

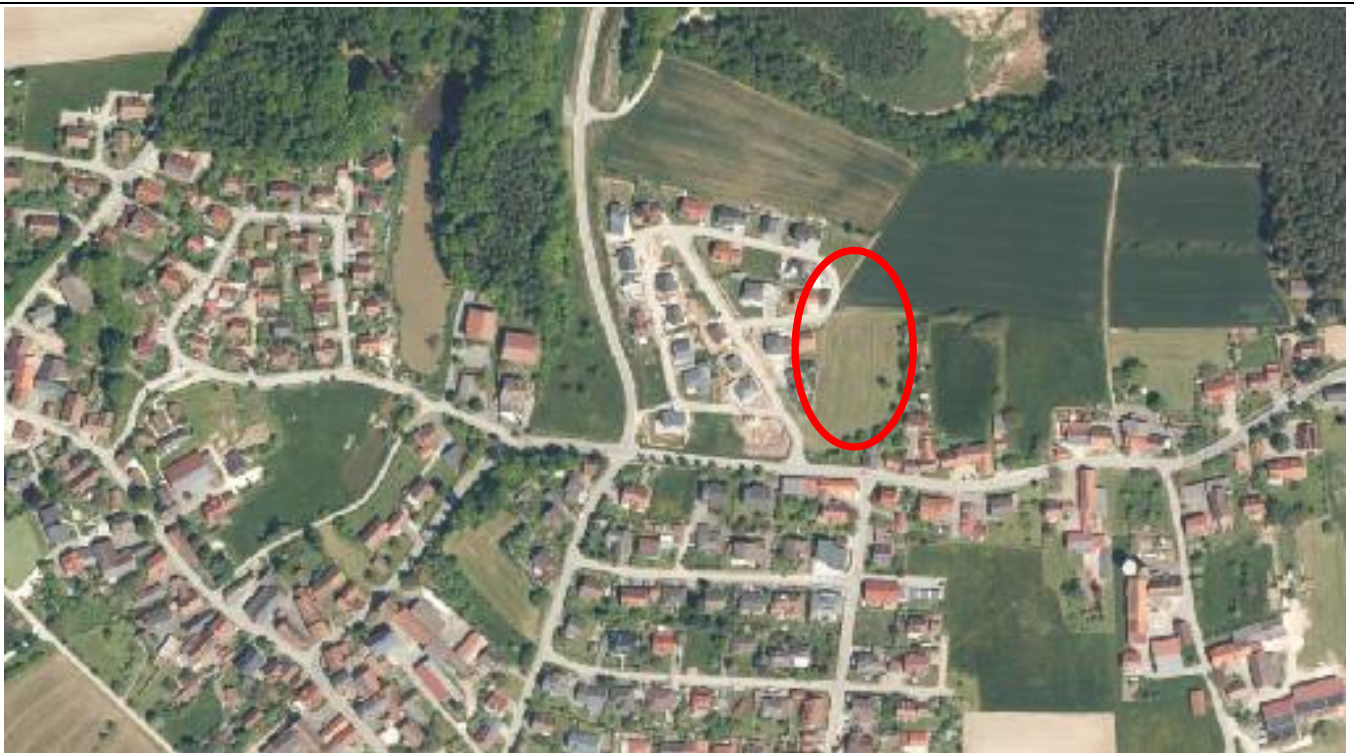


**Gemeinde Haundorf**  
Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen

## **Bebauungsplan für das Wohngebiet**

### **"Haundorf – Aue II"**

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



## **Begründung**

**ENTWURF / Stand: 16.01.2023**

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

## Inhaltsverzeichnis

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

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

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

Die gemeindlichen Grundstücke in Haundorf und im östlich angrenzenden Ortsteil Aue wurden bis auf einen Bauplatz verkauft.

Mit der vorliegenden Planung wird das bestehende Wohngebiet Haundorf – Aue bedarfsgerecht erweitert und bildet eine räumliche Einheit. Es kann Baurecht für ca. 8 Bauplätze für Einzel- oder Doppelhausbebauung geschaffen werden.

Die Gemeinde Haundorf ist bestrebt, Baugrundstücke im Gemeindegebiet anbieten zu können, um der vorhandenen Nachfrage gerecht zu werden und die Funktion des Ortes als Wohnstandort zu stärken.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen für die Baugrundstücke in dem bezeichneten Gebiet. Der Bebauungsplan schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Haundorf.

