



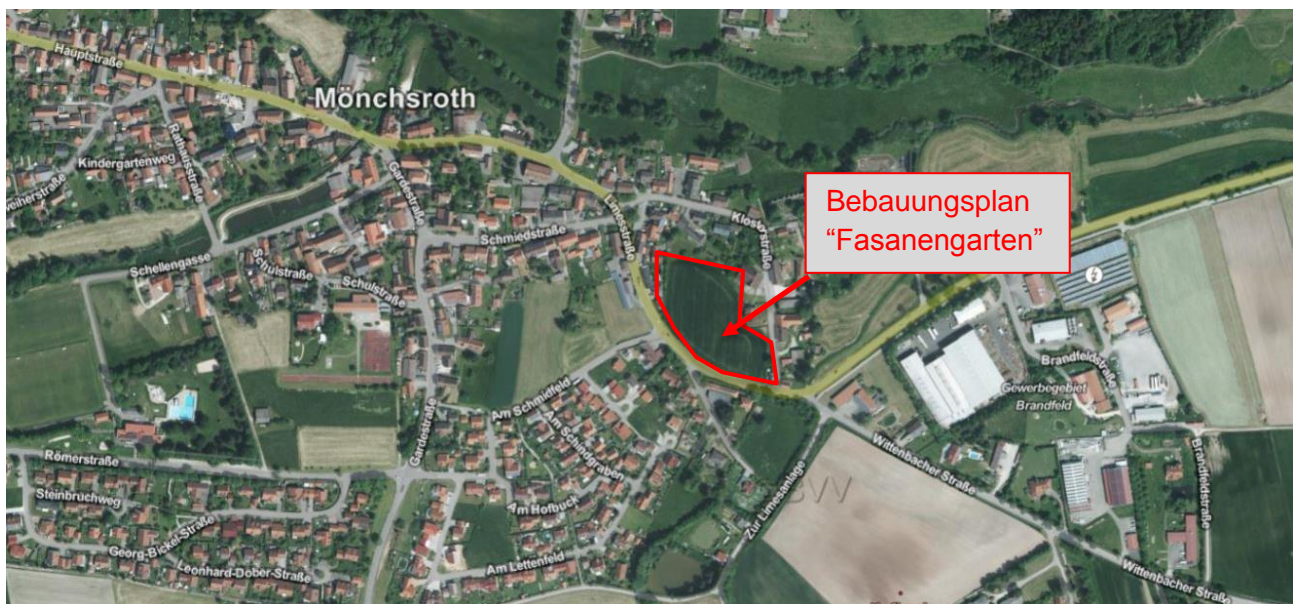
Gemeinde Mönchsroth

Lkr. Ansbach

Änderung Bebauungsplan Nr. 1 Für das Gebiet „Fasanengarten“ in Mönchsroth

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB



Begründung

Stand: 14.09.2017

Ingenieurbüro Willi Heller

Aufgestellt: Herrieden, den 06.07.2017 / 14.09.2017

Ingenieurbüro W. Heller



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG:

1.	Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
3.	Übergeordnete Planungen	3
3.1.	Relevante Ziele des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans der Region Westmittelfranken	3
3.2.	Flächennutzungsplan	5
4.	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	6
5.	Bedarfsermittlung	6
6.	Alternativenprüfung	8
7.	Biotopkartierung und Schutzgebiete	8
8.	Gestaltungskonzept und planungsrechtliche Festsetzungen	9
9.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
10.	Emission / Immission	10
11.	Denkmalschutz	11
12.	Schutzzonen	11
13.	Umweltbericht	12
14.	Maßnahmen der Grünordnung im Baugebiet	12
15.	Aufstellungsbeschluss	12

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Fasanengarten“ wurde im Jahre 1964 rechtskräftig. Das Wohngebiet wurde jedoch nicht realisiert und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innenstadtnahe Fläche, die verkehrsmäßig gut angebunden ist. Das Umfeld ist überwiegend wohnbaulich geprägt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen unter Berücksichtigung der aktuellen Flurstücksgrenzen und Überarbeitung der Festsetzungen, attraktive Wohnbauflächen geschaffen werden, um den Bedarf zu decken.

Bei vorliegender Planung soll auf einer Fläche von ca. 1,35 ha Baurecht für ca. 15 Bauplätze mit Einfamilienhausbebauung geschaffen werden.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Änderung des Bebauungsplanes dient zur Nachverdichtung der Gemeinde Mönchsroth.

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

Das beschleunigte Verfahren darf angewendet werden, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Bei einer Plangebietsgröße von ca. 13.500 m² wird der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche nicht erreicht.

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.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Relevante Ziele des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans der Region Westmittelfranken

Relevante Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Landes- und Regionalplanung sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP) wie folgt verzeichnet:

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

(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 3.1.1 Siedlungswesen

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

RP 8 3.1.4 Siedlungswesen

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

RP 8 7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsgebiet

(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.

