Gemeinde Unterschwaningen

Landkreis Ansbach

Bebauungsplan „Dennenlohe“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gem. 13 a BauGB

Begründung

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

ENTWURF / Stand 10.07.2024

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH

Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung 3

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes 3

3. Vorgaben übergeordnete Planungen 4
3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 4
3.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken 6
3.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterschwaningen 8

4. Bedarfsnachweis 9
4.1. Strukturdaten 9
4.2. Altersstruktur der Bevölkerung 9
4.3. Bedarf an Bauland 9
4.4. Bestehende Flächenpotentiale 9

5. Planinhalt und Festsetzungen 10
5.1. Textliche Festsetzungen 10
5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO 13
5.3. Hinweise 13

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung 16
6.1. Erschließung 16
6.2. Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung 16
6.3. Stromversorgung 16
6.4. Wasserversorgung 16

7. Schutzgebiete 17

Anlagen: 18

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Planungsanlass für die Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets ist die Nachfrage an Bauplätzen im Ortsteil Dennenlohe.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung einer Baulücke im Ortsteil Dennenlohe. Es können ca. 4 Baugrundstücke im Innenbereich entstehen. Der Bebauungsplan schafft die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere, geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Dennenlohe der Gemeinde Unterschwaningen.

Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dennenlohe“ befindet sich im nordwestlichen Teil des Ortsteils Dennenlohe,

- Westlich des Schlossparks Dennenlohe
- Östlich der Staatsstraße St 2221

Der Geltungsbereich beinhaltet eine innerörtliche Grünfläche die derzeit als Bolzplatz genutzt werden kann. Der Bedarf des Bolzplatzes ist jedoch nicht mehr gegeben und entfällt ersatzlos. Der direkt östlich angrenzende Spielplatz bleibt unverändert erhalten.

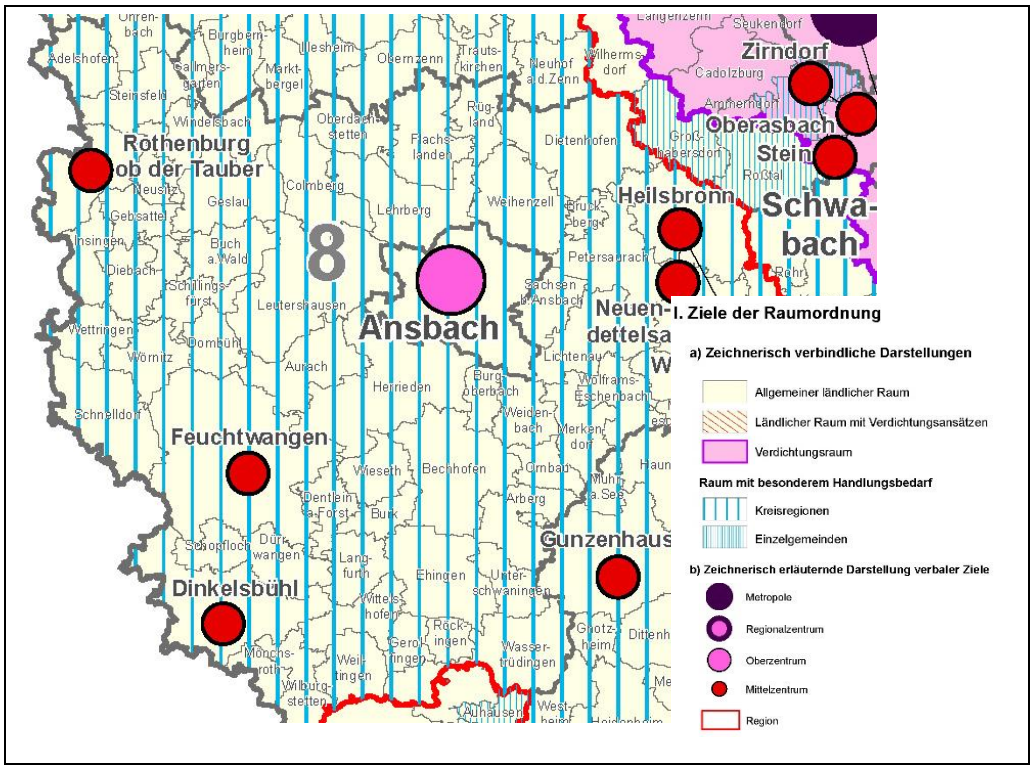
Dies Fläche hat eine Größe von ca. 5.000 m² und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 68 der Gemarkung Dennenlohe.

