



**Markt Dentlein am Forst
Lkr. Ansbach**

Bebauungsplan

Mischgebiet

"Thoma Weg"

mit integriertem Grünordnungsplan



Begründung

ENTWURF / Stand: 14.07.2022

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

1. Anlass der Planung

Um die Betriebserweiterung der Fa. Thoma zu ermöglichen wurde im Jahr 2014 der bestehende Bebauungsplan „Thoma“ rechtskräftig.

Als Art der baulichen Nutzung ist derzeit ein Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Der genehmigte Bebauungsplan beinhaltet zeichnerische und textliche Festsetzungen, die den Rahmen für eine gewerbliche Bebauung definieren. Eine Wohnbebauung ist derzeit nicht zulässig.

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist, die bauplanungsrechtlichen Vorgaben für die Art der Bebauung neu festzusetzen und neben den gewerblichen baulichen Anlagen auch eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Der gewählte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zum einen den Geltungsbereich des bestehenden rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Thoma“ und zum anderen die angrenzende gemischte Bebauung entlang der „Großohrenbronner Straße“. Mit der Einbeziehung dieser Flächen wird der Gebietscharakter eines Mischgebietes erreicht.

2. Erforderlichkeit der Planung / Alternativenprüfung

Eine Alternativenprüfung scheint im vorliegenden Fall entbehrlich, da es sich zum einen um eine bauplanungsrechtliche Änderung innerhalb eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und zum anderen um die Einbeziehung der angrenzenden bestehenden gemischten Bebauung. Für den Bereich außerhalb des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt es sich nicht um ein konkretes Vorhaben, sondern lediglich um eine Steuerung der Art der baulichen Nutzung.

3. Beschreibung, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das geplante Mischgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Dentlein a.F., westlich der Kreisstraße AN 52. Mit vorliegender Bauleitplanung wird das gesamte Gebiet südlich des „Freidhofweg“ und westlich der „Großohrenbronner Straße“ überplant. Der Bereich ist, wie auch teilweise bereits im Flächennutzungsplan dargestellt durch gemischte Bebauung geprägt.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,7 ha und erstreckt sich im Bereich des einfachen Bebauungsplanes auf die Flurstücke 247, 247/3, 247/5, 247/6, 247/8, 247/9, 247/10 und im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes auf Teilflächen der Flurstücke und 2163/1 und auf die Flurstücke 248 und 248/4, 249/1, 249/2, 2163, 2176/1 2176/2, jeweils der Gemarkung Dentlein a. Forst.

Teilfläche 1 (qualifizierter Bebauungsplan): 1,9 ha

Teilfläche 2 (einfacher Bebauungsplan): 0,8 ha

Begrenzt wird das Gebiet

- Im Osten durch die Großohrenbronner Straße mit angrenzender gemischter Bebauung
- Im Nordosten durch gemischte Bebauung
- Im Nordwesten durch den Friedhof und landwirtschaftlich genutzte Flächen

- Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Westen durch den Friedhof und landwirtschaftlich genutzte Flächen

4. Flächenbilanz

Mischgebiet (einfacher B-Plan)	0,8 ha
Mischgebiet	1,0 ha
Verkehrsfläche	0,2 ha
Sichtflächen	0,2 ha
Randeingrünung / Grünflächen	0,3 ha
Ausgleichsflächen	0,2 ha
Geltungsbereich gesamt	2,7 ha

5. Übergeordnete Planungen

Regional- und Landesplanung:

Der Markt Dentlein a.F. ist als Kleinzentrum eingestuft. Es handelt sich um einen bevorzugt zu entwickelnden Zentralen Ort, da die Kriterien des Landesentwicklungsprogramms noch nicht in vollem Umfang erfüllt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht den wesentlichen Zielen der Regional- und Landesplanung nicht entgegen.

Flächennutzungsplan:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise bereits als gemischte Baufläche und teilweise als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche ist als Grünfläche ausgewiesen. Da dies teilweise nicht mit der Nutzung des geplanten Bebauungsplanes übereinstimmt, wird der Flächennutzungsplan punktuell im Parallelverfahren geändert, sodass der Bebauungsplan entsprechend dem § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der 6. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Bestehendes Planungsrecht

In einem Teilbereich des Plangebietes besteht der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Thoma“. Die aktuelle Entwicklung der baulichen Anlagen entspricht nicht mehr den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der bestehende Bebauungsplan wird vollständig durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans ersetzt.

