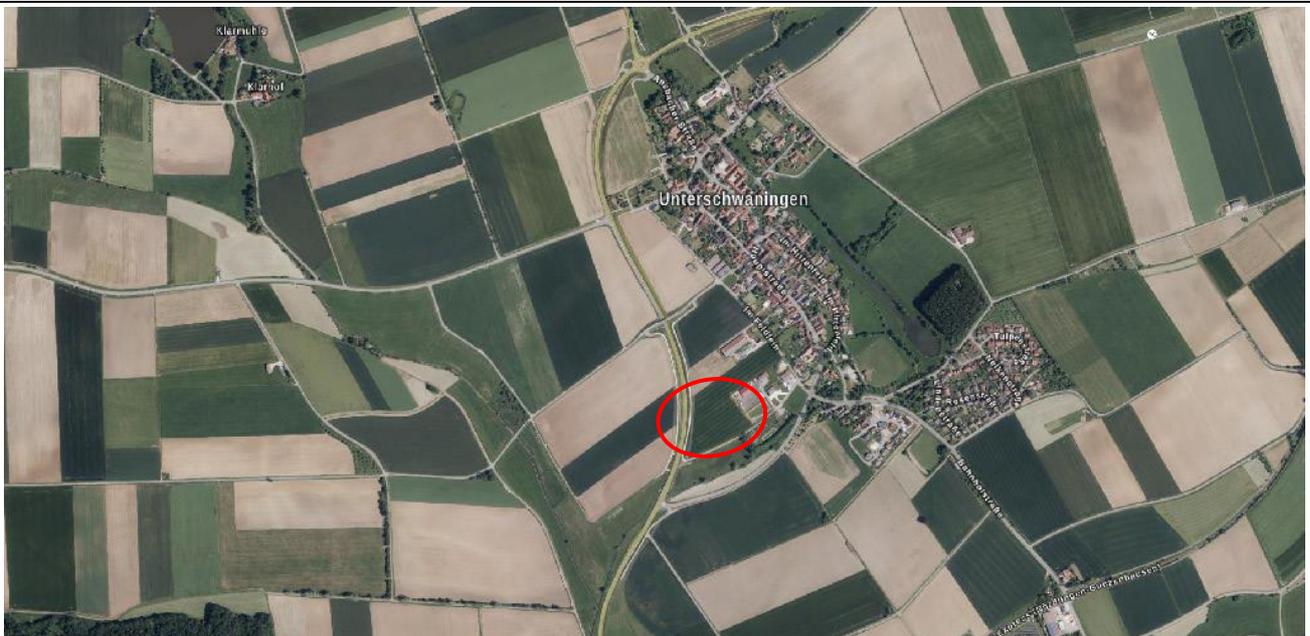




Gemeinde Unterschwaningen

Landkreis Ansbach

3. Änderung Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Im Feldlein“ mit integriertem Grünordnungsplan



Begründung

ENTWURF / Stand: 08.05.2024

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG:

1. Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2. Lage und Abgrenzung des Gebietes	3
3. Übergeordnete Planungen	5
4. Bedarfsermittlung	8
5. Alternativenprüfung.....	9
6. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	9
7. Erschließung.....	10
7.1. Verkehrliche Erschließung.....	10
7.2. Ver- und Entsorgung	10
8. Emissionen, Immissionen	11
9. Denkmalschutz.....	11
10. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen.....	12
11. Leitungszonen von Versorgungsträgern	12
12. Grünordnerische Maßnahmen	12
13. Umweltbericht.....	13

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Die Gemeinde Unterschwaningen hat in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Im Feldlein“ die gesamte Fläche des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Im Feldlein“ wurde im Jahre 1998 rechtskräftig.

Aufgrund der geringen Nachfrage wurde im Jahre 2005 mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes das Gewerbegebiet auf den 1. Bauabschnitt reduziert, da die weitere Erschließung derzeit nicht absehbar war.

Mittlerweile ist der 1. Bauabschnitt vollständig bebaut und bei einem bestehenden Betrieb bestehen Erweiterungsabsichten Richtung Westen.

Weiterhin gibt es einen Interessenten für ein Gewerbegrundstück innerhalb des 2. Bauabschnittes.

Weitere ungenutzte gewerbliche Bauflächen sind in der Gemeinde Unterschwaningen nicht vorhanden.