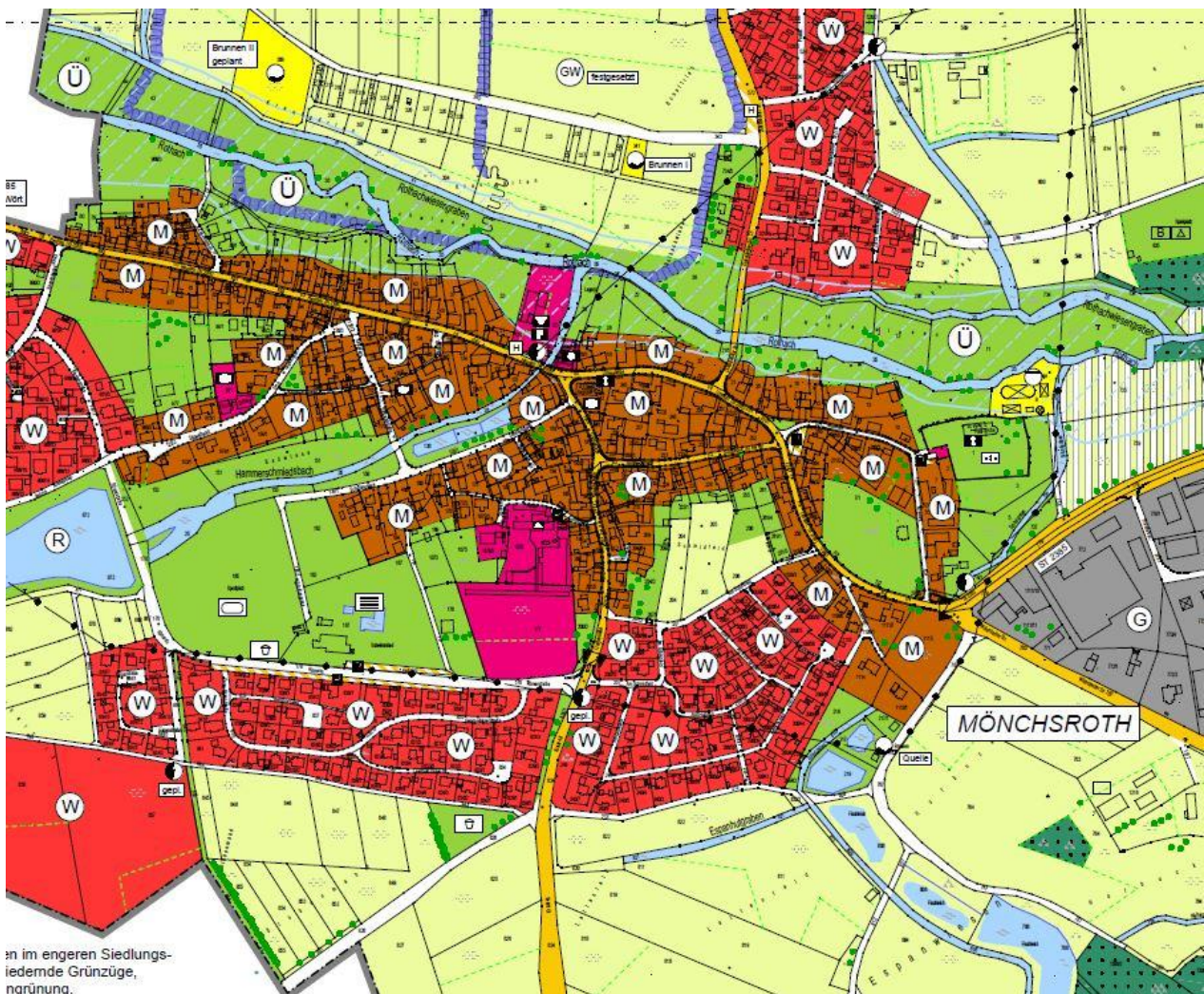
(...)

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

Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine innerörtliche Nachverdichtung. Das entspricht unter anderem dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Vorrang, Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

3.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mönchsroth sieht derzeit kein allgemeines Wohngebiet in diesem Bereich vor.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan von der Gemeinde Mönchsroth

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die städtebauliche Entwicklung wird durch die Flächennutzungsplanänderung bzw. durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

4. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Mönchsroth liegt im Südwesten des Landkreises, unmittelbar an der bayerisch-württembergischen Landesgrenze. Dinkelsbühl ist rund 5 Kilometer und Ansbach ca. 35 Kilometer entfernt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fasanengarten“ liegt innerorts im östlichen Bereich der Gemeinde Mönchsroth nordöstlich der Limesstraße (St 2385) und westlich der Klosterstraße. Das Plangebiet erstreckt sich auf den Flurstücken 7/1 und 271/2 der Gemarkung Mönchsroth und umfasst ca. 1,35 ha.