3. Vorgaben übergeordnete Planungen

3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand Juni 2023) ist die Gemeinde Unterschwaningen der Region 8 Westmittelfranken zugeordnet, ohne Zentrumsfunktion. Sie liegt im allgemein ländlichem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Abb. 1



Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2 – Stand 2022) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, ohne Maßstab

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023 findet sich in den Kapiteln „1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns“ und „3 Siedlungsstruktur“ nachfolgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) die für vorliegende Bauleitplanung relevant sind:

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen 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 Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(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.

Die Gemeinde Unterschwaningen schafft mit der Bebauungsplanaufstellung die Voraussetzung für ein dörfliches Wohngebiet im Innenbereich.

Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) formulierten Grundsätze und Ziele können bei vorliegender Bauleitplanung eingehalten werden.

3.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken

Im Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken liegt die Gemeinde Unteschwaningen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, ohne Zentrumsfunktion, jedoch an einer Entwicklungsachse regionaler Bedeutung. Diese verbindet das Unterzentrum Wassertrüdingen mit dem Mittelzentrum Gunzenhausen.

Im Regionalplan ist zur Siedlungsstruktur (u.a. RP8 2.1, RP8 3.1, RP8 3.2 und RP8 B 1.1) nachfolgendes aufgeführt; folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Westmittelfranken sind für die vorliegende Planung relevant:

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.

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.

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

Neben der Schaffung möglichst wohnortnaher Arbeitsplätze ist ein Angebot an attraktivem Bauland notwendig (vgl. RP8 3.2.1). Damit wären wichtige Voraussetzungen geschaffen, um den Abwanderungen entgegenzuwirken und die Zahl der Auspendler in die Verdichtungsräume zu verringern. Dabei ist es erforderlich, nicht nur in den zentralen Orten die Voraussetzungen für die Stärkung der Siedlungsstruktur zu schaffen, sondern auch in anderen geeigneten Gemeinden. Die hierzu notwendigen Maßnahmen (Baulandausweisung) erfordern Rücksichtnahme auf die gewachsenen Strukturen und - im Hinblick auf den Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs - auf die Landschaft sowie die Ortsbildstrukturen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplanes.

Es handelt es sich um eine bedarfsgerechte Entwicklung von Bauflächen auf einer Fläche im Innenbereich.

3.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterschwaningen

Die Gemeinde Unterschwaningen ist im Besitz eines wirksamen Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1987.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Die gemischten Bauflächen sind zu erweitern.

Abb. 2

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterschwaningen, Stand 1987 mit Geltungsbereich, ohne Maßstab

4. Bedarfsnachweis

Der Bedarfsnachweis wird gemäß der Auslegungshilfe „“Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand Dezember 2023) erbracht.

4.1. Strukturdaten

Das Gemeindegebiet Unterschwaningen liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Ansbach; es gehört zur Planungsregion 8 Westmittelfranken und liegt in der Verwaltungsgemeinschaft Hesselberg.

Es gibt vier Gemeindeteile: Dennenlohe, Kröttenbach, Oberschwaningen und Unterschwaningen.

Dennenlohe befindet sich ca. 1,5 km nördlich vom Hauptort Unterschwaningen, östlich der Staatsstraße 2221 und nördlich der Staatsstraße 2219. Aufgrund der angrenzenden Staatsstraßen profitieren die Einwohner davon, sowohl die Stadt Wassertrüdingen als auch die Stadt Gunzenhausen gut zu erreichen. Arbeitsplätze, Einkaufsmöglichkeiten, gesundheitliche Ganzversorgung und vieles mehr liegen im Umkreis von 6 – 12 Kilometern.

