



MARKT ROSSTAL

MARKTPLATZ 1
90574 ROSSTAL

Unterschrift

BEGRÜNDUNG

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 70 „NÖRDLICH – HOHE STRASSE“ IM ORTSTEIL GROSSWEISMANNSDORF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN



ERSTELLT: HÖCHSTADT, DEN 5. MÄRZ 2024

PLANUNGSPHASE: **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG**



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79 • 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50 15 10 • FAX: 09193 50 15 150
E-MAIL: INFO@VMB-AG.DE

UNTERSCHRIFT

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
1.2.1	Geltungsbereich	4
1.2.2	Flächenbilanz.....	4
1.3	Überprüfung der Randbedingungen bzgl. übergeordneter Planungen.....	5
1.3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.3.2	Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan.....	6
1.3.3	Überprüfung von Schutzgebieten.....	6
1.3.4	Verkehr	9
1.3.5	Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB.....	10
1.4	Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung.....	10
1.5	Vorhabenbeschreibung	11
2	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	16
2.1	Allgemeines Wohngebiet	16
2.1.1	Bauliche Nutzung	16
2.1.2	Überbaubare Grundstücksgrenze, Bauweise	16
2.1.3	Stellplätze und Carports	16
2.1.4	Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung.....	17
2.2	Grünordnerische Festsetzungen.....	17
2.2.1	Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen	17
2.2.2	Pflanzgebote	17
2.2.3	Ortsrandeingrünung	18
2.2.4	Biotop/ Sickermulde	18
2.2.5	Schottergärten	18
2.3	Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz	18
2.3.1	Ausgleichsflächen.....	18
2.3.2	Artenschutz.....	18
2.4	Verkehr- und Versorgungsflächen	19
2.4.1	Straßenverkehrsflächen	19
2.4.2	Ver- und Entsorgung.....	19
2.5	Klima- und Immissionsschutz, Erneuerbare Energien.....	20
2.5.1	Klimaschutz	20
2.5.2	Sonstige Hinweise und Informationen	20
3	UMWELTBERICHT.....	21
4	WEITERE UNTERLAGEN.....	21
5	GESETZE UND VERORDNUNGEN	21

1 EINLEITUNG

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Funktion und Zweck des einzelnen Bebauungsplans ist es, die räumliche und bauliche Entwicklung der Stadt im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu lenken und zu leiten. Durch die am Allgemeinwohl orientierten (§ 1 BauGB) Bebauungspläne werden Baurechte erstmals geschaffen oder geändert.

Die planerische Gestaltungsfreiheit findet ihre Grenze in der Bindung der Bebauungsplanung an die Ziele der Raumordnung und in dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Während der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan allgemein für das gesamte Gemeindegebiet die Entwicklung und Bodennutzung in Form von richtungweisenden Zielen und konkreten Darstellungen festlegt, setzt der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan für seinen Geltungsbereich parzellenscharf die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Art und Weise der Bebaubarkeit von bestimmten Grundstücken fest. Der Bebauungsplan wird vom Marktgemeinderat als Satzung beschlossen und ist damit gegenüber jedermann geltendes Ortsrecht. Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. in einigen Fällen auch erst die Rechtskraft nach der ortsüblichen Bekanntmachung sind Voraussetzungen für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70 „Nördlich – Hohe Straße“ und dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan verfolgt der Markt Roßtal das Ziel, Wohnbauflächen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit ausreichend Stellplätzen und durchgrüneten Freianlagen zu schaffen. Der Geltungsbereich liegt im Osten des Ortsteiles Großweismannsdorf, nördlich der Hohen Straße. Das Vorhaben dient hier auch der Ortsabrundung.

Die Notwendigkeit zusätzlicher Wohnbauflächen ergibt sich aus der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken aber auch Wohnungen in Roßtal und allgemein im Einzugsgebiet der Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen. Die Marktgemeinde ist durch ihre hervorragende Anbindung an die Metropolregion und die dennoch idyllische Lage inmitten der Natur des Rangaus insbesondere für Familien ein interessanter Ort, um sich langfristig dort niederzulassen. Die Gemeinde möchte hierzu neben neuen Baugebieten auch bezahlbare und attraktive Wohnungen zur Verfügung stellen und unterstützt deshalb das Vorhaben zur Errichtung von 6 Mehrfamilienhäusern in Großweismannsdorf.

Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist eine Sonderform des Bebauungsplanes. Er regelt ebenso wie die anderen Bebauungsplanarten die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben. Die Besonderheit ist jedoch der Objektbezug – die objektbezogene Vorhabenplanung. Hier ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der aufgrund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden.

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich der Investor als Vorhabenträger, die Planung und Erschließung entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans auf eigene Kosten ganz oder teilweise durchzuführen. Zudem muss das Bauvorhaben innerhalb eines bestimmten Zeitraums realisiert werden. In diesem Zusammenhang ergibt sich der Vorteil der finanziellen Entlastung der Gemeinde. Zudem können sich für den Investor zeitliche Vorteile ergeben, z.B. durch Beauftragung ohne Beachtung von vergaberechtlichen Aspekten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird wie jeder Bebauungsplan von der Gemeinde aufgestellt und vom Marktgemeinderat als Satzung beschlossen. Der Plan ist damit gegenüber jedermann geltendes Ortsrecht.

Mit Datum vom 06.12.2022 hat der Marktgemeinderat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70 „Nördlich – Hohe Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023, der § 13b BauGB sei nicht

BEGRÜNDUNG - FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

mit dem Unionsrecht vereinbar, wurde die Änderung des Verfahrens in das Regelverfahren erforderlich. Um den Planungswillen des Marktes Roßtal zur Schaffung von Wohnraum weiterverfolgen zu können, hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 10.10.2023 die Aufstellung des qualifizierten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70 „Nördlich – Hohe Straße“ nach § 8 und § 9 i.V.m. § 12 BauGB beschlossen. Durch die Änderung in das Regelverfahren wird zudem die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Rahmen der 8. Änderung gemeinsam mit den betroffenen Flächen des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 67 „Am Kühbuck“ durchgeführt wird.

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurde vom Büro *Valentin Maier Bauingenieure AG* aus Höchststadt an der Aisch erstellt. Die Planung des Vorhabens erfolgt durch *Ebert und Galle, Architektin und Bautechnikerin GbR* aus Rothenburg ob der Tauber. Vorhabenträger ist die *Simpel-Gruppe* (Simpel Hausbau GmbH und Simpel Immobilien GmbH) aus Flachlanden sowie die Familie Pohl. Der Umweltbericht mit Berechnung der Ausgleichsflächen wurde vom Büro *Bachmann Artenschutz GmbH* aus Ansbach erstellt.

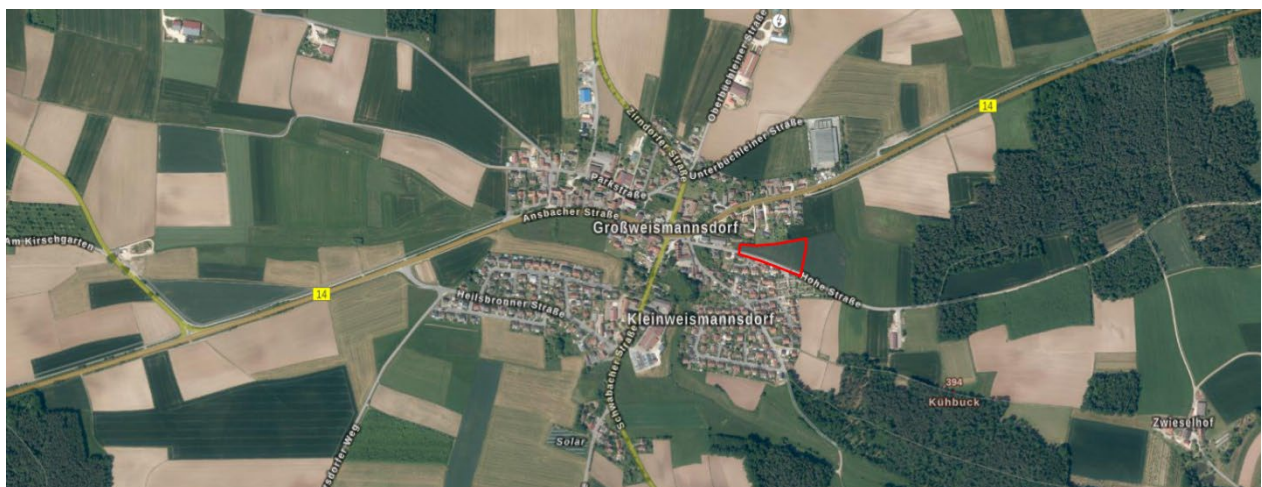
1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8.033 m². Betroffen hiervon sind Teilflächen der Flurnummern 215, 208/3, 208/4 (alle Gemarkung Großweismannsdorf):