Aus diesen Gründen beinhaltet die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes die Erschließung der Grundstücke und schafft Baurecht für die Flächen innerhalb des 2. Bauabschnittes. Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der 2. Änderung, werden für die 3. Änderung im Wesentlichen übernommen, bzw. mit erforderlichen naturschutzrechtlichen, oder artenschutzrechtlichen Festsetzungen ergänzt.

Der Gemeinderat von Unterschwaningen hat in seiner Sitzung am 13.09.2023 beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet erneut zu ändern, um auf den Flächen der Flurnummer 1882 Gemarkung Unterschwaningen Baurecht zu schaffen.

Die Gemeinde trägt mit der vorliegenden Bauleitplanung dem sich ergebenden Bedarf an Bauland für Gewerbe Rechnung.

Der Bebauungsplan schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine geordnete, städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Unterschwaningen.

2. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Die Gewerbefläche liegt am südwestlichen Ortsrand von Unterschwaningen, westlich der Staatsstraße 2221.

Die Gemeinde Unterschwaningen ist durch die westlich vorbeiführende Staatsstraße 2221, Richtung Gunzenhausen im Norden und Richtung Öttingen i.Bay. Richtung Süden, an die Bundesstraße B446 angebunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1,98 ha. Von der Änderung sind die Flurstücke 1882, 1880 (teilw.), 1883/1 (teilw.), 1883 (teilw.), 1884(teilw.) der Gemarkung Unterschwaningen betroffen.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3. Änderung Bebauungsplan „Im Feldlein“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 08.05.2024

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Im Feldlein“.

Schutzgebiete und Biotopflächen sind nicht betroffen.

Es gibt keine Bau-, Boden- oder Landschaftsbildprägende Denkmale im Geltungsbereich und im näheren Umfeld.

Auf das Plangebiet wirkt die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Staatsstraße St 2221 ein. Gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG besteht für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot und gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG in einem Abstand bis 40 m eine Baubeschränkung.



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche dar. Die Bebauungsplanänderung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2. Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Unterschwangingen befindet sich im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, ohne Zentrumsfunktion. Unterschwangingen liegt westlich einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, welche das Unterzentrum Wassertrüdingen und das Mittelzentrum Gunzenhausen verbindet.