Die Gemeinde Unterschwaningen kann eine konstante Einwohnerentwicklung verzeichnen. Am 31.12.2023 hat die Gemeinde 874 Einwohner, 102 davon wohnen in Dennenlohe.

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung.

4.2. Altersstruktur der Bevölkerung

Die aktuelle Altersstruktur zeigt, dass zwar die über 50 – jährigen deutlich ansteigen.

Ebenfalls steigt aber auch die Anzahl der 18-25 und 30-40 – jährigen, die aktuell ihre Bauwilligkeit bekunden und wichtig sind, dem demografischen Wandel entgegenzuwirken. Die Ansiedlung junger Familien macht sich auch dadurch bemerkbar, dass die Anzahl der unter 6-jährigen ebenfalls deutlich gestiegen ist.

Um diese Entwicklung auch weiterhin zu unterstützen und zu fördern, ist die Bereitstellung von Wohnraum, der Nachfrage entsprechend, zwingend erforderlich.

4.3. Bedarf an Bauland

Die Gemeinde Unterschwaningen liegt zwischen dem Hesselberg und dem fränkischen Seenland im ländlich geprägten Bereich, was einen hohen Naherholungswert bietet. Das Schloss Dennenlohe mit seinen Anlagen und den romantischen Rhododendronpark ist über Mittelfranken hinaus bekannt. Weiterhin verfügt Unterschwaningen über eine gute verkehrliche Anbindung (St 2221 und St 2219). Ebenso sind Arbeitsplätze im Handwerks- und Dienstleistungsbereich vorhanden. Die genannten Gründe sprechen dafür, dass eine Nachfrage an Bauplätzen durch die örtliche Bevölkerung besteht.

4.4. Bestehende Flächenpotentiale

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterschwaningen stammt aus dem Jahre 1992.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind im Ortsteil Dennenlohe keine ungenutzten Bauflächen vorhanden.

Im Hauptort sind noch einige Bauplätze im Baugebiet „Mühlbach“ vorhanden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine organische Entwicklung im Innenbereich. Die geplanten Baugrundstücke decken den örtlichen Bedarf der Dennenloher Bürger.

4.4.1. Zusammenfassung Bedarfsnachweis

Ziel der Gemeinde Unterschwaningen ist es, auch in den Ortsteilen in einem verträglichem Maß Bauplätze für die örtliche Bevölkerung bereitstellen zu können. Mit der vorliegenden Planung kann eine Innenbereichsfläche genutzt werden. Da es sich um eine organische Entwicklung des Ortsteils für den örtlichen Bedarf und nicht um eine größere Siedlungsentwicklung handelt, kann auf eine umfangreiche Bedarfsberechnung verzichtet werden.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1. Textliche Festsetzungen

5.1.1. Art der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

Der Geltungsbereich wird als dörfliches Wohngebiet (MDW) i. S. d. § 5a BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 5a Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Gem. § 5a BauNVO dient ein dörfliches Wohngebiet dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Diese Festsetzung entspricht den Planungszielen der Gemeinde Unterschwaningen und sichert den Bestand der bestehenden angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5a Abs. 3, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

Das Plangebiet soll maßgeblich dem Zweck des Wohnens dienen und das Angebot an nachgefragten Wohnbauplätzen zur Verfügung stellen. Gleichwohl sollen landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen möglich sein. Auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe ist Rücksicht zu nehmen, Bewohner müssen also in Kauf nehmen, dass sich aus dieser Nutzungsart typische Immissionen ergeben können.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen.

Die GRZ wird auf maximal 0,4 festgesetzt.

Die GFZ wird auf maximal 0,8 festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude wird auf 6,5 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK FFB EG). Maßgebend für den unteren Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, dieser darf bis zu 50 cm über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Als maximal zulässige Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude wird auf 9,0 m festgesetzt.