1.2.2 Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt:	8.033 m²	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	6.199 m ²	77,2 %
Wasserfläche (Biotop)	108 m ²	1,3 %
Ver-/ Entsorgungsfläche (Müllsammelplätze)	28 m ²	0,3 %
Straßenverkehrsfläche (Bestand „Hohe Straße“)	1.081 m ²	13,5 %
Grünfläche Ortsrandeingrünung	617 m ²	7,7 %

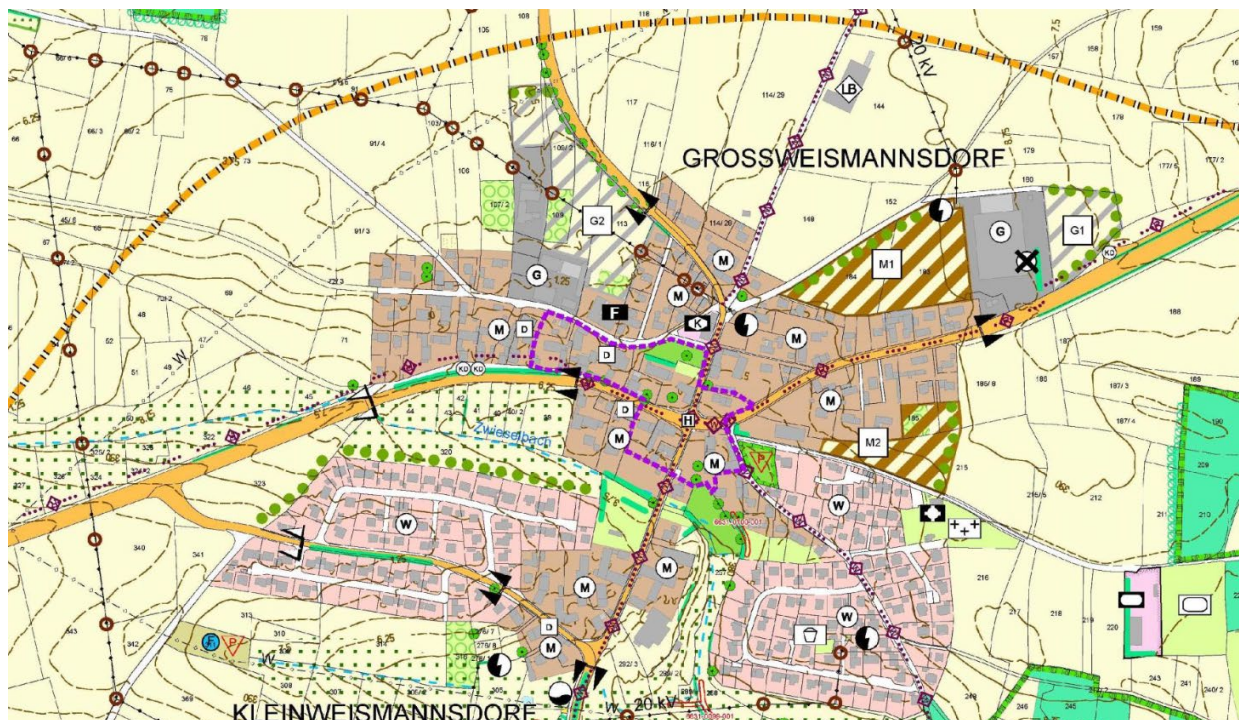


Luftbild Geltungsbereich (Quelle: BayernAtlas, 11/2023)

1.3 Überprüfung der Randbedingungen bzgl. übergeordneter Planungen

1.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Roßtal von 1995 wurde von 2013 bis 2017 überarbeitet. Am 16.05.2018 ist der Flächennutzungsplan 2018 in Kraft getreten.



Auszug aus der Begründung zum Flächennutzungsplan 2018 (Stand vom 17.10.2017)
[TEAM4, Nürnberg]

In der Begründung zum Flächennutzungsplan 2018 heißt es: „Angesichts der topographischen Situation sowie im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer Bevölkerungskonzentration auf den Hauptort Roßtal, wurde auf die Darstellung neuer Wohnbauflächen in Groß- und Kleinweismannsdorf verzichtet. Ziel der Ortsentwicklung ist die Bildung eines kompakten Ortskerns sowie die Innenentwicklung und Revitalisierung historischer Bausubstanz. Dagegen bestehen aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der vorhandenen gewerblichen Ansätze gute Potentiale zur Schaffung weiterer Gewerbeflächen bzw. es besteht die Notwendigkeit, Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe vorzusehen. [...] Für eine Siedlungserweiterung geeignet sind jeweils die Erweiterungen des Ortskerns Großweismannsdorf im Osten, nördlich und südlich der B 14, die im Wesentlichen eine Abrundung des Siedlungskörpers ergeben. Diese Altortserweiterungen werden als gemischte Bauflächen dargestellt.“

Der Geltungsbereich des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der geplanten gemischten Baufläche M2. Hier wurde im Rahmen der damaligen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes eine ca. 1,0 ha große gemischte Baufläche „östliche Erweiterung des Altortes an der „Hohe Straße“ gegenüber Friedhof, Abrundung“ aufgenommen. In den letzten Jahren haben sich die Anforderungen jedoch verändert und die Nachfrage nach Wohnbauflächen und bezahlbaren Wohnungen ist nicht nur im Hauptort Roßtal, sondern auch in Ortsteilen wie Großweismannsdorf gestiegen. Um diese Nachfrage befriedigen zu können, soll das Vorhaben, 6 Mehrfamilienhäuser in verkehrsgünstiger Lage zu errichten, umgesetzt werden. Das Angebot an gemischten Bauflächen zur Erweiterung ortsansässiger Betriebe wurde bis dato nicht in Anspruch genommen, weshalb hier mit der Erweiterungsfläche M1 noch ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.

Hierfür ist nun erneut die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

BEGRÜNDUNG - FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

1.3.2 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Der Markt Roßtal grenzt laut Landesentwicklungsprogramm an den Verdichtungsraum Fürth/ Erlangen/ Nürnberg an und wird als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Die Gemeinde liegt in der Region 7 (Region Nürnberg).

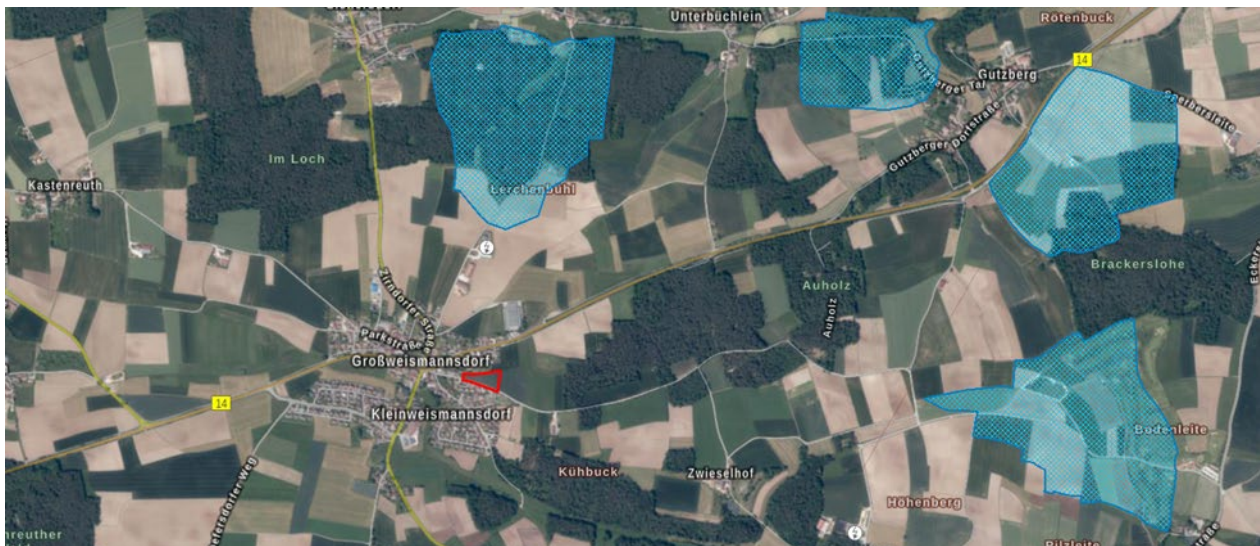
Gemäß Regionalplan wird Roßtal als Zentraler Ort der Grundversorgung (Grundzentrum) im Landkreis Fürth deklariert. Die Gemeinde liegt außerdem in der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum Nürnberg/ Fürth/ Erlangen. Durch den Ausbau des zentralen Orts Roßtal soll die vorhandene dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur erhalten und gestärkt werden. Außerdem sollen in dem Ort städtebauliche Sanierungsmaßnahmen vorrangig durchgeführt werden. Auch Straßenbaumaßnahmen, konkret zur Anbindung an Nürnberg und Fürth sind für die Gemeinde angezeigt.