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

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

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

Das beschleunigte Verfahren darf angewendet werden, wenn

- die überbaubare Grundstücksfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> aufweist. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 6.000 m<sup>2</sup>, somit ist der Schwellenwert nicht erreicht.
- die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist diese Voraussetzung gegeben.
- die Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen. Der Geltungsbereich schließt im Süden und Westen an bestehende Bebauung an.

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

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

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

Haundorf und der östlich angrenzende Ortsteil Aue liegen im Nordwesten des Gemeindegebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand. Im Westen schließt der Geltungsbereich an das bestehende Baugebiet „Haundorf – Aue “ und im Süden an bestehende Wohnbebauung an. Im Osten grenzt im südlichen Teil bestehende gemischte Bebauung mit Privatgärten und im nördlichen Teil grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden grenzen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Süden führt die Kreisstraße WUG 22, Richtung B 466, im Osten die Kreisstraße WUG 23, Richtung Mitteleschenbach vorbei.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist Nordosten nach Südwesten geneigt.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 6.000 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 446/1 und 421/1 (teilw.) der Gemarkung Haundorf.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Haundorf ist die Fläche des Geltungsbereichs als Grünfläche bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist daher nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB ist auf Grund der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes möglich, bevor dieser geändert oder ergänzt ist (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB), wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nicht gegeben. Es handelt sich um eine sinnvolle Erweiterung der Wohnbauflächen. Durch die Fortführung der bestehenden Nutzung sind keine Konflikte mit anderen Nutzungen zu erwarten.

### **4.2. Landes- und Regionalplanung**

Die Gemeinde Haundorf liegt in der Planungsregion 8, Westmittelfranken, in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, ohne Zentrumsfunktion. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Gunzenhausen.

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

#### **LEP 1.2.2 Abwanderung vermindern**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **RP 8 2.1 Zentrale Orte**

2.1.2 (Z) Die weitere über das Maß der organischen Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll sich zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen insbesondere in den Zentralen Orten konzentrieren.

### **RP 8 3.1 Siedlungswesen**

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

### **RP 8 3.2 Wohnungswesen**

3.2.1 Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.

3.2.2 Verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) soll in der Regel in den zentralen Orten bedarfsgerecht angestrebt werden.

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

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

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

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

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

Es handelt es sich um eine organische Erweiterung der Wohnbauflächen in direktem Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet. Die Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit ist gegeben.

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

## **5. Bedarfsermittlung**

### **Statistische Grundlagen**

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Haundorf ist laut Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat Bayern) durchgehend positiv. Seit dem Jahr 2011 hat die Bevölkerung bis 2020 um 2,9 % zugenommen. Die Einwohnerzahl der Gemeinde Haundorf liegt Ende 2020 bei 2.697 Einwohnern.

Bis zum Jahr 2033 wird für die Gemeinde Haundorf ein leichter Zuwachs der Bevölkerung von ca. 0,4 % auf etwa 2.710 Einwohner prognostiziert, während die Bevölkerungszahl im gesamten Landkreis um etwa 1,5 Prozent zunehmen soll.

Die positive Bevölkerungsentwicklung ist durch ein positives Wanderungssaldo und dem Trend der positiven Bevölkerungsentwicklung begründet.

Die Altersstruktur zeigt einen deutlichen Anstieg der unter 6-Jährigen und einen Anstieg der 30 – 40-Jährigen, was auf viele junge Familien hindeutet. Dies trägt zur Stabilisierung der Altersstruktur bei, der demographische Wandel wird positiv beeinflusst und die Entwicklung von Haundorf nachhaltig gestärkt. Die Altersstruktur der 25–30-Jährigen ist in den letzten Jahren konstant.

Die statistischen Grundlagen belegen den Bedarf an weiteren Wohngrundstücken und der Gemeinde Haundorf.

### **Innenentwicklungspotentiale**

Nachdem die Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind (vgl. LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung und § 1a Abs. 2 BauGB) wurde für die Gemeinde Haundorf vor ca. 7 Jahren ein Leerstandskataster erstellt, um die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu planen. Die Gemeinde Haundorf hat Baulücken, Leerstände oder andere Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung im Innenbereich überprüft.

Die Baulücken im westlich angrenzenden Baugebiet Haundorf – Aue sind im Wesentlichen bebaut, bzw. liegen Bauanträge vor.

Im Baugebiet Haundorf Nordwest konnten vier Baulücken geschlossen werden.

Alle weiteren Baulücken sind wie beschrieben im Privatbesitz. Die Grundstücke wurden vor 30 – 40 Jahren ohne Bauzwang verkauft und erschlossen.