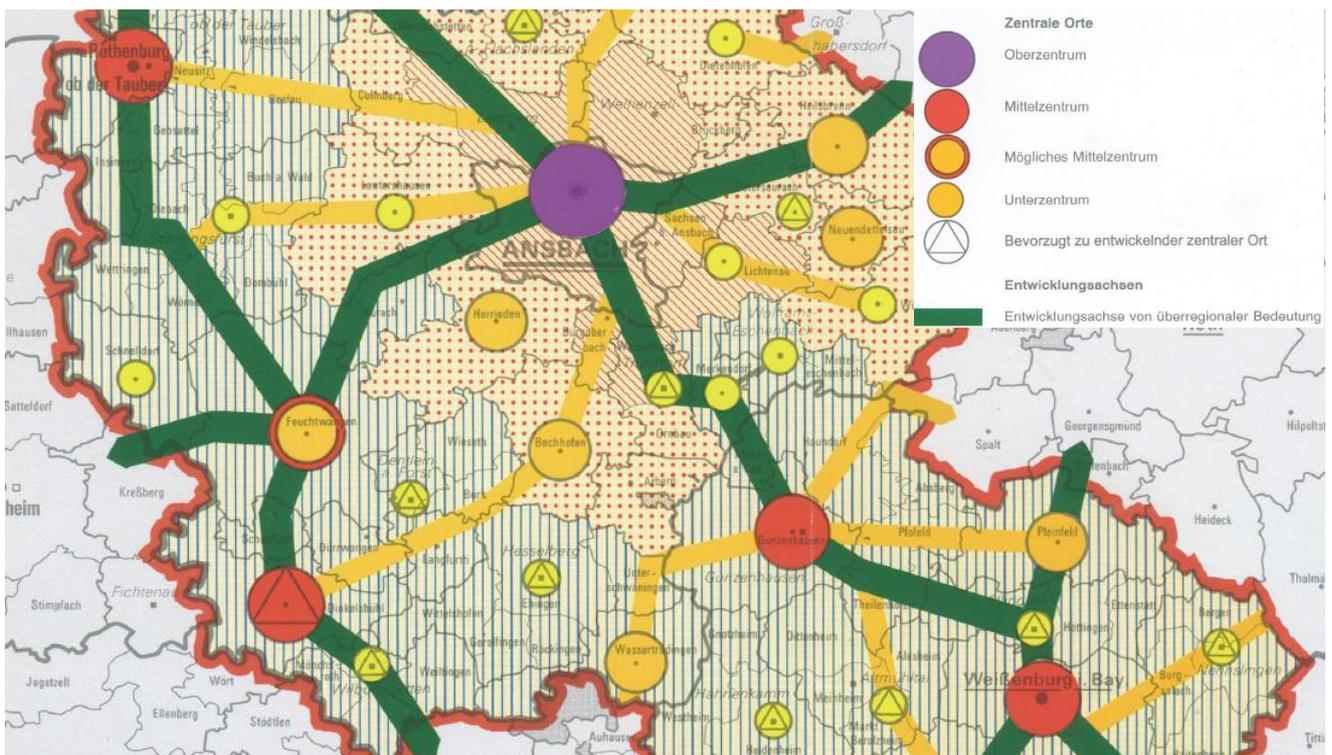


Abbildung 3: Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RP8) sind für die vorliegende Planung relevant:

LEP 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.

LEP 1.3.1 Klimaschutz

(G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und

die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsen-der Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

LEP 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.

LEP 3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung – Abs. 2

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

LEP 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.

LEP 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. (...)

RP8 GRUNDLAGEN UND HERAUSFORDERUNGEN DER ENTWICKLUNG IN DER REGION WEST-MITTELFRANKEN (8)

1.2

Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden.

RP8 2.1 Zentrale Orte

2.1.2 Abs. 4 (Z) Die weitere über das Maß der organischen Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll sich zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen insbesondere in den zentralen Orten konzentrieren.

RP8 3.3 Gewerbliches Siedlungswesen

Die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen sollen bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bereitgestellt werden.

Dabei soll insbesondere auf eine ausreichende und günstige infrastrukturelle Erschließung und auf eine möglichst rationelle Nutzung der gewerblichen Siedlungsflächen hingewirkt werden.

RP8 5.1.1.2 Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes

Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden. Sie kann auch in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft erfolgen.

Neben der Sicherung und qualitativen Verbesserung bestehender Arbeitsplätze soll insbesondere auf die Schaffung von höherqualifizierten Arbeitsplätzen hingewirkt werden.

Für freiwerdende Arbeitskräfte aus der Landwirtschaft sowie zur Verbesserung der Einkommensstruktur von Zuerwerbs- und Nebenerwerbslandwirten soll die rechtzeitige Bereitstellung wohnortnaher gewerblicher Arbeitsplätze angestrebt werden.

Ein ausgewogenes Verhältnis von Beschäftigungsmöglichkeiten für Männer und Frauen soll entsprechend dem Bedarf und der Struktur der Erwerbsbevölkerung angestrebt werden. Auf die Bereitstellung von gewerblichen Arbeitsplätzen für Frauen soll dabei bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft hingewirkt werden.

RP8 5.1.1.3 Wirtschaftsnahe Infrastruktur

Die wirtschaftliche Entfaltung der Region Westmittelfranken soll durch den Ausbau einer leistungsfähigen Infrastruktur unterstützt werden. Dabei sollen ein ausreichendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge, insbesondere der Abwasserbeseitigung, der Wasser- und Energieversorgung und eine leistungsstarke Verkehrsinfrastruktur sichergestellt werden.

3. Änderung Bebauungsplan „Im Feldlein“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 08.05.2024

In den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft sollen gewerbliche Bauflächen als Industriegebiete (GI) oder Gewerbegebiete (GE) unter angemessener Berücksichtigung des vorhandenen Entwicklungspotentials, eines abzusehenden Bedarfs, der überschaubaren wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Anforderungen des Umweltschutzes bauleitplanerisch abgesichert werden. Vor allem soll auf die Sicherung von GI-Gebieten in geeigneten Standorten hingewirkt werden.

In den zentralen Orten und Gemeinden mit gewerblicher Funktion sollen für mittelständische Betriebe, auch für erforderliche Verlagerungen, geeignete Flächen ausgewiesen und bei Bedarf erschlossen werden. Dabei soll unter Beachtung der bauleitplanerischen Erfordernisse die ungehinderte gewerbliche Nutzung dieser Flächen angestrebt werden.

In allen Gemeinden mit gewerblicher Entwicklung soll die Verbesserung der Standortqualität angestrebt werden. Einrichtungen der Daseinsvorsorge, insbesondere der Abwasserbeseitigung, der Wasser- und Energieversorgung und eine leistungsstarke Verkehrsinfrastruktur sichergestellt werden.