Hinsichtlich der Energieversorgung in der Region ist das nahegelegene Vorranggebiet für den Bau und die Nutzung Raumbedeutsamer Windkraftanlagen (Vorranggebiete Windkraft, WK7), ca. 5 km südwestlich von Großweismannsdorf zu beachten. Außerdem befinden sich im Abstand von ca. 1,5 km weitere Vorbehaltsgebiete für Windkraft (WK 7a, WK30, WK44). Zu berücksichtigen ist darüber hinaus das Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung (TR6) in Buttendorf.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden auch die allgemeinen Ziele des LEP und Regionalplanes verfolgt. Mit der geplanten Bebauung werden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten umgesetzt (LEP 3.1 (G)). Darüber hinaus wird dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen, da es sich bei der überplanten Fläche um eine freie Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches von Großweismannsdorf handelt. Eine Zersiedelung kann durch diesen Lückenschluss bzw. diese Ortsabrundung vermieden werden.

1.3.3 Überprüfung von Schutzgebieten

Trinkwasserschutzgebiete



Trinkwasserschutzgebiet Höchststadt Nord (hellblau) (Quelle: BayernAtlas, 11/2023)

Im Umfeld von Großweismannsdorf befinden sich mehrere Trinkwasserschutzgebiete. Das nördliche Trinkwasserschutzgebiet „Stein, St“ liegt ca. 600 m vom Geltungsbereich entfernt. Die östlichen Gebiete „Gutzberg Br. VII“ und „Rohr (Stadtwerke Stein)“ liegen mehr als 1,5 km entfernt. Von der Planung des Wohngebietes sind keine negativen Auswirkungen auf die Trinkwasserschutzgebiete zu erwarten.

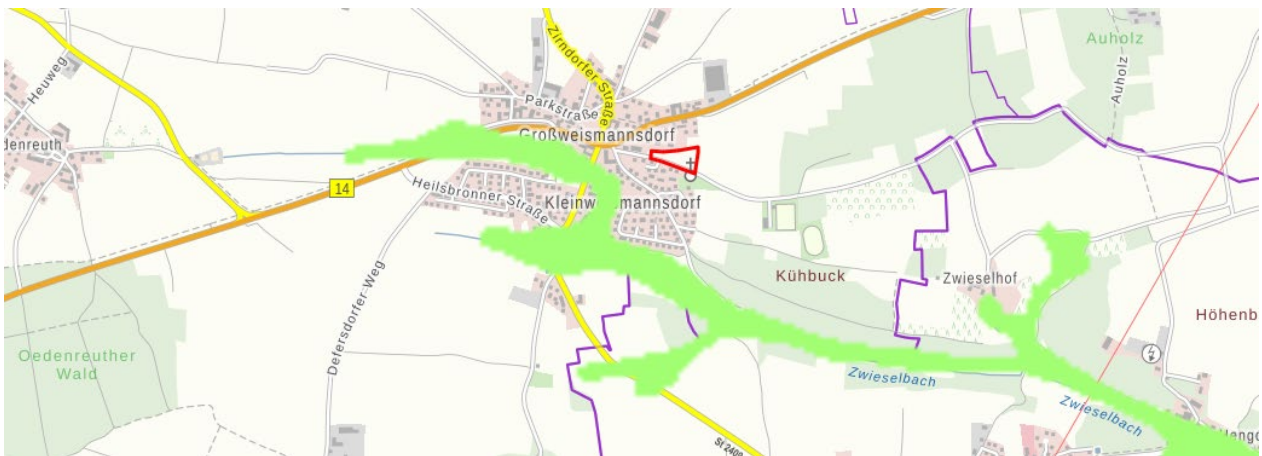
BEGRÜNDUNG - FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Das nächstgelegene größere Gewässer, der Main-Donau-Kanal, und dessen festgesetztes Überschwemmungsgebiet liegt ca. 6 km östlich von Großweismannsdorf und stellt keine Gefahr für den Ortsteil dar.

In der Gemeinde befinden sich jedoch auch Gewässer III. Ordnung, deren Überschwemmungsgebiete nicht bekannt bzw. festgesetzt sind. Um deren Gefahrenpotenzial grob abschätzen zu können, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche aus dem BayernAtlas herangezogen werden:

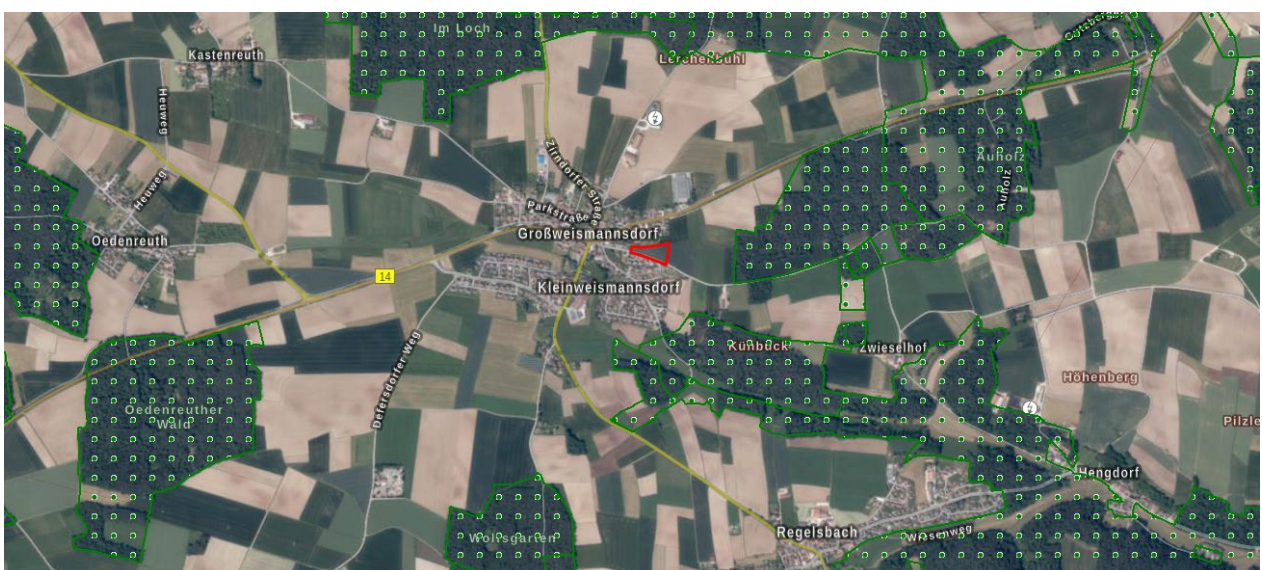
Wassersensible Bereiche



Wassersensible Bereiche nahe des Plangebietes [Quelle: BayernAtlas]

Im Bereich des Zwiesselbachs kann es bei Starkregen zu kleineren Überflutungen kommen. Die in der Karte grün dargestellten Flächen stellen Gebiete dar, die durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann, wodurch bestimmte Nutzungen z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse oder Bäche, beeinträchtigt werden können. Aufgrund der vorhandenen Topografie und einer ausreichenden Entfernung des Plangebietes vom Zwiesselbach ist hier keine Gefahr durch Hochwasser und Überschwemmungen zu erwarten.

Schutzgebiete – Natur:



Prüfung verschiedener Schutzgebiete Umwelt/ Natur [Quelle: BayernAtlas]

BEGRÜNDUNG - FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Großweismannsdorf ist umgrenzt von verschiedenen kleineren Waldflächen, die dem Landschaftsschutzgebiet „Roßtal“ zuzuordnen sind. Das Vorhaben hält einen ausreichenden Abstand (ca. 260 m) zum östlich angrenzenden Wald ein. Gegenseitige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Weitere Schutzgebiete sind in unmittelbarer Entfernung nicht vorhanden.