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in direktem Anschluss an bestehende Wohn- bzw. gemischte Bebauung.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Flnrn. 264, 264/1, 264/2 und 265 (Baugrundstücke)
- Süden durch die Flnr. 1/4 (Limesstraße) und 7/ 2 Gehweg
- Im Osten durch die Flnrn. 272/5 (Baugrundstück) und 10/1 (Klosterstraße)
- Im Norden durch die Flnrn. 7/1, 266 und 267 (Baugrundstücke)

5. Bedarfsermittlung

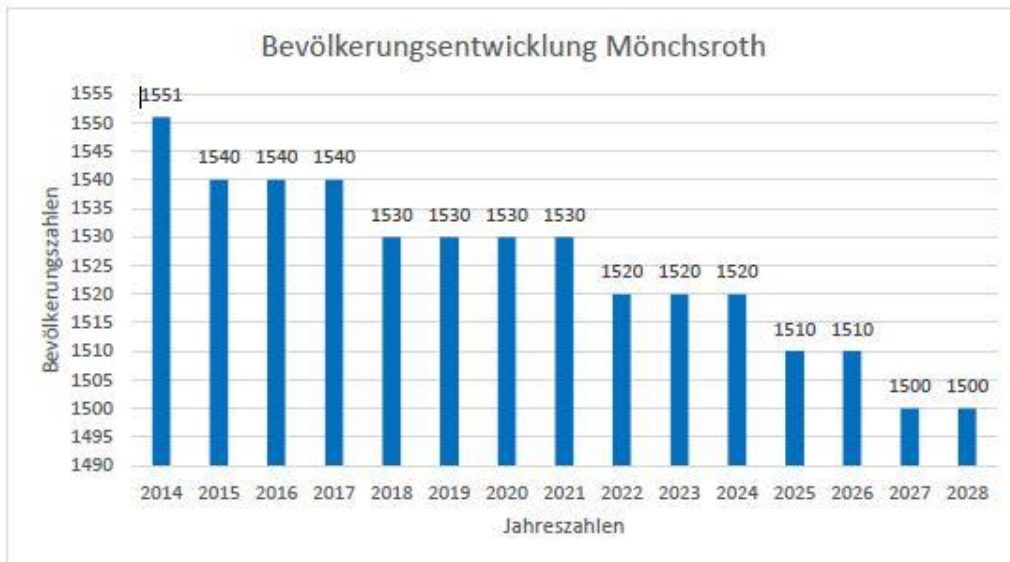
Im Gemeindegebiet stehen kaum noch Bauplätze zur Verfügung.

In den Baugebieten, bis auf BG „Schmidfeld“ (ein Bauplatz) stehen keine Bauplätze mehr zum Verkauf.

Die sich innerorts von Mönchsroth befindenden Grundstücke sind nicht für Bauland erschlossen. Zudem gibt es keinen Leerstand von Wohnhäusern, der sich im Besitz der Gemeinde Mönchsroth befindet.

Dem entgegen steht die stetige Nachfrage an Wohnbaugrundstücken.

Weiterhin muss die Veränderung der Haushaltsgröße bei der Bedarfsermittlung von Wohnbauflächen berücksichtigt werden. Die Verkleinerung der Haushaltsgröße ist seit Jahren ein ablesbarer Trend. In der Folge nimmt die Anzahl der Haushalte zu, was zu einem erhöhten Bedarf an Wohnbauflächen führt.



Bevölkerungsentwicklung lt. Kommunalstatistik 2015 vom Bay. Landesamt für Statistik

Laut des statistischen Landesamtes wird ein leichter Bevölkerungsrückgang prognostiziert.

Die Gemeinde Mönchsroth möchte durch die Ausweisung von Wohnbauflächen, Einheimischen attraktive Bauplätze bieten. Ziel ist es, die nachwachsende Generation in der Gemeinde halten zu können.

Der leicht negativen Bevölkerungsvorausberechnung bis 2028 soll damit entgegengesteuert werden.

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur mit Kindertagesstätte, Grundschule, medizinischer Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten ist Mönchsroth eine attraktive Wohngemeinde. Durch die Nähe zu Dinkelsbühl wird die Versorgung des höheren Bedarfs gewährleistet, sowie das Angebot an nahegelegenen Arbeitsplätzen erweitert.

Mönchsroth verfügt über vielfache Freizeitmöglichkeiten: das solarbeheizte Limes-Freibad mit 17 000 m² Liegewiese, eine Sportgaststätte mit Bundeskegelbahn, sowie den 28 000 m² großen Angel-Stausee.