Die Eigentümer der Baulücken wurden angeregt an die Gemeinde zu verkaufen, oder in einem Tool die Grundstücke an Dritte zu vermitteln, jedoch ohne gewünschten Erfolg.

Bei den freien Flächen im Wohngebiet besteht trotz mehrmaligen Versuchen keine Verkaufsbereitschaft.

Ebenso besteht bei den freien Flächen im Altort keine Verkaufsbereitschaft, bzw. dienen der landwirtschaftlichen Nutzung der noch bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe.

Leerstände sind im Ortsteil Haundorf nahezu nicht vorhanden, was auf eine hohe Nachfrage nach Grundstücken schließen lässt.

Die Fläche östlich des geplanten Baugebietes, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, ist zum einen nicht vollständig im gemeindlichen Eigentum und zum anderen aus Immissionsschutzgründen derzeit nicht als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Eine Rücknahme der Fläche wurde geprüft, jedoch aufgrund nachfolgend beschriebener Argumente davon abgesehen.

Die Gemeinde möchte die Entwicklung des bestehenden, östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes abwarten und diesen nicht durch Wohnbebauung in seiner Entwicklung einschränken.

Mittel- bis langfristig entspricht es jedoch aus nachfolgenden Gründen den städtebaulichen Zielen der Gemeinde diese Fläche als Wohngebiet zu entwickeln:

- eine Teilfläche ist bereits in gemeindlichen Besitz
- Zentrale Lage
- Lückenschluss der bestehenden Bebauung
- Anschlussmöglichkeit an bestehende Erschließung

Weitere verfügbare Innenentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden. Es besteht aktuell keine andere Möglichkeit Bauplätze zu aktivieren, als die Neuausweisung des Baugebietes für ca. 8 Bauplätze um den derzeitigen Bedarf zu decken.

### **Bedarfsbegründung**

Die Gemeinde Haundorf liegt im Nordwesten des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen in der Region Westmittelfranken am nördlichen Rand des Fränkischen Seenlandes.

Die ursprünglich getrennten Dörfer Haundorf und Aue sind seit Mitte der 60er Jahre fast vollständig zusammengewachsen.

Haundorf übernimmt durch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen die Versorgungsfunktion der umliegenden Ortsteile. Die Gemeinde liegt am Knotenpunkt der Kreisstraßen WUG 22 und WUG 23. Die rund 9 km entfernte Stadt Gunzenhausen ist mit dem PKW in ca. 10 min zu erreichen; weiterhin besteht Anschluss an die Buslinien 637 (Gunzenhausen – Haundorf – Igelsbach), 645 (Igelsbach – Haundorf – Absberg – Ramsberg – Pleinfeld – Weißenburg) und 744 (Gunzenhausen – Merkendorf – Mitteleschenbach). So ist die Versorgung des gehobenen Bedarfs sichergestellt.

Bei Haundorf handelt es sich um einen Wohnort mit vorhandenen Versorgungseinrichtungen in attraktiver Lage am Rand des fränkischen Seenlandes.

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

Bei den 8 neuen Bauplätzen in direktem Anschluss an das bestehende Wohngebiet Haundorf – Aue handelt es sich um eine organische Entwicklung um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken. Aufgrund der oben beschriebenen Bevölkerungsentwicklung, ist der anhaltende Bedarf an Bauplätzen im Ort begründet.

### **6. Alternativenprüfung**

Im Vorfeld wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt, um zu ermitteln, ob andere Flächen, vorrangig im Innenbereich zu Verfügung stehen.

Alternativen im Innenbereich stehen aktuell nicht zur Verfügung (vgl. Punkt 5, Innentwicklung).

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind noch weitere Wohnbauflächen bzw. geplante Wohnbauflächen dargestellt.



Bei vorliegender Planung wird lediglich der Ortsteil Haundorf – Aue betrachtet, da die bestehenden bzw. geplanten Wohnbauflächen der anderen Ortsteile für die Entwicklung von Haundorf keine Alternative darstellen.

Die als geplante Wohnbauflächen östlich des Baugebietes „Aue“ stehen wie auch die Baulücken in den Wohngebieten aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zu Verfügung. Weitere ungenutzte Wohnbauflächen sind nicht vorhanden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Fläche der vorliegenden Planung die einzig verfügbare Fläche zur bedarfsgerechten Wohnbauentwicklung darstellt.