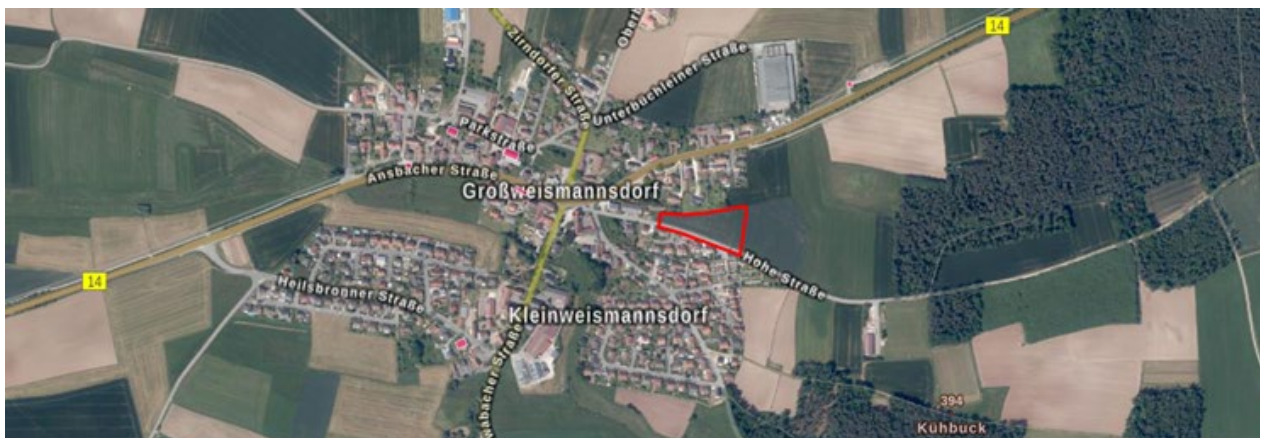
Kartierte Biotope und Ökoflächen



Biotopkartierung (rot) in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches (Quelle: BayernAtlas)

Im Nahbereich des Geltungsbereiches sind weder kartierten Biotope noch Ökoflächen vorhanden. Generell sind innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich keine Bäume oder Sträucher vorhanden, die Fläche wurde zuletzt als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Denkmaldaten



Bau- und Bodendenkmäler in naher Umgebung (Quelle: BayernAtlas)

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht die untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Fürth, Pinderpark 2, 90513 Zirndorf, Tel. 0911/9773-1506 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu verständigen.

Altlasten

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von altlastenverdächtigen oder schädlichen Bodenveränderungen und -Verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Fürth sowie am Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

1.3.4 Verkehr

Der Markt Roßtal und ebenso der östlich gelegene Ortsteil Großweismannsdorf sind überdurchschnittlich gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Durch den Ortsteil verläuft die Bundesstraße B14 Nürnberg-Ansbach. Hierüber ist die A73 in Nürnberg bzw. die A6 bei Ansbach erreichbar.



Luftbild der Lage des Baugebietes an der B14 [BayernAtlas]



*Lage des Baugebietes an der B14, Kreuzungsbereich B14
(Ansbacher Straße) / Hohe Straße/ Regelsbacher Straße
[VMB AG; 04/2023]*

Das geplante Baugebiet ist über die 5-adrige Kreuzung der B14 (Ansbacher Straße) mit der Kreisstraße FÜ14, Staatsstraße St2409 (Schwabacher Straße), der Regelsbacher Straße und Hohen Straße erreichbar.

An diesem Kreuzungsbereich mit Ampelanlage ist im Bestand bereits ein starkes Verkehrsaufkommen zu beobachten. Da derzeit neben dem Baugebiet „Nördlich – Hohe Straße“ im Einzugsbereich der Kreuzung noch ein weiteres Baugebiet mit 17 Bauplätzen für Einfamilienhäuser sowie die Errichtung eines Kindergartens geplant ist, wird aktuell ein Verkehrsgutachten erstellt, das die Auslastung der Kreuzung ermittelt und die Auswirkungen der geplanten Baugebiete prüfen soll. Ziel ist es, auch zukünftig einen funktionalen Kreuzungsbereich gewährleisten zu können und damit auch die verkehrstechnische

Erschließung der neuen Baugebiete „Nördlich – Hohe Straße“ und „Am Kühbuck“ sicherstellen zu können. Gegebenenfalls sind hierzu als Ergebnis des Verkehrsgutachtens bauliche Maßnahmen zu treffen und der

BEGRÜNDUNG - FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Kreuzungsbereich auszubauen. Nähere Informationen hierzu werden nach Fertigstellung des Gutachtens in der regulären Beteiligungsrunde ergänzt.

1.3.5 Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gilt: „Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.“

Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach den unmittelbaren Angrenzern der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare Angrenzen ankommt, sondern auf den Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit je nach den Umständen des Einzelfalls auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen.

Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind in diesem Sinne benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die „Verteidigung“ ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch die vorliegende Planung des Marktes Roßtal ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt.

Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der vorliegenden Planung betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen: Keine der an das Gemeindegebiet angrenzenden, benachbarten Kommunen wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.

1.4 Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes 2018 wurde ein Bedarfsnachweis für Wohnbauflächen erstellt, der der Begründung zu entnehmen ist. Für das gesamte Gemeindegebiet wurde hier ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen in Höhe von 16,6 ha ermittelt. Die Neuausweisungen von Wohnbau- und gemischten Bauflächen, die damals im Flächennutzungsplan dargestellt wurden, überschritten diesen Bedarf deutlich um ca. 23 ha. Dies wurde damit begründet, dass damit ein Flächenpool verfügbar ist, der für den Planungszeitraum von 15 Jahren (bis ca. 2033) ausreichend ist und nur stufenweise und bedarfsgerecht entwickelt werden soll. Priorität haben hierbei Flächen im Bereich der Sportplätze und benachbarter Bahnhaltstellen. Des Weiteren wird erklärt, dass auch in den vielen Ortsteilen je nach Bedarf Entwicklungsmöglichkeiten verfügbar sein müssen, um ortsansässigen Nachgeborenen Baumöglichkeiten zu bieten. Hier ließ sich der Bedarf zum Zeitpunkt einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes für die nächsten 15 – 20 Jahre noch nicht abschätzen.



*Auszug aus der Begründung der
Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes
[Begründung, S.44, Planstand 17.10.2017, TEAM 4]*

Für die zusammengewachsenen Ortsteile Groß- und Kleinweismannsdorf wurde hinsichtlich der baulichen Entwicklung erklärt, dass die Ziele der Ortsentwicklung die Bildung eines kompakten Ortskernes sowie die Innenentwicklung und Revitalisierung historischer Bausubstanz sind. Neue Wohnbauflächen wurden aus diesen Gründen nicht ausgewiesen. Mit der verkehrsgünstigen Lage an der Bundesstraße B14 und der vorhandenen gewerblichen Ansätze wurde jedoch die Ausweisung zweier neuer gewerblicher Bauflächen begründet, die jeweils Erweiterungen bestehender Gewerbegebiete darstellen.

BEGRÜNDUNG - FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Für eine Siedlungserweiterung boten sich jeweils die Erweiterungen des Ortskerns von Großweismannsdorf, nördlich und südlich der B14 an, die im Wesentlichen einer Abrundung des Siedlungskörpers darstellen sollen (siehe Planausschnitt aus der Begründung). Diese Erweiterungen werden ohne konkrete Begründung als gemischte Bauflächen dargestellt. Grund hierfür war wohl, dass der angrenzende Ortsteil bereits als gemischte Baufläche dargestellt war und die Bauflächen Erweiterungen darstellen sollten. Für die Erweiterung M1 ist dies auch nachvollziehbar, weil in der direkten Nachbarschaft neben Wohngebäuden tatsächlich mehrere Betriebe angesiedelt sind und östlich sogar ein Gewerbegebiet angrenzt. Für die geplante Baufläche M2 (Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nördlich – Hohe Straße“) wäre eine Ausweisung als Wohnbaufläche jedoch städtebaulich zweckmäßiger, da in dem gesamten Bereich nahezu ausschließlich Wohnbebauung vorhanden ist und südlich der Hohen Straße außerdem Wohnbauflächen dargestellt sind.

Entsprechend der obigen Ausführungen ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei der Gegenüberstellung von Bedarf und Neuausweisungen im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes bereits mit einer Fläche von 1,0 ha berücksichtigt worden. Wie ebenfalls bereits beschrieben sollen Bauflächen bedarfsgerecht erschlossen werden, wobei Flächen mit guter verkehrstechnischer Anbindung und in der Nähe sozialer Einrichtungen bevorzugt umzusetzen sind. Dies ist für den Bereich des Vorhabens nördlich der Hohen Straße gegeben. Der Planbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe der B14 mit überdurchschnittlich guter verkehrstechnischer Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Darüber hinaus befinden sich die evangelische Kirche, der Friedhof sowie der Sportplatz in unmittelbarer, fußläufiger Nähe.

Die Erschließung der Baufläche bietet sich auch vorrangig vor der im Flächennutzungsplan als M1 dargestellten Erweiterungsfläche an, da hier eine große Baulücke zwischen zwei Siedlungseinheiten geschlossen und mit dem geplanten Vorhaben der konkrete Bedarf an Wohnungen gedeckt werden kann. Da sich leerstehende Gebäude und Freiflächen im Ortskern nur schwer aktivieren lassen, wie ebenfalls im Rahmen der FNP-Gesamtfortschreibung deutlich wurde, müssen Wohnungen sowohl für Familien als auch für Ältere oder Alleinstehende Menschen anderweitig zur Verfügung gestellt werden. Die Gemeinde begrüßt dabei den Vorschlag des Vorhabenträgers, 6 Mehrfamilienhäuser mit Stellplätzen und Freiflächen zu errichten. Mit der Umsetzung kann eine flächensparende Siedlungsentwicklung stattfinden und Wohnungen für verschiedene Bedürfnisse zur Verfügung gestellt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann die Gemeinde die Bereitstellung dringend notwendiger Wohnungen unterstützen und gleichzeitig durch den Durchführungsvertrag bzw. den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan sicherstellen, dass die gemeindlichen Interessen und Ziele berücksichtigt werden. Es ergibt sich der Vorteil der finanziellen Entlastung der Gemeinde sowie einer zeitnahen Umsetzung des Projektes.