Die restliche Teilfläche ist bisher unbeplanter Innenbereich, der gemäß § 34 BauGB einem Mischgebiet zuzuordnen ist.

Ebenso wie im bisherigen Bebauungsplan werden dabei für diesen Bereich Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen getroffen. Es handelt sich in diesem Teilbereich um einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB.

Für die restliche Teilfläche wird lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt um die städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Hierbei handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB

Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Biotop- oder Schutzgebiete.

Die Bewertung und eventuelle Auswirkungen der Planung der direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Biotop- sind im Umweltbericht dargestellt.

6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Bei vorliegender Bauleitplanung wird das gesamte Gebiet südlich des „Friedhofweg“ und westlich der „Großohrenbronner Straße“ überplant. Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Nutzungsart wird die vorhandene örtliche Struktur berücksichtigt und für die Zukunft festgeschrieben. Es ist Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe gleichermaßen zulässig.

Der Teilbereich des einfachen Bebauungsplanes betrifft einen bislang unbeplanten, aber bereits bebauten Bereich, der durch Mischnutzung geprägt ist.

Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich lediglich die Art der baulichen Nutzung fest und erfüllt daher für diesen Teilbereich lediglich die Voraussetzungen für einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Weitere Festsetzungen zu GRZ, Baugrenze, Geschossigkeit o.ä. werden nicht getroffen, da es sich um eine Überplanung im Bestand handelt. Grünordnerische Festsetzungen, insbesondere die Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen sind vollumfänglich zu beachten.

Der restliche Teilbereich entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Thoma“ in der Fassung vom 01.09.2014. Dieser enthält wie bisher die erforderlichen Festsetzungen um die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens zu schaffen. Er ist in diesem Bereich wie bisher ein qualifizierter Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes für das Mischgebiet "Thoma Weg" werden die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „THOMA“ bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen zum Mischgebiet.

Durch die Umwandlung in ein Mischgebiet soll die Zulässigkeit von Wohnnutzung neben der gewerblichen Nutzung ermöglicht werden. Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht dem angrenzenden Gebietscharakter und steht der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Eine

gegenseitige Beeinträchtigung kann wie bisher ausgeschlossen werden, da auch im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nur Gewerbebetriebe mit eingeschränkten Emissionswerten, die den Werten der Regelemissionswerte von Mischgebieten entsprechen, zulässig sind (tagsüber 60dB(A) und nachts 45 dB(A)).

Alle weiteren planungsrechtliche Festsetzungen bleiben, wie bisher bestehen:

Im Interesse der planerischen Feinsteuerung werden weitere Festsetzungen zum Ausschluss bestimmter Nutzungen des Mischgebietes getroffen.

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen

Unzulässig sind Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), und die maximale zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die jeweiligen Festsetzungen hierzu sind dem Planteil zu entnehmen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.

Im gesamten Baugebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

Die planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen (siehe Textteil) sollen garantieren, dass hier eine geordnete bauliche Entwicklung in Dentlein a. Forst stattfindet.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in ausreichender Anzahl zu erstellen und im Bauantrag nachzuweisen.

Die grünordnerischen Festsetzungen sollen das Gebiet optimal in die Landschaft einfügen.

7. Erschließung

Verkehrerschließung

Das Gebiet ist über die bestehende Ortsstraße „Großohrenbronner Straße“ erschlossen.

Die angrenzenden rückwärtigen landwirtschaftlichen Grundstücke sind über bestehende bzw. im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verlegten Feldwege erschlossen.

Der Verkehr kann durch die Ortsrandlage direkt abgeleitet werden, sodass durch die gewerbliche Nutzung keine negative Auswirkung für die Anwohner zu erwarten sind.

Verkehrsflächen dürfen nicht wasserdurchlässig gestaltet werden, wenn das Niederschlagswasser in seinen Eigenschaften durch gewerbliche Nutzung nachteilig verändert wurde oder von Flächen stammt auf denen regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird der bestehenden Ortskanalisation zugeleitet.

