

# 1. Fertigung

## BEBAUUNGSPLAN

Nr. 6 "FRANKENHOFEN"

DER

GEMEINDE "MARKT WEILTINGEN"

LANDKREIS ANSBACH

Begründung

gem. § 9, Abs. 8 Bau-GB

Planverfasser



Stand 01.09.2006

## 1. Begründung

Im Dorfgebiet des Ortsteils Frankenhofen ist eine Wohnbebauung lt. Flächennutzungsplan vom April 1982, mit Ergänzungen vom Februar 1983 und Februar 1985, nicht mehr möglich.

Da bereits mehrere Bauplatznachfragen von Bürgern des Ortsteils vorliegen und zukünftiger Bedarf ebenfalls abzudecken ist, sieht sich die Gemeinde Markt Weiltingen veranlasst, als Erweiterung und Dorfgebietsabrundung den Bebauungsplan Nr. 6 "Frankenhofen" aufzustellen.

Das ehemals landwirtschaftlich strukturierte Dorf hat sich in den letzten Jahren wesentlich verändert. Nur noch wenige landwirtschaftliche Betriebe sind im Vollerwerb, weitere im Nebenerwerb tätig.

Der Flächennutzungsplan wird zur Zeit, in Abstimmung mit der Flurneuordnung, neu erstellt. Das Genehmigungsverfahren zum Flächennutzungsplan kann erst mit Abschluss der Flurneuordnung erfolgen. Die Neuverteilung ist für das Jahr 2001 geplant.

## 2. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 des BauGB erstellt.

Der vorliegende Bebauungsplan stimmt mit dem in Anhörung befindlichem Entwurf des zukünftigen Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Weiltingen überein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt festgelegt:

- Im Süden durch Flur-Nr. 118.
- Im Norden durch eine annähernd rechteckige Linie zur Kreisstraße(= Flur-Nr. 398). Das Flurstück Nr. 396 wird beinahe mittig durchtrennt.
- Im Westen durch die Flur-Nr. 398 und 397.
- Im Osten durch die Flur-Nr. 122.
- Ein Kinderspielplatz ist beim ehemaligen Schulgebäude, in ca. 200 m Entfernung, vorhanden.

## 3. Erweiterung des Bebauungsplans

Eventuell weiterer Bedarf von Bauflächen ist durch Gebietserweiterung um die Flurnummern 118, 117, 120, 121 möglich. Diese zusätzlichen Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet ausgewiesen. Bei zukünftiger Erfordernis wird für diese, im privaten Besitz befindlichen Grundstücke, ein gesonderter Bebauungsplan erstellt.

## 4. Bestand

Das neue Baugebiet schließt direkt an die vorhandene Bebauung an.

Im Norden und Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Das Gelände fällt leicht von Süden nach Nordosten ab.

Es ist mit bindigem bis schwer bindigem Boden zu rechnen. Grundwasser steht voraussichtlich erst unterhalb der geplanten Gründungssohlen an.

## 5. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als WA, mit der nach Bau NVO möglichen Bebauung, ausgewiesen. Insgesamt sind 8 Wohnhäuser zu verwirklichen.

GRZ und GFZ entsprechen den Werten der Baunutzungsverordnung.