Alternative Standorte für das Wohnbauprojekt bzw. allgemein für die Ausweisung neuer Bauflächen für Mehrfamilienhäuser, wurden im Voraus, auch schon während dem Verfahren der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes, geprüft. Aufgrund des konkreten Bedarfs aus der Bevölkerung des Ortsteils, der sofortigen Verfügbarkeit des Grundstückes und der Bereitschaft der Eigentümer zur Veräußerung sowie der bereits vorhandenen Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan bietet sich der Standort jedoch bestens für die kurzfristige Bebauung an. Auch im Hinblick auf das Landschaftsbild erweist sich die Fläche für die Errichtung von 6 Mehrfamilienhäusern als sehr zweckmäßig, da diese innerhalb von Einfamilienhaussiedlungen (freie Bauflächen) durch ihre Größe und dichte Besiedelung eine Störwirkung der Wohnsiedlung mitbringen können. Innerhalb des Ortskernes sind keine ausreichend großen Flächen verfügbar, in denen derartige Vorhaben integriert werden könnten.

1.5 Vorhabenbeschreibung

Ziel, Verpflichtungen

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen dem Markt Roßtal und dem Vorhabenträger, der *Simpel-Gruppe* und der Familie Pohl, abgeschlossen, in dem sich die Vorhabenträger bereiterklären, bestimmte Verpflichtungen einzuhalten.

BEGRÜNDUNG - FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Der Gemeinde entstehen durch den Vertrag keine Verpflichtungen. Der Vorhabenträger haftet für die Erfüllung aller Verbindlichkeiten und sonstigen Handlungen oder Unterlassungen und Duldungen, die im Rahmen des Durchführungsvertrages vereinbart wurden und erklärt sich bereit, sämtliche Kosten zu übernehmen.

Dabei verpflichtet sich der Vorhabenträger, alle Festsetzungen im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuhalten und das Vorhaben entsprechend der vorliegenden Entwurfsplanung und der unten beschriebenen Erschließungsmaßnahmen auszuführen.

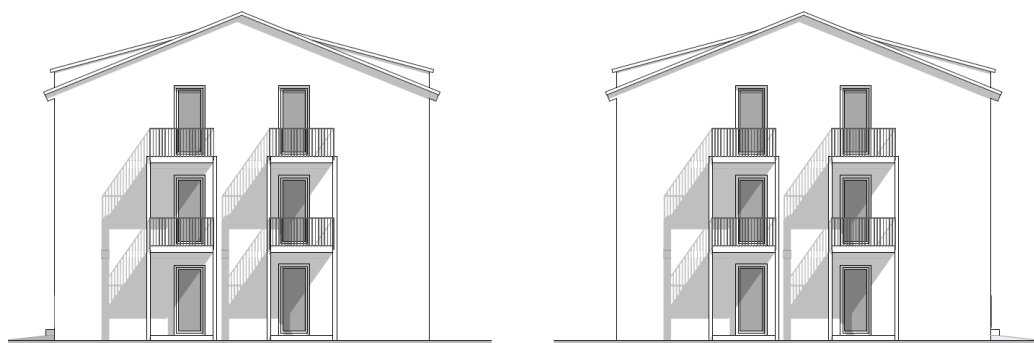
Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht innerhalb einer vereinbarten Zeit nach öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes realisiert wird, behält sich die Gemeinde eine Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde. In diesem Fall müssen dem Rechtsnachfolger alle Verpflichtungen des Durchführungsvertrages übertragen werden.

Ziel des Vorhabens ist die kurzfristige Bereitstellung von Wohnungen für verschiedene Zielgruppen im Ortsteil Großweismannsdorf im Markt Roßtal. Dabei wird die gute verkehrstechnische Anbindung über die B14 in die Metropolregion Nürnberg und die fußläufige Erreichbarkeit des Ortskerns, des ÖPNV und sozialer Einrichtungen zu ermöglichen. Davon könne sowohl junge Familien als auch Alleinstehende oder ältere Menschen profitieren.

Betroffen ist neben der in den Geltungsbereich aufgenommenen öffentlichen Verkehrsfläche eine Teilfläche der Flurnummer 215, Gemarkung Großweismannsdorf. Hier wird das Vorhaben auf einer Fläche von ca. 6.335 m² umgesetzt, die in zwei Grundstücke (A ca. 2.151 m², B ca. 4.184 m²) geteilt wird. Das restliche Flurstück verbleibt als landwirtschaftliche Fläche. Hier wird lediglich entlang der neuen östlichen Grundstücksgrenze eine ca. 7,50 m breite Hecke zur Ortsrandeingrünung gepflanzt, die die Bebauung auch optisch von der freien Landschaft abschirmt.

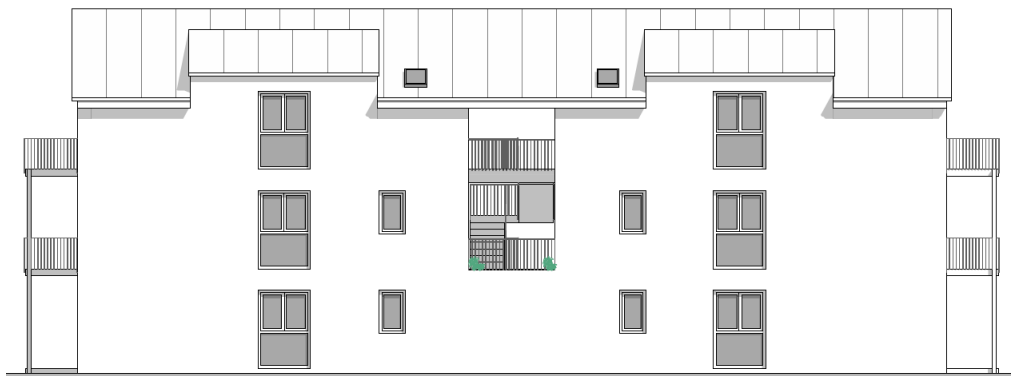
Gebäude

Geplant ist die Errichtung von 6 Mehrfamilienhäusern, darunter zwei verschiedene Haustypen. Haustyp A hat eine Größe von 25,10 x 12,00 m (Außenmaße) und eine Höhe von ca. 10,50 m ab OK RFB. Das Satteldach weist eine Dachneigung von ca. 22° auf und erhält an beiden Traufseiten zwei je ca. 5,50 m breite Schleppgauben (Dachneigung ca. 15°), um in den Wohnbereichen mehr Platz zu schaffen. Die 12 Wohneinheiten, verteilt auf drei Geschosse, besitzen eine Wohnfläche von je ca. 55 m². Jede Wohnung besitzt auf der Giebelseite einen kleinen Balkon.