Für das unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück ein Rückhaltebecken vorzusehen. Der Überlauf wird in den bestehenden Leitenbach (Erlbach) geleitet.

Die Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens, sowie die Notwendigkeit einer Regenwasserbehandlung, wurden im Rahmen einer wasserrechtlichen Genehmigung durchgeführt.

Folgende Nachweise werden im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erbracht:

- Hydraulische und qualitative Bewertung des Niederschlagsabflusses nach DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“
- Für technische Anlagen der Regenwasserrückhaltung: Bemessung nach DWA A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“

Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung ist mit dem Bauantrag zu stellen.

Überschwemmungsgebiete des Leitenbachs sind nicht betroffen.

Sonstiges

Die Löschwasserversorgung erfolgt, soweit möglich über das Trinkwassernetz. Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW Arbeitsblatt W 405 entsprechend der Nutzung sicherzustellen. Bei nicht ausreichender Löschwasserversorgung durch das Trinkwassernetz sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren Ersatzmaßnahmen zu fordern.

Strom und Telekommunikation erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze.

8. Wasserrechtliche Belange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der festgesetzten weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Haslach - Matzmannsdorf des Zweckverbandes zur Fernwasserversorgung Franken. Die einschlägigen Gebote und Verbote des Schutzgebietskatalogs für das Wasserschutzgebiet sind zu beachten. Das Merkblatt „FWF W 010 – Verhalten bei Arbeiten in Trinkwasserschutzgebieten“ vom 01.10.2008

Insbesondere sind folgende Nummern der Verbote oder der nur beschränkt zulässigen Handlungen

(§ 3 Abs. 3) 1.2, 2.3, 4.1 und 5.1 zu beachten. Hieraus sind folgende Auflagen nachzuweisen:

- Die Gründungssohle muss über dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand liegen.
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der VAWS entsprechend der Zone III B auszuführen.

- Auf den sorgsamem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauzeit ist zu achten.
- Die Leitungsräben und Gruben sind mit unbelastetem, bindigen Bodenmaterial zu verfüllen, so dass anschließend in diesen Bereichen keine höhere Durchlässigkeit entsteht.
- Es dürfen keine mit auslaugbaren Stoffen belasteten Baumaterialien (Erde, Schlacke, Bauschutt, etc.) oder Recyclingmaterial eingebaut oder verwendet werden.
- Baubeginn und Ende der Maßnahme sind dem Landratsamt Ansbach und dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach anzuzeigen.
- Die Versickerung von Regenwasser ist nur über eine belebte Bodenzone zulässig.
- Falls klassifizierte Straßen ausgebaut oder neugebaut werden müssen, ist ein Ausbau gem. "Richtlinien für Bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten" (RiStWag) in der geltenden Fassung erforderlich. Betriebswege / -Flurwege können wasserdurchlässig gestaltet werden.

Zusätzlich ist das Merkblatt „FWF W 010 – Verhalten bei Arbeiten in Trinkwasserschutzgebieten“ vom 01.10.2008 zu beachten.

9. Immissionen, Emissionen

Durch die Festsetzung eines Mischgebiets sind Lärmkonflikte und andere Beeinträchtigungen mit der benachbarten gemischten Bebauung ausgeschlossen.

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.

10. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu verständigen.

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

11. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

An den Grenzen des Bebauungsplans ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzungsflächen zu beachten. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden.

Einfriedungen zu den landwirtschaftlichen Flächen müssen einen Grenzabstand von mindestens einem Meter haben.

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 2,50m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

13. Grünordnung

Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im Grünordnungsplan (Anlage 2) dargestellt. Diese sind vollumfänglich zu beachten

14. Umweltbericht

Der Umweltbericht (Stand 08.07.2022) wurde von Landschaftsarchitekt Michael Schmidt aus Feuchtwangen erstellt. Der Umweltbericht wird als gesonderter Teil der Begründung als Anlage 1 angefügt.

Anlagen

- Anlage 1: Umweltbericht (Stand 08.07.2022)
- Anlage 2: Grünordnungsplan (16.06.2022)
- Anlage 3: saP (22.06.2020)

Aufgestellt:

Herrieden, den 05.08.2019 / 14.07.2022

Ingenieurbüro Heller GmbH

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