## 6. Erschließung

- 6.1 Die Verkehrserschließung erfolgt über die zu bauende Erschließungsstraße in Anbindung zur Kreisstraße. Die Anliegerstraße besteht nur aus dem Unterbau und der Tragschicht, die Deckschicht wird erst nach der Bebauung von mindestens 4 Parzellen ausgeführt.
- 6.2 Öffentliche Stellplätze sind nicht geplant. Bei der Größe der Grundstücke ist genügend Freiraum auf den Parzellen vorhanden. Für jedes Fahrzeug hat der Grundstücksbesitzer einen Stellplatz zu errichten.
- 6.3 Fußgänger  
Ein Gehsteig wird nur mit einer Pflasterreihe von der Fahrbahn getrennt.  
Zur Kreisstraße wird ein Fußweg in einer Breite von 2,00 m angelegt. Dieser wird gleichzeitig für Versorgungsleitungen wie Strom, Wasser und Telefon genützt.
- 6.4 Abwasserbeseitigung  
Die Abwasserbeseitigung für das Baugebiet ist mit dem Anschluss an das öffentliche Kanalnetz, auf Flur-Nr. 520 nach dem Messschacht, sichergestellt.  
Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Baugrundstück in Rückhaltebecken (Mindestfassungsvermögen 30 l pro qm überbauter Fläche) zu sammeln und zeitverzögert der gemeindlichen Regenwasserleitung zuzuführen. Der Ablauf der Regenrückhaltebecken darf einen maximal zulässigen Durchmesser von 70 mm nicht überschreiten.  
Das Niederschlagswasser wird durch einen Regenwasserkanal in den Vorfluter, auf der Flur-Nr. 397, abgeführt.
- 6.5 Wasserversorgung  
Die Wasserversorgung des Baugebietes ist gesichert. Die Hauptrohrleitung erbringt im Brandfalle die notwendige Leistung.
- 6.6 Energieversorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die N-Ergie.

Die Grünflächen und Bepflanzungen werden in dem zu erstellenden Grünordnungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes. Eine Abgrenzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen, mit einer Hecke aus heimisch vorkommenden Sträucher und Gehölzen, ist erforderlich.

## 7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Die nachfolgende Bilanzierung wird auf der Grundlage des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt.

- 7.1 Bestandserfassung und Bewertung  
im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 6 „Frankenhofen“ befinden sich folgende Flächennutzungen:

- Intensiv genutztes Grünland.
- Im Osten und Westen jeweils angrenzender naturfern ausgebauter Wassergraben, die durch den Bebauungsplan unberührt bleiben.

Bei den genannten Flächen handelt es sich ausnahmslos um naturferne und anthropogen stark beeinflusste Biotoptypen. Ökologisch wertvolle Strukturen sind nicht vorhanden, das Gebiet muss als ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaft bezeichnet werden.

Das Planungsgebiet schließt direkt nördlich an die vorhandene Bebauung an. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen, die als intensives Ackerland bzw. intensives Grünland genutzt werden, an. Im Westen grenzt das Baugebiet an die Gemeindestraße.

Das Baugebiet kann als angemessene Erweiterung der bestehenden Bebauung bezeichnet werden.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen (Kategorie I).

## 7.2 Mögliche Auswirkung des Eingriffs

Der Bebauungsplan legt die Art und das Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft nur überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Im wesentlichen dient dazu die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche. Das Wohnbaugebiet mit einer festgesetzten GRZ von 0,35 sowie die notwendige Verkehrserschließung, die als verkehrsübliche Erschließung anzusehen ist, die wie das Wohnbaugebiet behandelt wird, ist als Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad anzusehen (Typ B).

## 7.3 Vermeidung von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben

Im Bebauungsplan sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft die folgenden Festsetzungen vorgesehen:

- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. naturnah gestalteten Versickerungsmulden.
- Pflanzgebot von Bäumen auf dem Grundstück.

Durch diese Maßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft reduziert, so dass ein niedrigerer Kompensationsfaktor gewählt werden kann.

## 7.4 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden auf Grund ihrer geringen Bedeutung für Natur und Landschaft in die Kategorie I eingestuft.

Die Eingriffsschwere des Baugebietes wurde auf Grund der GRZ von 0,35 dem Typ B zugeordnet.

Durch Überlagerung der genannten Flächen ergibt sich die Beeinträchtigungsintensität.

Bei Gebieten mit geringer Bedeutung ergibt die Eingriffsschwere des Wohnbaugebietes nach den Empfehlungen des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen einen Kompensationsfaktor von 0,2 – 0,5. Die Flächengröße des Baugebietes ist mit diesem Faktor zu multiplizieren, daraus ergibt sich der einzustellende Kompensationsumfang.