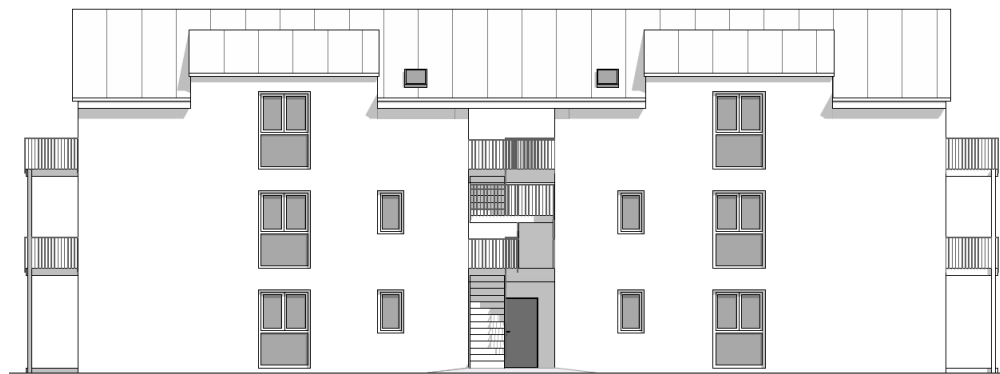


Haustyp A, Giebelseiten (unmaßstäblich), eg-ab

BEGRÜNDUNG - FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

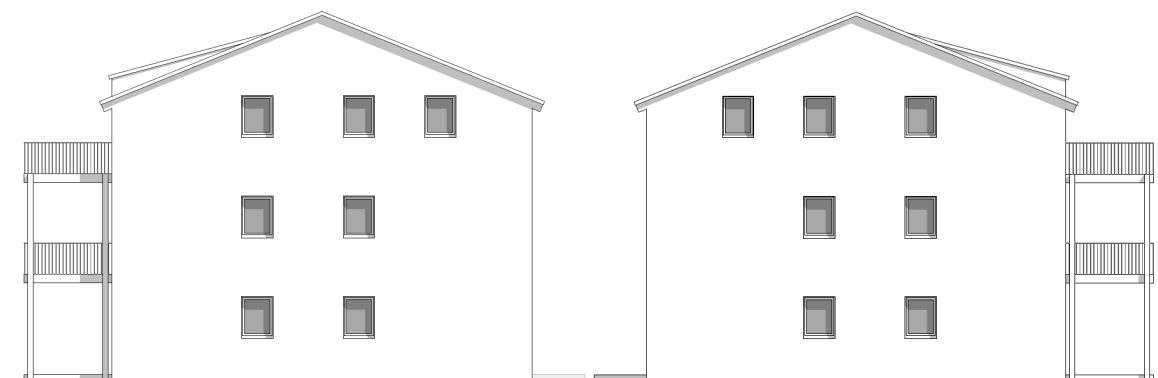


Haustyp A, Traufseite 1 (unmaßstäblich), eg-ab



Haustyp A, Traufseite 2, Eingangsbereich (unmaßstäblich), eg-ab

Haustyp F hat eine kleinere Grundfläche bei Außenmaßen von 22,00 x 12,00 m, weist jedoch ebenfalls eine Firsthöhe von ca. 10,50 m ab OK RFB auf. Auch hier wurde als Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 22° gewählt. Gauben wurden hier jedoch nur auf einer der Traufseiten, auf der Balkonseite, angebracht. Die drei Gauben mit einer Länge von jeweils ca. 5,20 m schaffen in den Wohn- und Schlafbereichen mehr Platz und ermöglichen den Zugang zu den großen Balkonen. Je Haus gibt es 6 Wohneinheiten, verteilt auf drei Vollgeschosse, mit Wohnflächen zwischen ca. 108 (EG) und 113 m² (1. und 2. OG). Jede Wohnung erhält auf einer der Traufseiten einen großen Balkon bzw. im Erdgeschoss eine große Terrasse.

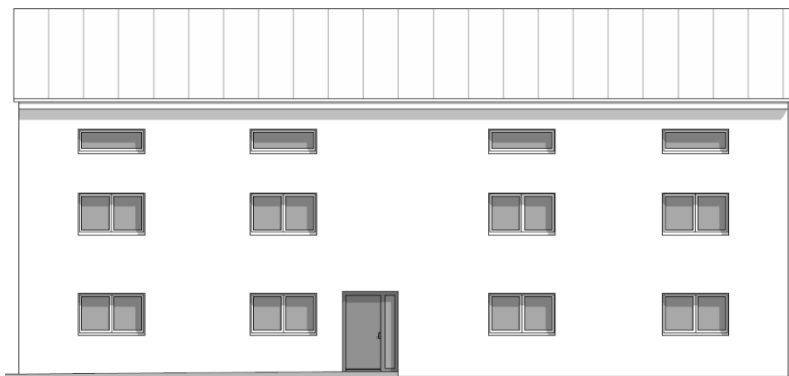


Haustyp F, Giebelseiten (unmaßstäblich), eg-ab

BEGRÜNDUNG - FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG



Haustyp F, Traufseite 1, Balkonseite (unmaßstäblich), eg-ab



Haustyp F, Traufseite 2, Eingangsbereich (unmaßstäblich), eg-ab

Auf jedem Hauptgebäude werden Solarthermie-Module vorgesehen. Zusätzlich können zukünftig in Abstimmung mit den zukünftigen Haus- und Wohnungsbesitzern auch Photovoltaikmodule errichtet werden. Die Module befinden sich überwiegend auf den Dachgauben, im südlichen Bereich des Daches.

Auf dem westlichen, kleineren Grundstück, werden zwei Mehrfamilienhäuser, je eines vom Haustyp A und eines vom Haustyp F errichtet. Für die 18 Wohneinheiten stehen 24 Stellplätze zur Verfügung, von denen 12 mittels Carports überdacht werden. Auf dem größeren Grundstück werden vier Mehrfamilienhäuser, je zwei des Haustyps A und zwei des Haustyps F errichtet. Für die 36 Wohneinheiten stehen 44 Stellplätze zur Verfügung, wobei 32 überdacht werden. Die Stellplätze werden entsprechend der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Roßtal ausgeführt. Die Stellplätze werden demnach nach spätestens jedem 5. Parkplatz durch einen Grünstreifen unterbrochen, als Belag ist versickerungsfähiges Pflaster vorgesehen. Die Dächer der Carports werden extensiv mit einer Aufbaustärke von mindestens 6 cm begrünt. Zusätzlich erhält das große, ca. 288 m² große Carport im Zentrum des Grundstücks B eine Photovoltaikanlage.

Zusätzlich zu den Carports werden Abstellräume auf den Grundstücken verteilt, die den Bewohnern der Häuser F zuzuordnen sind. Auch hier werden die Dächer begrünt. Zusätzlich werden drei Fahrradkarusselle aufgestellt, die der Unterbringung von Fahrrädern aller Bewohner dienen.

Die unbebauten Flächen werden gärtnerisch angelegt und begrünt. Hierzu wird durch verschiedene Baumpflanzungen eine Durchgrünung erzeugt sowie Heckenpflanzungen zur Eingrünung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücke vorgesehen. Im nördlichen Bereich der Grenze zwischen den Grundstücken A und B ist die Errichtung einer Sickersmulde geplant, die als wechselfeuchtes Biotop hergestellt wird. Dieser Bereich soll den Bewohnern der Mehrfamilienhäuser zur Erholung dienen, weshalb hier unbefestigte Gehwegverbindungen und die Ausstattung mit Bänken geplant ist.

Da die Stellplätze den Bewohnern der Eigentumswohnungen zuzuordnen sind, werden entlang der Hohen Straße, jedoch innerhalb der Grundstücke A und B, insgesamt 8 zusätzliche Besucherparkplätze (ca. 6,00 x 2,50 m) errichtet.

BEGRÜNDUNG - FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Der Vorhabenträger verpflichtet sich auch zur Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen sowie zur Pflanzung einer dichten Hecke zur Ortsrandeingrünung östlich des Geltungsbereiches. Die geforderte Hecke dient gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme und weist hierzu eine Breite von ca. 7,50 m auf. Bei der Herstellung werden die Vorgaben aus dem Umweltbericht beachtet. Die Hecke befindet sich außerhalb der Grundstücke A und B, liegt jedoch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Vorhabenträger verpflichtet sich sowohl zur Herstellung als auch zur zukünftigen Pflege der Hecke. Die Pflege der Hecke wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Erschließungskonzept

Die **verkehrstechnische Erschließung** erfolgt über die angrenzende Hohe Straße, die im Westen an den Kreuzungsbereich mit der Regelsbacher Straße und der Ansbacher Straße (B14) angeschlossen ist. Da dieser Kreuzungsbereich bereits stark frequentiert ist, wird derzeit ein Verkehrsgutachten erstellt. Es ist damit zu rechnen, dass die Kreuzung baulich verändert werden muss, um den zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden. In diesem Zug wird auch die Hohe Straße ausgebaut, da hierüber ein weiteres neues Baugebiet mit KiTa südöstlich des Vorhabens erschlossen wird. Konkrete Planungen hierzu sind nach Fertigstellung des Verkehrskonzeptes auch in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dies wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Im Bereich des Vorhabens werden die beiden Grundstücke jeweils über eine eigene Zufahrt von der Hohen Straße erschlossen, von welcher man die zentral gelegenen Stellplätze direkt erreicht. Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde. Von dort aus führen Wegeverbindungen zu den einzelnen Häusern. Auch die Abstellräume und Fahrradkarusselle sind hierüber erreichbar.

Für die **Müllentsorgung** wird für jedes Haus ein Müllsammelplatz an der Hohen Straße eingerichtet. Von dort können die Mülltonnen am Abholtag zur Hohen Straße gebracht und von der Müllabfuhr abgeholt werden. Für die Bewohner sind die Müllsammelplätze fußläufig erreichbar.

Die **Entwässerung** erfolgt innerhalb des Baugebietes im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dabei, auf jedem Grundstück getrennt im Bereich der jeweiligen Zufahrt, über einen Kanal an den bestehenden Mischwasserkanal in der Hohen Straße angeschlossen.