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zur Obersten Kante des Daches.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFB) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüffähig darzustellen.

Mit dem geplanten Baugebiet kann die Voraussetzung für eine Bebauung im Innenbereich geschaffen werden.

Ziel ist es, das Maß der baulichen Nutzung der bestehenden angrenzenden Gebiete weitestgehend fortzuführen und ein harmonisches, möglichst einheitliches Gesamterscheinungsbild zu erzielen.

5.1.3. Bauweise, Baugrenzen und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO und Art. 6 BayBO)

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO; es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb dieser Grenzen zulässig. Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Die hierbei maßgebliche Geländeoberfläche ist das gewachsene Urgelände.

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

Um auf den Bauplätzen eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, werden die überbaubaren Flächen nicht durch bauplatzbezogene Einzel-Baufenster definiert, sondern über grundstücksübergreifende Baufenster. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich über die Bayerische Bauordnung (BayBO).

Die überbaubare Fläche orientiert sich an der westlich angrenzenden Bebauung.

5.1.4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie deren Zufahrten

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Je Wohneinheit sind mindesten zwei Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für alle anderen im Gebiet zulässigen Nutzungen gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofbefestigungen der privaten Grundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Oberflächenwasser von privaten Flächen darf nicht auf die öffentliche Straße geleitet werden.

Es ist anzustreben, die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

Für Garagen und Carports sind Satteldächer oder Flachdächer zulässig. Bei einem geneigten Dach sind die Dachneigung sowie das Dachdeckungsmaterial dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Ziel ist es eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen aus den privaten Grundstücksflächen herzustellen, um ein „Zuparken“ der öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden.

Durch die Gestaltungsvorgaben soll ein einheitliches Ortsbild erreicht werden und durch die herzustellende extensive Begrünung der Flachdächer ein kleiner Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

5.1.5. Grünordnung

Durch die Festsetzungen zur Bepflanzung sollen zum einen die besthenden Göhlze weitestgehend erhaten werden und die besthende Hecke als Abgrenzung dem landwirtschaftlichen Anwesen erweitert werden.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflachen zu begrünen oder zu bepflanzen. Hierbei sind heimische Pflanzen zu verwenden. Das Abdecken von nicht bebauten Flächen mit Schotter oder Kies ist nicht zulässig.

Durch die Verwendung heimischer Gehölze wird ein wichtiger Beitrag zum Artenschutz geleistet.

<u>Artenauswahlliste – Empfehlung:</u>

Acer Campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Malus Sylvestris (Holz-Apfel)	Pyrus communis (Holz-Birne)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Weitere Obstbäume in Sorten.

Die Liste ist nicht abschließend. Es können weitere heimische Arten zur Verwendung kommen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Stand 06/2024) des Büros für Artenschutzgutachten Markus Bachmann, 91522 Ansbach, sind zu beachten und entsprechend umzusetzen.

Der Fachbericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt (Anlage 1).

5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen werden Gestaltungsvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zu den Einfriedungen und Geländegestaltung getroffen, um ein angemessenes Ortsbild zu gewährleisten.

5.3. Hinweise

5.3.1. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die Erweiterung des bestehenden Kanalnetzes der Gemeinde Unterschwaningen.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über neu herzustellende Regenwasserkanäle mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren in geeigneter Form nachgewiesen.

Das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

Zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung sind Brauchwasserzisternen auf den jeweiligen privaten Grundstücken zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers, mit einem Volumen von mindestens 25 l pro m² überbaute Fläche vorzusehen. Der Überlauf kann an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen werden.

Die detaillierte Entwässerungsplanung mit geeigneter Rückhaltefläche erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach.

Zisternen dienen zur Gewinnung von Gieß- und Brauchwasser, das reduziert den Bedarf an Trinkwasser und kann sich kostensenkend auswirken.

Die Empfehlung zur Brauchwassernutzung ergeht aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen - unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, hier dem schonenden Umgang mit der Ressource (Frisch-)Wasser sowie der Schonung des Wasserkreislaufes.