Um den Bedarf zu decken, sollen mit vorliegender Planung ca. 15 neue Wohnbaugrundstücke geschaffen werden.

6. Alternativenprüfung

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine Innenentwicklung handelt ist keine weitere Prüfung von Alternativen erforderlich.

7. Biotopkartierung und Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotop- bzw. Schutzobjekt- und -flächen gemäß BayNatSchG. In der Umgebung wurde eine Fläche als Extensivwiese nordöstlich von Mönchsroth (ID 6928-1225-001), ein Auwald- und Röhrichtstreifen am Uferlauf der Rotach (ID 6928-1226-002), ein Schilf-Saum an einem Graben an der Kläranlage östlich von Mönchsroth (6928-1227-001) und eine Nasswiese östlich von Mönchsroth (6928-1230-001) als Biotop kartiert.



Auszug aus dem Kartenviewer BayernAtlas

8. Gestaltungskonzept und planungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltungskonzept

Die 15 geplanten Wohnhäuser werden mit einer Ringstraße an die Klosterstraße angebunden. Zudem erfolgt eine Erschließung des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 271/2. Die Grundstücke weisen eine Größe von rund 530 m² bis 920 m² auf. Der Geltungsbereich ist umgeben von bestehender Bebauung.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Um eine geordnete Erweiterung der Bauflächen in Mönchsroth zu gewährleisten, enthält der Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen sowohl in einem Plan- als auch in einem Textteil (Satzung). Zusammen mit der Begründung bilden sie einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB.

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der festgesetzten maximalen Firsthöhe bzw. Wandhöhe wird gesichert, dass sich die Neubebauung in Ihrer Höhenentwicklung in die angrenzende Bebauung und das Ortsbild einfügt.

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.

Die Ausweisung der Baufenster berücksichtigt dabei den Mindestabstand zu den angrenzenden Straßen von 3,00 m. Entlang der Limesstraße (St 2385) wird das Baufenster weiter zurückgesetzt, um einen größeren Abstand zur Staatsstraße zu erreichen.

9. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung wird durch eine Ringerschließung gewährleistet. Die Zufahrten zur Ringstraße liegen in der Klosterstraße, die einen Anschluss an die Limesstraße (St 2385) hat. Zur Erschließung des Grundstückes 271/2 ist eine Stichstraße geplant.

Die beiden Straßen werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Ergänzend zur Fahrbahn ist westlich eine Fußgängeranbindung an die Limesstraße geplant, um die Anbindung an die bestehende Infrastruktur zu optimieren.

Ruhender Verkehr

Für Anlieger sind vier öffentliche Parkplätze im Baugebiet vorgesehen.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalsystem der Kläranlage abgeleitet.

Die Leistungsfähigkeit der Mischwasserbehandlung und Kläranlage wird im Rahmen der Erschließungsplanung nachgewiesen.

Auf privaten Grundstücken soll das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser von den Dächern, den Zufahrten, Stauräumen und Stellplätzen auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten (z.B. in Zisternen) und einer Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zugeführt werden.

Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Bei der Verwendung des Oberflächenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen - zu beachten.

Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde -Abteilung Gesundheit- anzuzeigen.

Stromversorgung und Telekommunikation

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

10. Emission / Immission

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

Die angrenzende Bebauung mit den bestehenden Wohnhäusern lassen keine störenden Immissionen im Baugebiet erwarten.

Emissionen, die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe und landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, sind zu dulden.

Die aktuellen Verkehrszahlen der St 2385 ließe ergeben, dass die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet geringfügig überschritten werden.

Die Überschreitung wurde durch ein weitest mögliches Abrücken der Baugrenze von der Lärmquelle minimiert. Um der Forderung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung zu tragen, ist ein weiteres Abrücken nicht möglich.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände müssten, um wirksam zu sein, eine Höhe von mind. 4 Metern haben. Wegen der dadurch erzeugten „Tunnelwirkung“ sind sie aber städtebaulich nicht vertretbar.

Alternativ wird empfohlen, keine Schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 an dem betroffenen Fassadenabschnitt anzuordnen oder passive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzfenster Schallschutzklasse 3 zu ergreifen.

11. 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.

12. Schutzzonen

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. 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 vorzusehen.

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

13. Umweltbericht

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren, bei dem die Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung kommen. Dabei wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB 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.

Von einem naturschutzrechtlichen Ausgleich kann gem. § 13 BauGB abgesehen werden.

14. Maßnahmen der Grünordnung im Baugebiet

Es ist zu empfehlen, einen heimischen Laubbaum 2. Ordnung oder Obstbäume in die unbebaute Fläche eines Grundstückes zu pflanzen.

15. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt

Herrieden, 14.09.2017

Ingenieurbüro W. Heller