Niederschlagswasser wird innerhalb der Grundstücke zunächst in Zisternen gesammelt. Je Haus wird hierbei eine Kapazität von 4.000 l und Entnahmestelle zur Gartenentwässerung eingeplant. Der Überlauf der Zisternen sowie das weitere Oberflächenwasser aus der Parkplatzentwässerung wird in ein Biotop (Sickermulde) geleitet und dort vollständig versickert, wobei auch ein Teil des gesammelten Wassers verdunstet. Bei den weiteren Planungen wird geprüft, ob zusätzlich unterirdische Rigolen erforderlich sind. Eine Einleitung in den Mischwasserkanal erfolgt demnach nicht.

Für das Grundstückes B wird Oberflächenwasser zu der zentral gelegenen Sickermulde geleitet. Innerhalb des Grundstückes A wird Oberflächenwasser über eine gemeinsame Leitung in eine zweite Sickermulde geleitet, die sich allerdings westlich, außerhalb des Geltungsbereiches befindet. Die Funktionsweise entspricht der der zentralen Sickermulde, die jedoch aufgrund der vorhandenen Topografie für eine Entwässerung der westlichen Häuser nicht wirtschaftlich erreichbar ist.

Die **Wasserversorgung** erfolgt ebenfalls für beide Grundstücke getrennt im Bereich der Zufahrten über einen Anschluss an die bestehenden Leitungen in der Hohen Straße. Der vorhandene Druck ist auch für die Löschwasserversorgung ausreichend.

Für das Vorhaben ist die Einrichtung einer **Nahwärmeversorgung** geplant. Die Heizzentrale soll sich in einer Halle westlich des Geltungsbereiches befinden. Von dort führen die Leitungen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und werden zu allen Häusern verteilt.

Die Versorgung mit **Strom und Telekommunikationsleitungen** erfolgt wieder für beide Grundstücke getrennt im Bereich der Zufahrt über einen Anschluss an die bestehenden Leitungen in der Hohen Straße.

2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind gem. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2.1 Allgemeines Wohngebiet

2.1.1 Bauliche Nutzung

Entsprechend der Nutzung der angrenzenden Grundstücke und Siedlungseinheiten und der geplanten Nutzung des Grundstückes für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird als **Art der baulichen Nutzung** ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Von den Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), Gartenbaubetriebe (Nr. 3) und Tankstellen (Nr. 4) ausgeschlossen. Dadurch soll der Charakter der Siedlungseinheit gewahrt werden und Störwirkungen, auch im Hinblick auf den südöstlich gegenüberliegenden Friedhof vermieden werden.

Um eine möglichst effektive und flächensparende Bebauung zu ermöglichen, wird eine **Grundflächenzahl** nach § 19 BauNVO mit 0,45 festgesetzt, wodurch der Orientierungswert des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete leicht überschritten wird. Als **Geschossflächenzahl** (§ 20 BauNVO) wird der Orientierungswert von 1,2 festgesetzt. Mit der zusätzlichen Festsetzung von drei (III) zulässigen **Vollgeschossen** wird auf eine flächensparende Bauweise innerhalb der Grundstücke hingewirkt.

Die **Höhe der baulichen Anlage** wird mit einer Firsthöhe von maximal 11 m und einer Traufhöhe von maximal 9 m, gemessen ab der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB EG), festgesetzt. Dies entspricht auch circa den geplanten Höhen der Gebäude des Vorhabens. Als Bezugspunkt wird das natürliche Gelände festgesetzt. Die OK RFB EG darf maximal 50 cm über diesem Bezugspunkt liegen, wodurch alle Gebäude entsprechend der an ihrem Standort vorhandenen Geländehöhe flexibel errichtet werden können.

2.1.2 Überbaubare Grundstücksgrenze, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenze verläuft entlang der Hohen Straße direkt auf der Grundstücksgrenze. Zur nördlichen, östlichen und westlichen Grundstücksgrenze wird ein Abstand von 3,00 m eingehalten, um hier ein Heranrücken der Gebäude an die bereits bebauten Grundstücke bzw. im Osten an die geplante Ortstrandeingrünung zu verhindern.

Die **Errichtung von Nebenanlagen** (z.B. Abstellräume) oder Stellplätzen ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse durch die flächensparende Bebauung auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Da die Bebauung entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes umzusetzen ist wird sichergestellt, dass die Baugrenze hierzu nur geringfügig im schmalen, westlichen Bereich des Grundstückes A überbaut wird.

Für die Errichtung der Mehrfamilienhäuser wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene **Bauweise** festgesetzt, um die Errichtung von größeren, zusammengebauten Hausgruppen zu verhindern, die das Ortsbild negativ beeinträchtigen könnten. Die Länge der Gebäude darf je 50 m nicht überschreiten.

2.1.3 Stellplätze, Carports, Besucherparkplätze

Die erforderliche Anzahl und Gestaltung der Stellplätze richtet sich nach der **Stellplatzsatzung** des Markt Roßtal vom 9. Oktober 2002. Hierin wird unter anderem vorgegeben, dass je Wohnung unter 60 m² (betrifft Haustyp A) 1 Stellplatz und je Wohnung über 90 m² (betrifft Haustyp F) 2 Stellplätze nachzuweisen sind. Die hiernach erforderlichen 60 Stellplätze werden im Vorhaben- und Erschließungsplan nachgewiesen und sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mittels Planzeichen als Flächen für Stellplätze bzw. Carports

BEGRÜNDUNG - FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

gekennzeichnet. In den mittels Planzeichen gekennzeichneten Bereichen für Carports sind die Stellplätze überdacht herzustellen und die Flachdächer entsprechend der grünordnerischen Festsetzung zu begrünen.

Hinsichtlich der **Gestaltung der Stellplätze** und Zufahrten gibt die Stellplatzsatzung vor, dass diese grundsätzlich unversiegelt anzulegen sind. Eine Befestigung darf nur teilweise oder mit wasserdurchlässigem Belag erfolgen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen. Mehr als 3 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 5 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Darüber hinaus sind Stellplätze und Zufahrten ausreichend zu bepflanzen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 Pkw sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen (vgl. Stellplatzsatzung § 3).

Zusätzlich zu den nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätzen werden entlang der Hohen Straße, jedoch auf Privatgrund, Besucherparkplätze errichtet, um die gemeindliche Straße auch weiterhin zu entlasten. Somit kann einer zugewandten Ortsstraße entgegengewirkt werden.

2.1.4 Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung

Hinsichtlich der Kubatur und baulichen Gestaltung der Wohngebäude und Nebenanlagen gelten die Darstellungen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Zusätzlich werden folgende Festsetzungen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, die den Planungen des Vorhabens entsprechen:

Für Hauptgebäude sind alle **Dachformen** mit einer **Dachneigung** von 0° bis 48° zulässig. Hier sind auf mindestens einer Dachseite Photovoltaik- oder Solarthermiemodule anzubringen. Abstellräume und Carports sind als Flachdächer auszuführen und zu begrünen.

Die **Dachbegrünung** von Flachdächern ist mit Gräsern, Wildkräutern oder Stauden extensiv herzustellen, um Oberflächenwasser im Siedlungsraum zurückzuhalten, Lebensräume im bebauten Raum zu schaffen und stadtklimatische Effekte zu erzielen. Hierzu ist eine Vegetationstragschicht (Substratschicht) von mindestens 6 cm vorzusehen.

Zusätzlich sind die technisch nutzbaren Flächen von Flachdächern ab einer Dachfläche von 150 m² mit **Photovoltaik**elementen auszustatten.

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur in Form von Metallzäunen mit einer Höhe von bis zu 1,40 m, jedoch ohne Sockel, zulässig. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein 2,00 m hoher Doppelstabmattenzaun zulässig, insofern dieser innerhalb des Grundstückes mit Sträuchern bepflanzt wird. Die Höhe ergibt sich durch den Höhenunterschied des Geländes im Geltungsbereich zu den nördlichen Grundstücken. Von diesen benachbarten Grundstücken aus ist der Zaun nicht auf einer kompletten Höhe von 2,00 m sichtbar, sondern lediglich mit einer Höhe von ca. 1,40 m.

2.2 Grünordnerische Festsetzungen

2.2.1 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die **nicht überbauten Flächen** der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind auch durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu begrünen.

2.2.2 Pflanzgebote

Zur **Durchgrünung** der Bauflächen sind Bäume und Sträucher entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzen. Die Standorte sind dabei in ihrer Lage nicht verbindlich. Dabei ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Es sind klimatolerante und naturraumtypische Laubbäume oder ortstypische Obstbaumarten zu verwenden. Eine Vorschlagliste ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

BEGRÜNDUNG - FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

2.2.3 Ortsrandeingrünung

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "**Ortsrandeingrünung**" ist eine 3-reihige Hecke auf einer Breite von min. 7,50 m zu pflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe muss 1,50 m betragen, zwischen den Reihen mindestens 1,00 m. Die Gehölze sind versetzt zu pflanzen. Es sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden (Pflanzenliste siehe Umweltbericht). Die Hecke muss dauerhaft freiwachsend sein, Formschnitte sind nicht zulässig. Für die Anwuchspflege (inkl. Bewässerung) ist zu sorgen. Die Heckenpflanzung ist auf Dauer zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Bei Wildverbiss muss in den ersten Jahren ein Wildverbisschutzzaun gestellt werden, der nach 5 - 10 Jahren wieder abzubauen ist.