Bei Brauchwassernutzung im Haushalt, wird darauf hingewiesen, dass Regenwassernutzungsanlagen nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde -Abteilung Gesundheitsamt- anzuzeigen sind.

5.3.2. Artenschutz – Maßnahmenempfehlungen aus Fachbeitrag zu saP

Ergänzend zu den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, werden die Maßnahmenempfehlungen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Hinweise mit aufgenommen.

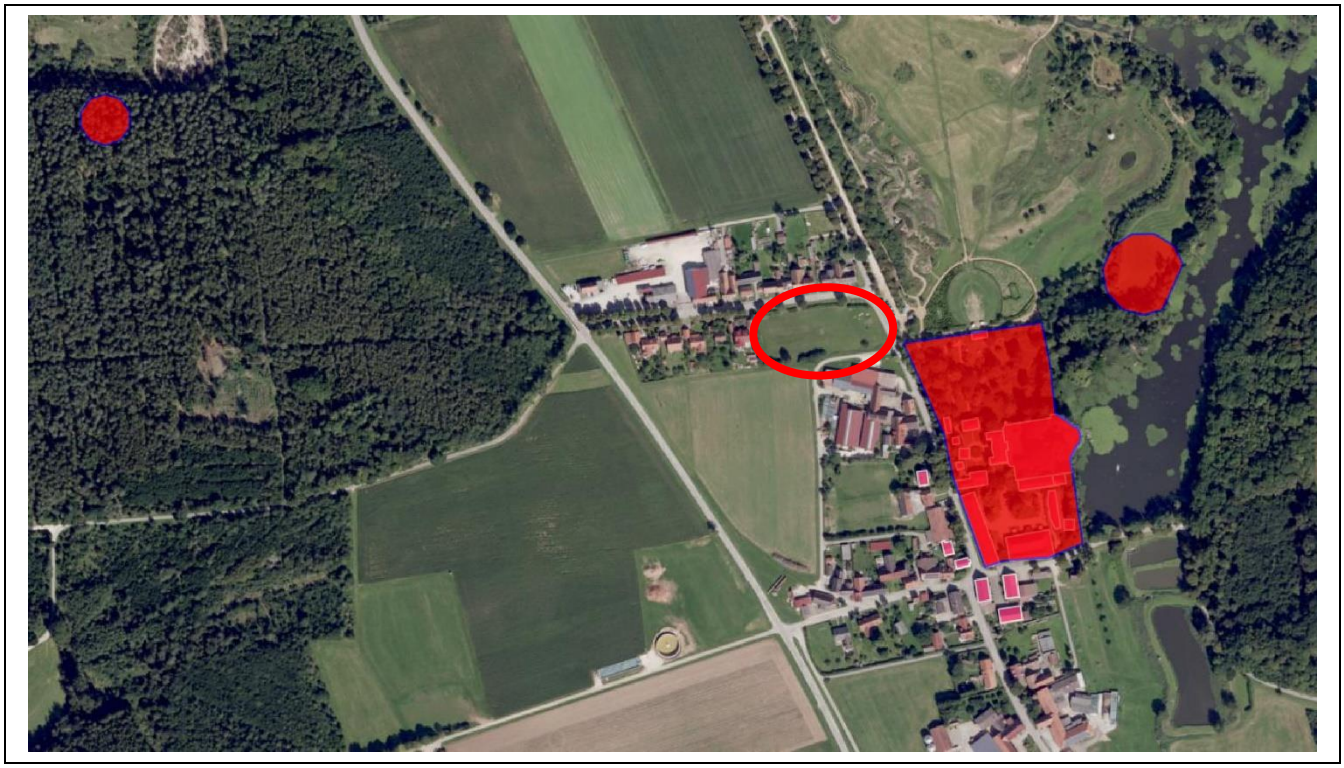
5.3.3. Denkmalschutz

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.

Die Hinweise ergeben sich aus üblichen Stellungnahmen und Äußerungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Baudenkmäler.