Der Umfang der vorgesehenen Vermeidungsfaktoren rechtfertigt die Verwendung des niedrigen Kompensationsfaktors von 0,2.

Flächen des Eingriffs:

Größe der Bauflächen	=	~ 6.458 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	=	~ 1.057 m <sup>2</sup>
Insgesamt	=	~ 7.515 m <sup>2</sup>

Bei dem festgelegten Kompensationsfaktor von 0,2 ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von ~ 1.503 m<sup>2</sup>

## 7.5 Auswahl der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen sind sowohl auf privaten als auch auf öffentlichen Flächen möglich. Eine Fläche ist dann zum Ausgleich geeignet, wenn durch die vorgesehene Maßnahme gegenüber dem ökologischen Ausgangswert eine Verbesserung um eine Stufe möglich ist.

Für den ökologischen Ausgleich werden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen, die bisher als intensiv genutztes Grünland genutzt werden.

Auf privaten Grundstücken, auf den im Bebauungsplan als Grünflächen (Bauverbotszone) dargestellten Flächen in einer Größenordnung von ~ 2.864 m<sup>2</sup>, sind folgende Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von ~ 1.503 m<sup>2</sup> vorgesehen, d. h. jeder Grundstücksbesitzer muss entsprechend seines Anteils an Grünflächen auf 53 % der Flächen Ausgleichsmaßnahmen durchführen.

#### 7.6 Mögliche Ausgleichsmaßnahmen:

- Anlage eines arten- und strukturreichen Feldgehölzes mit Gehölzen der potenziellen natürlichen Vegetation,
- Anlage einer Streuobstwiese aus Obstbaumhochstämmen mit einem Pflanzabstand von 8 x 8 m.

Die vorgesehenen Maßnahmen finden alle auf bisher intensiv genutztem Grünland statt und stellen alle gegenüber der ökologischen Ausgangssituation eine Verbesserung um mindestens eine Stufe dar.

Dem Bedarf an Ausgleichsflächen von ~ 1.503 m<sup>2</sup> stehen Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Flächen in einer Größenordnung von ~ 1.503 m<sup>2</sup> gegenüber, durch diese Ausgleichsmaßnahmen wird der voraussichtliche Eingriff in Natur und Landschaft mehr als ausreichend kompensiert.

### 8. Grünordnung

Unabhängig von den beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs gelten die im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zusätzlich, wie sie in der Planzeichnung und den planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB im Bebauungsplan beschrieben sind.

### 9. Schätzung der Erschließungskosten

9.1 Grunderwerb	ca.	7.500 qm	3,50 €/qm	26.250,00 €
9.2 -Ausbau Anliegerstraße mit Gehweg	ca.	860 qm	90,00 €/qm	77.400,00 €
9.3 Brückenbauwerk	ca.	14 qm	1.750,00 €/lfm	24.500,00 €
9.4 Ausbau Fußwege	ca.	115 qm	80,00 €/qm	9.200,00 €
9.5 Straßenentwässerung	ca.	100 lfm	60,00 €/lfm	6.000,00 €
9.6 Schmutzwasserkanal	ca.	200 lfm	85,00 €/lfm	16.000,00 €
9.7 Regenwasserkanal	ca.	80 lfm	75,00 €/lfm	6.000,00 €
9.8 Straßenbeleuchtung	ca.	4 Stück	1.250,00 €/Stück	<u>5.000,00 €</u>
<b>Erschließungskosten Gesamt</b>				<b>170.350,00 €</b>

### 10. Hausanschlüsse

Die Hausanschlüsse, sowie der Strom-, Telefon- und Wasseranschluss werden durch die Versorgungsunternehmen, bzw. durch die Gemeinde ausgeführt.

Weiltingen, im 01. September 2006

Planungsbüro

Rudolf Ruck

Anlage: Bebauungsplan Entwurf stand 01. September 2006