Die Grünfläche ist auch als Ausgleichsfläche festgesetzt.

2.2.4 Biotop/ Sickermulde

Das geplante **Biotop** ist in unbefestigter, naturnaher Bauweise anzulegen, organisch auszuformen, zu begrünen und in die Umgebung einzubinden.

2.2.5 Schottergärten

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Die mit Steinen bedeckte Fläche darf maximal 10% der Grünfläche betragen.

2.3 Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz

2.3.1 Ausgleichsflächen

Die Berechnung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgte im Rahmen des Umweltberichtes des Büro Bachmann Artenschutz GmbH aus Ansbach. Der Umweltbericht liegt den Unterlagen als Anlage bei.

Der Ausgangszustand des Eingriffsraumes stellt sich als intensiv genutzter Acker, artenarm (A11) dar. Unter Berücksichtigung der Eingriffsfläche und des Beeinträchtigungsfaktors ergibt sich ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 7.085 Wertpunkten. Durch die Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffes (siehe Festsetzungen) wird die Ausgleichserfordernis um 20 % gesenkt, es ergibt sich demnach noch ein Bedarf von 5.668 Wertpunkten.

Dem Bebauungsplan werden interne Ausgleichsflächen auf Fl. Nr. 215, Gemarkung Großweismannsdorf mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzungen zugeordnet. Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

Ortsrandeingrünung: Zielzustand mesophile Hecke, Aufwertung 8 WP = 4.936 WP

Biotop, Sickermulde: Zielzustand eutrophes Stillgewässer, bedingt naturnah, Aufwertung 7 WP = 749 WP

Es ergibt sich ein Ausgleichsumfang von 5.685 WP. Der Ausgleichsbedarf von 5668 WP ist somit gedeckt (+17 WP).

2.3.2 Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, wurde ein Fachbeitrag zur saP in Auftrag gegeben. Die darin festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind (vgl. dazu auch Umweltbericht, S. 8 ff.):

In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in

BEGRÜNDUNG - FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden. Beginnen die Bauarbeiten außerhalb der Brutphase der Feldlerche, entfällt diese Maßnahme.

Um eine Bestrahlung von Flugrouten und Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sollen folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung beachtet werden:

- Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen über 10 m² 2-5cd/m²
- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
- Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle vorstellbar.
- Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

2.4 Verkehr- und Versorgungsflächen

2.4.1 Straßenverkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird die Hohe Straße in den Geltungsbereich aufgenommen, über die die verkehrstechnische Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes sichergestellt ist. Die zwei Zufahrtbereiche zu den beiden Grundstücken sind mittels Planzeichen festgesetzt. So wird zusätzlich zu den Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gewährleistet, dass die Grundstücke und Stellplätze nur über zwei einzelne Zufahrten möglich sind und nicht mehrere Ausfahrten auf die Ortsstraße erfolgen.

Innerhalb der Hohen Straße befindet sich neben der Straßenfläche auf der südlichen Straßenseite ein Gehweg. Entgegen der ausgemarkten Flurstücke befindet sich nördlich der Straße kein Gehweg. Da ein Um- bzw. Ausbau der Hohen Straße für die Erschließung des Baugebietes „Nördlich – Hohe Straße“ und des von der Gemeinde geplanten Wohngebietes „Am Kühbuck“ mit KiTa für die südlich der B14 gelegenen Wohngebiete zu erwarten ist, wird derzeit noch keine Unterscheidung zwischen Verkehrsfläche (Straße) und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehwege, Parkplätze) getroffen. Sollten im Laufe des Verfahrens nähere Planungen bekannt sein, werden die Festsetzungen bzw. Flächendarstellungen darauf abgestimmt.

2.4.2 Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** des Marktes Roßtal ist im Bereich des Ortsteiles Großweismannsdorf über den Wasserzweckverband Großweismannsdorf gesichert. Wasserschutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung, wodurch sich keine gegenseitigen Beeinträchtigungen ergeben.

Die **Strom- und Gasversorgung** erfolgt durch die Main-Donau-Netz-GmbH, früher N-ERGie. Hochspannungsleitungen sind im näheren Umfeld des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Durch den Geltungsbereich führt jedoch eine Stromtrasse, die mittels Planzeichen als **unterirdische Leitung** gekennzeichnet ist und dadurch gesichert wird.

BEGRÜNDUNG - FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die **Entwässerung** der Gemeinde erfolgt überwiegend noch im Mischsystem, so auch in der Hohen Straße in Großweismannsdorf. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Roßteil, die 2014 ertüchtigt wurde.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch den Landkreis Fürth. Müllsammelstellen sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als **Ver- und Entsorgungsfläche** mit der Zweckbestimmung Abfall festgesetzt. Die Mülltonnen sind von dort am Abholtag an die Hohe Straße zu bringen und können dort von der Müllabfuhr abgeholt werden.

2.5 Klima- und Immissionsschutz, Erneuerbare Energien

2.5.1 Klimaschutz

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung. Auch die Marktgemeinde Roßtal legt großen Wert auf die Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien, sowie auf sparsamen Energieumgang. Im Gemeindegebiet wird bereits Windenergie erzeugt, darüber hinaus sind weitere Flächen als Vorranggebiet für Windenergie dargestellt. Auch mehrere Freiflächenphotovoltaikanlagen, unter anderem südlich von Groß- bzw. Kleinweismannsdorf, sind vorhanden.

Um dem Klimawandel entgegenzuwirken wird mittels Festsetzungen, wie auch im Vorhaben- und Erschließungsplan zu erkennen ist, großer Wert auf eine überdurchschnittliche Durchgrünung gesetzt. Die geplanten begrünten Dächer belaufen sich auf insgesamt ca. 630 m². Außerdem sind auch Zisternen und eine offene Wasserfläche (Sickermuld, Biotop) geplant. Diese wirken zum einen einer Abflussverschärfung entgegen und dienen zum anderen als Lebensraum für Flora und Fauna. Auch die Kombination von Dachbegrünung und entsprechenden Anlagen zur Gewinnung solarer Energie auf dem ca. 288 m² großen Carport ist sehr effektiv.

Ziel des Vorhabens ist auch die Nutzung erneuerbarer Energien. Hierfür wurden auf den südlich gelegenen Dachflächen bereits Solarthermie-Module geplant, die später mit PV-Modulen ergänzt werden sollen. Da sich insbesondere die Abrechnung von Photovoltaikanlagen und Solarstrom unter den späteren Wohnungseigentümern in der jetzigen Planungsphase noch nicht definieren lässt, werden hier im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine konkreteren Festsetzungen aufgenommen und im Vorhaben- und Erschließungsplan keine größeren Anlagen auf den Dachflächen dargestellt. Die Errichtung größerer PV-Anlagen soll zukünftig jedoch möglich sein. Dies ist dann beispielsweise unter den Wohnungseigentümern über eine Wohnungseigentümergeinschaft zu entscheiden und auszuführen.

Für das Vorhaben ist auch die Einrichtung eines Nahwärmenetzes geplant, das durch die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan auch umzusetzen ist.

2.5.2 Sonstige Hinweise und Informationen

Es wird auf den Schutz von Mutterboden nach DIN 19731 und §§ 6 bis 8 BBodSchV hingewiesen. Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern dem keine technischen Vorschriften entgegenstehen.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht die untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Fürth, Pinderpark 2, 90513 Zirndorf, Tel. 0911/9773-1506 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu verständigen.

BEGRÜNDUNG - FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Alllasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von alllastenverdächtigen oder schädlichen Bodenveränderungen und -Verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Fürth sowie am Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

3 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht liegt der Begründung als Anlage bei und wurde vom Büro Bachmann Artenschutz GmbH erstellt. Darin enthalten sind neben der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden auch Maßnahmen der Grünordnung sowie die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen. Auch artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen eines Fachbeitrags zur saP berücksichtigt.

4 WEITERE UNTERLAGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Valentin Maier Bauingenieure AG
in der Fassung vom 05.03.2024

Vorhaben- und Erschließungsplan

Valentin Maier Bauingenieure AG
in der Fassung vom 05.03.2024

Umweltbericht

Bachmann Artenschutz GmbH
in der Fassung von 02/2024

5 GESETZE UND VERORDNUNGEN

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens. Auf eine vollständige Aufführung der Gesetze wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) m.W.v. 14.01.2024
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
In der letzten Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 114 vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) m.W.v. 01.01.2024
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)