## **7. 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. 4.740 m<sup>2</sup>. Innerhalb des Wohngebietes sind Gebäude zur Wohnnutzung zulässig, alle anderen Nutzungen, die nach § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO zulässig wären bzw. ausnahmsweise zugelassen werden können, sind ausgeschlossen.

Die vorliegende Planung sieht ca. 8 Baugrundstücke, im südlichen Teil mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 540 m<sup>2</sup>, im nördlichen Teil mit einer mittleren Grundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> vor.

Die Festsetzungen zur Bebauung orientieren sich an dem östlich angrenzenden Baugebiet und sind sehr offen geplant, es wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt und örtliche Vorgaben definiert. Generell wird durch die getroffenen Festsetzungen, den einzelnen Bauherren ein größtmöglicher Freiraum bei der Planung ihrer Bauvorhaben überlassen. Damit soll auch ein uniformes Baugebiet vermieden und die optimale Ausnutzung der Grundstücke und Orientierung der Gebäude unter energetischen Gesichtspunkten ermöglicht werden.

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß vorgegeben. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 wird ein ausreichender Anteil an Grünflächen im Gebiet gewährleistet.

Die Höhe der Hauptgebäude wird durch die Begrenzung der maximalen lichten Höhe der Vollgeschosse und die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen definiert. Ergänzend dazu wird die maximale Gebäudehöhe auf 9,50 m festgesetzt.

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.

Entsprechend der Nutzung der Umgebung und der Nachfrage ist eine Bebauung mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen.

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

Um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu vermindern, sollten Stellflächen und Fußwege mit offenen Belägen wie beispielsweise Splittfugenpflaster hergestellt werden.

## **8. Erschließung**

### **8.1. Verkehrliche Erschließung**

Das geplante Baugebiet befindet sich in Ortsrandlage unmittelbar im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung bestehender Verkehrswege. Synergieeffekte bei der Ver- und Entsorgung können genutzt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der Erschließungsstraße des bestehenden Wohngebietes „Haudorf – Aue“. Die östliche Ringstraße wird um eine Stichstraße mit Wendeanlage erweitert. Richtung Norden wird der Weg bedarfsgerecht ausgebaut.

Die Gestaltung der Erschließungsstraße ist als Mischfunktion geplant, die Fahrbahn mit einer Breite von 4,5 m asphaltiert, der Gehweg gepflastert und durch einen Tiefbord getrennt, so dass dieser bei Bedarf überfahrbar ist.

### **8.2. Ver- und Entsorgung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über eine Erweiterung des bestehenden Kanalsystems des angrenzenden Wohngebiets.

Das Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal in das bestehende, östlich gelegene Rückhaltebecken geleitet. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird im Rahmen der Erschließungsplanung bemessen. Eine eventuell erforderliche Anpassung der bestehenden Rückhaltefläche ist möglich.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erstellen.

Eine Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser, bspw. zur Gartenbewässerung wird empfohlen.

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

„Auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, ist der gesamte Bedarf an Wasser im Rahmen des Benutzungsrechts (§ 4) ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung, zur Toilettenspülung und zum

Wäschewaschen verwendet werden, soweit nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen. § 7 Abs. 4 findet entsprechend Anwendung. Verpflichtet sind die Grundstückseigentümer und alle Benutzer der Grundstücke. Sie haben auf Verlangen des Zweckverbandes die dafür erforderliche Überwachung zu dulden.“

Vor Errichtung oder Inbetriebnahme der Eigengewinnungsanlage (Brunnen, Zisterne) für obige Zwecke ist der Grundstückseigentümer nach wie vor verpflichtet, dies der Reckenberg-Gruppe mitzuteilen.

Von der Verpflichtung zum Anschluss oder zur Benutzung wird auf Antrag ganz oder zum Teil befreit, wenn der Anschluss oder die Benutzung aus besonderen Gründen auch unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Gemeinwohls nicht zumutbar ist. Der Antrag auf Befreiung ist unter Angabe der Gründe schriftlich beim Zweckverband einzureichen.

Amtliche Grundwasserbestände liegen im Planungsbereich nicht vor. Aufgrund der örtlichen Topographie sowie Geologie (Oberer Burgsandstein) können niedrige Grundwasserflurabstände im südlichen Bereich angetroffen werden. Im nördlichen Bereich kann Schichtwasser nicht ausgeschlossen werden.

Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist dies nach § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. Für eine Bauwasserhaltung ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG zu beantragen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Ableitung von Grund- und Schichtwasser nicht zulässig ist.