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

Es handelt es sich um eine Wiederbutzbarmachung von Flächen innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ist gegeben.

4. Bedarfsermittlung

Gewerbebedarf

Die Gemeinde Unterschwaningen befindet sich in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Gemäß Regionalplan der Region Westmittelfranken soll der ländliche Bereich der Region auch in seiner Funktion als Gewerbestandort weiter gestärkt werden, um damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region zu dienen.

Mit der Lage an der Staatsstraße 2221 ist Unterschwaningen gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Staatsstraße führt zur B 466, die zum einen Richtung Gunzenhausen und zum anderen Richtung Nördlingen führt.

Das Erfordernis neuer Gewerbeflächen begründet sich durch Erweiterungsabsichten örtlicher Unternehmer.

Im bestehenden Gewerbegebiet stehen keine freien gemeindlichen Gewerbegrundstücke zur Verfügung.

Mit der Schaffung von Baurecht für den 2. Bauabschnitt stehen abzüglich der erforderlichen Verkehrs- und Grünflächen ca. 1,5 ha Gewerbeflächen zur Verfügung.

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes reagiert die Gemeinde Unterschwaningen auf die aktuelle Nachfrage nach Gewerbebauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot an Arbeitsplätzen.

5. Alternativenprüfung

Es handelt sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, in direktem Anschluss an den bebauten Bauabschnitt 1.

Im Gemeindegebiet sind derzeit keine weiteren verfügbaren Flächen für die Ansiedlung bzw. zur Erweiterung von Gewerbebetrieben vorhanden.

Aus diesen Gründen ist aktuell keine Alternative gegeben.

6. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Planinhalt bezieht sich auf die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan.

Die Festsetzungen werden im Wesentlichen von dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, so dass das Gebiet eine Einheit bildet. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde auf ein verträgliches Maß angepasst, so dass in Hinblick auf dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden auch eine mehrgeschossige Bebauung möglich ist. Des Weiteren wurden bzw. werden die erforderlichen naturschutzrechtlichen, oder artenschutzrechtlichen Festsetzungen ergänzt.

Entsprechend der angestrebten Nutzung ist für das geplante Baugebiet die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Aufgrund der Nähe zur bestehenden gemischten Bebauung, ist das Gewerbegebiet bzgl. der Immissionen nachts eingeschränkt, um Konflikte mit der bestehenden Bebauung auszuschließen. Tagsüber kann das Gewerbegebiet uneingeschränkt genutzt werden.

Trotz dem Ausschluss oben beschriebener Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets zur gewerblichen Nutzung gewahrt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ) sowie die maximal zulässige Traufhöhe definiert.

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, das heißt 80 % der Grundfläche dürfen mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Zudem darf die maximale Geschossfläche (GFZ) maximal 2,4 betragen.

Die Traufhöhe wird für bauliche Anlagen auf 12 m festgesetzt. Ziel ist, eine mehrgeschossige Bebauung in einer städtebaulich verträglichen Höhenentwicklung zu erreichen.

Gemäß § 23 BauNVO wird die überbaubare Fläche durch Baugrenzen festgesetzt. Für das Gewerbegebiet wurde eine umlaufende Baugrenze festgesetzt, im Westen bis an die Bauverbotszone der Staatsstraße. Dies lässt dem Bauherrn einen gewissen Spielraum für den endgültigen Standort der Gebäude. Zudem wird Raum für die Randeingrünung des Gebietes geschaffen.

7. Erschließung

7.1. Verkehrliche Erschließung

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Unterschwaningen. Westlich des Plangebietes verläuft die Staatsstraße 2221. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Ortsstraße „Im Feldlein“. Der Anschluss an die Staatsstraße erfolgt in ca. 600 m über die südlich gelegene Kreisstraße AN 61. Das Gewerbegebiet ist somit an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Ein direkter Zugang von den Gewerbegrundstücken auf die westlich vorbeiführende Staatsstraße ist nicht zulässig.

Auf das Gewerbegebiet wirken die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone der Staatsstraße ein. Diese sind im Planteil dargestellt. Die Bauverbotszone von 20 m entlang der Staatsstraße ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung erteilt werden. Mit der Bepflanzung (Bäume etc. ist ein Mindestabstand von 12 m zum Fahrbahnrand der Straßen einzuhalten.