Abb. 3



Quelle: Bayernatlas, Darstellung Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab

Östlich des Plangebiets befindet sich im Bereich der Schlossanlage ein Bodendenkmal.

Weiterhin ist sowohl das Schloss Dennenlohe als auch einige Gebäude im Ort als Baudenkmal kartiert.

Diese sind durch das geplante Bauvorhaben nicht negativ beeinträchtigt. Es besteht keine direkte Sichtverbindung zu dem geplanten Vorhaben.

5.3.4. Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. DIN 1998 ist einzuhalten.

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 im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungsstreifen von ca. 1,0 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

Die Hinweise ergeben sich aus üblichen Stellungnahmen und Äußerungen der Deutschen Telekom Technik GmbH und der N-Ergie. Im Rahmen der Erschließungsplanung muss vom Planer eine rechtzeitige Abstimmung vorgenommen werden.

5.3.5. Immissionsschutz

Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

Auf die im bestehenden Dorfgebiet zulässige landwirtschaftliche Tierhaltung und die hierbei eventuell auftretenden Beeinträchtigungen durch Immissionen wird hingewiesen.

Im Bebauungsplangebiet werden zeitweise landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmbar sein. Dies kann zeitweise zu Belästigungen führen, die Immissionswerte sind im Geruchsgutachten festgehalten, das Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Die Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind ohne Entschädigung zu dulden. Da es sich um ein landwirtschaftlich geprägtes Gebiet handelt, ist die bereits vorhandene Geruchsbelastung als ortsüblich zu sehen, die höchste Geruchsstundenhäufigkeiten treten im südlichen Grundstücksbereich auf und nehmen mit zunehmender Entfernung zu den geruchsrelevanten Anlagen von Süd nach Nord ab. Der Beurteilungswert für Dorfgebiete nach TA Luft von 15%

Geruchsstundenhäufigkeit wird weitestgehend eingehalten, lediglich im südöstlichen Randbereich kann es ggf. zu Überschreitungen von bis zu 19% Geruchshäufigkeit kommen.

Um die Emissionen der angrenzenden Betriebe zu mindern, werden folgende Empfehlungen Geruchsabschirmung bzw. -Minderung festgesetzt:

- **Dichte Bepflanzung an der südlichen Grundstücksgrenze**
- **Position der Gebäude so weit wie möglich im nördlichen Grundstücksbereich**
- **Bei einer Lüftungsanlage ist die Ansaugstelle an den nördlichen Fassaden zu positionieren**

Bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen im näheren Umgriff des Geltungsbereiches können für die geplante Bebauung Beeinträchtigungen durch Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch entstehen. Diese sind entschädigungslos zu dulden.

Diese wurden in der beiliegenden Immissionsprognose (Anlage 2) betrachtet und bewertet. Ebenso wurden mögliche Erweiterungen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes mitberücksichtigt und in der Ergänzung zur Immissionsprognose (Anlage 3) dargestellt.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende nördlich angrenzende Ortsstraße.

Um wild parkende Fahrzeuge zu reduzieren, sind an der nordöstlichen Ecke des Plangebiets öffentliche Stellplätze geplant.

6.2. Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Eine nähere Beschreibung zur Niederschlagswasserableitung ist unter Punkt 5.4.1 ersichtlich.

Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation abgeleitet. Die Kläranlage ist ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Abwasseranfall zuverlässig nach dem Stand der Technik zu behandeln.

6.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes.

6.4. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes.

7. Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs und im näheren Umfeld sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden.

Abb. 4

Quelle: Bayernatlas, Darstellung Biotope und Schutzgebiete, ohne Maßstab

Aufgestellt:

Herrieden, 10.07.2024

Ingenieurbüro Heller GmbH

……
(Unterschrift)

Anlagen:

- Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Bachmann Artenschutz GmbH), Stand: 06/2024
- Anlage 2: Immissionsprognose zur Ermittlung der Geruchsbelastung (Stand 05.07.2023)
- Anlage 3: Ergänzung zur Immissionsprognose (Stand 05.03.2024)