#### Überflutungen in Folge von Starkregen:

Der Geltungsbereich befindet sich in einem von Nordost nach Südwest abfallenden Gelände. Um Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen zu vermeiden, wird entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, wie bereits im angrenzenden Bebauungsplan eine Rasenmulde angelegt.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt.

#### Löschwasserversorgung:

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf für das geplante Gebiet 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.

Für das geplante Gebiet kann eine Löschwassermenge bereitgestellt werden, welche dem Grundsatz (min. 48 m<sup>2</sup>/h) für Wohnbau-, Gewerbe-, Misch-, und Dorfgebiete nach DVGW-Richtlinie W 405 entspricht.

Löschwassermengen, die darüber hinausgehen, können aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht zur Verfügung gestellt werden.

Die Bebauung muss dafür bestimmten Kriterien entsprechen. Insbesondere darf die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht größer als 0,7 sein und die überwiegende Bauart muss feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen aufweisen.

Eine Bebauung, die nicht den geforderten Kriterien entspricht, bedarf einer Bereitstellung von Löschwassermengen, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über die öffentliche Wasserversorgung zur Verfügung gestellt werden können. Der Mehrbedarf muss dann vom Eigentümer bzw. der Gemeinde bereitgestellt werden.

Bei der Brandbekämpfung durch die Feuerwehr mit einer Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist zwingend die Technische Regel DVGW W 405-B1 einzuhalten.

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

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

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

## **9. Emissionen, Immissionen**

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

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet, der überwiegend durch Wohngebäude geprägt ist, so dass eine Beeinträchtigung durch Immissionen ausgeschlossen werden kann.

Der Abstand vom Fahrbahnrand der Kreisstraße zur geplanten Bebauung beträgt mindestens 35 m und ist durch die bestehende Bebauung abgeschirmt. Eine negative Beeinträchtigung durch Verkehrsimmissionen kann ausgeschlossen werden

## **10. Denkmalschutz**

Es werden keine bekannten kartierten Bau- oder Bodendenkmäler durch die Planung beeinträchtigt.

Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich südöstlich des Geltungsbereichs in ca. 20 m Entfernung. Mit der Erweiterung des Baugebietes wird das Baudenkmal nicht beeinträchtigt.

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

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

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

An den Grenzen des Bebauungsplans ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzungsflächen zu beachten. Überhängende Äste, die in landwirtschaftliche Grundstücke ragen, sind durch regelmäßige Pflege zurückzuschneiden.

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

## **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 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

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

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

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

Im südlichen Bereich der Fl.-Nr. 421/1 Gem. Haundorf verläuft die Fernwasserleitung AZ 250 Seitersdorf-Obererl bach des ZV-RBG. Diese ist im Plan inkl. Schutzzone dargestellt. Der Schutzstreifen von jeweils 3,0 m von der Leitungsachse ist als Grünfläche festgesetzt um einen ungehinderten Zugang zu gewährleisten. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Leitung aus Asbestzement besteht.

Asbestzementleitungen sind sehr bruchempfindlich, daher sind direkt über der Leitung bzw. im Bereich des Schutzstreifens (beidseitig je 3 m, gesamt 6m) keinerlei Bebauungen zugelassen.

Des Weiteren dürfen keine Arbeiten stattfinden, die Auswirkungen auf die Wasserleitung haben. Auch muss die Zugänglichkeit zu unseren Anlagen jederzeit gewährleistet sein.

Vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten im Bereich der Leitung ist der ZV-RBG zwingend zu informieren und durch die bauausführende Firma eine Planauskunft einzuholen. Die Planung muss in Abstimmung mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe erfolgen. Eine Einweisung vor Ort ist zwingend erforderlich.

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

Im Planungsgebiet und näherem Umgriff befinden sich keine kartierten Biotope bzw. Schutzobjekte und -flächen gemäß BayNatSchG.

### **14. Grünordnerische Maßnahmen**

Der Bebauungsplan trifft grünordnerische Festsetzungen, diese betreffen sowohl Angaben für die Nutzung und Pflege der unbebauten Flächen als auch Maßnahmen zur Eingrünung.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen zu gestalten. Zur Gestaltung und Pflege der Grünflächen und Bepflanzung werden Vorgaben festgesetzt um eine entsprechende innere Durchgründung sicherzustellen.

Pro 400 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein halb- bis hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Grundsätzlich gilt dabei das Pflanzgebot heimischer Gehölze.

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

### **15. Umweltbericht**

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

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

Aufgestellt:

Herrieden, den 13.10.2022 / 16.01.2023

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

.....  
(Unterschrift)