Entlang der Staatsstraße ist durchgehend eine Einfriedung (z.B. Zaun) ohne Tür und Tor hinter den Grundstücksgrenzen, jedoch in mindestens 12m Abstand vom Rand der befestigten Fahrbahn, zu errichten.

Eine Stichstraße mit anschließendem Wendehammer ermöglicht die innere Erschließung der Flächen.

Der westlich angrenzende Wirtschaftsweg bleibt unverändert erhalten.

7.2. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird über einen Anschluss an die bestehende Kanalisation abgeleitet. Die Schmutzwasserkanalisation wird entsprechend erweitert.

Die Niederschlagswässer werden in das südwestliche Regenrückhaltebecken geleitet und gedrosselt in den Schwaninger Mühlbach geleitet.

Ein Wasserrechtsantrag wurde bereits gestellt. Die abwassertechnische Erschließung wird im Zuge der Erschließung für die ersten Bauabschnitt mit umgesetzt.

Es ist, soweit möglich, für Dachflächen eine Versickerung und Regenwassernutzung auf den Grundstücken anzustreben. Das Dachflächen- Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in Form einer Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung) zu nutzen. Bei Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser ist § 17 der TrinkVO einzuhalten.

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten, welche nicht ständig von Fahrzeugverkehr beansprucht werden, mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen oder wassergebundene Decken zu versehen. Die Möglichkeit des Zuflusses von Oberflächenwasser aus

3. Änderung Bebauungsplan „Im Feldlein“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 08.05.2024

Lagerflächen und ständig beanspruchten Verkehrsflächen in diese Flächen ist baulich zu unterbinden (Nachweis im Bauantrag). Bereiche, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind entsprechend zu befestigen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 (1997) sowie die Deponieverordnung) maßgeblich. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die Wasserversorgung wird über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt. Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Die Löschwasserversorgung kann durch das Rückhaltebecken inkl. Löschwasserteich sichergestellt werden.

Da die zulässige Bebauung eine Gebäudetraufhöhe bzw. Attika bis zu 12m ermöglicht und die Feuerwehren der Gemeinde Unterschwaningen über kein Hubrettungsfahrzeug verfügen ist die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsmittel der Feuerwehren u.U. nicht möglich. Bei Gebäuden deren Anleiterhöhe 8 Meter über Gelände überschreitet (Fußbodenhöhe oberste Nutzungseinheit größer 7 Meter) ist demnach zwingend eine zweite notwendige Treppe gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung oder ein Sicherheitstreppenhaus erforderlich. Sofern darüber hinaus die Befahrbarkeit der privaten Grundstücke sowie eine Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge erforderlich werden, sind diese Flächen gemäß DIN 14090 -Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken auszubilden.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.

8. Emissionen, Immissionen

Vom Baugebiet dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2221 oder den Erschließungsstraßen / Gemeindestraßen beeinträchtigen können.

Durch den festgesetzten Planungsrichtpegel, der vor allem die Nutzung zu Nachtzeiten immissionstechnisch einschränkt, sind keine Konflikte zur angrenzenden gemischten Bebauung zu erwarten.

9. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal D-5-6929-0082 (Siedlung der Urnenfelderzeit, der Bronzezeit und der römischen Kaiserzeit. Folgende Bodendenkmäler), das 2016 im Rahmen der Ortsumgehung der St 2219 entdeckt und im damaligen Baumgriff ausgegraben wurde. Eine

3. Änderung Bebauungsplan „Im Feldlein“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 08.05.2024

Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Eine Ausdehnung der festgestellten Siedlung nach Osten (und damit in das Plangebiet) ist aufgrund des Grabungsbefundes sehr wahrscheinlich.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

10. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

An den Grenzen des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzungsflächen zu beachten.

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

11. Leitungszonen von Versorgungsträgern

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

12. Grünordnerische Maßnahmen

Die Anforderungen an den Umfang und die Art der Bepflanzung sind durch Festsetzungen und Hinweise geregelt. Für die Bepflanzung sind möglichst heimische Gehölze zu verwenden.

Die Angaben zur Grünordnung und zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden im Grünordnungsplan beschrieben. Dieser ist der Begründung als Anlage beigelegt.

13. Umweltbericht

Für den aufzustellenden Bebauungsplan mit Grünordnung ist eine Umweltprüfung nach den Vorgaben des BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist den Unterlagen als Anlage zur Begründung beigefügt.

Aufgestellt:

Herrieden, den 13.09.2023 / 08.05.2024

INGENIERUBÜRO HELLER GMBH

.....
(Unterschrift)