



STADT UFFENHEIM

(Landkreis Neustadt a.d.Aisch - Bad Windsheim)

Begründung zum Bebauungsplan 54/2019 „Uttenhofen II“ im Ortsteil Uttenhofen

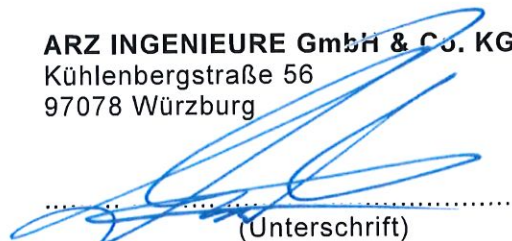
Verfahren nach § 13 b

(Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in das beschleunigte Verfahren)

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 18. Mai 2022
geändert: 30. Juni 2022
10. Okt. 2022


.....
(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

Simon Mayer
Würzburger Straße 53
97250 Erlabrunn

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 2. | Ziele und Zwecke der Planung | 5 |
| 3. | Bedarfsnachweis | 6 |
| 4. | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 10 |
| 4.1 | Landesplanerische Ziele | 13 |
| 4.2 | Landschaftsplan | 13 |
| 5. | Natur und Landschaft | 14 |
| 6. | Fremdleitungen | 15 |
| 7. | Erschließung | 16 |
| 7.1 | Straßen und Wege | 16 |
| 7.2 | Kanalisation | 16 |
| 7.3 | Wasserversorgung | 17 |
| 7.4 | Stromversorgung und Straßenbeleuchtung | 18 |
| 7.5 | Fernmeldeanlagen | 18 |
| 7.6 | Abfallentsorgung | 19 |
| 8. | Geplante bauliche Nutzung | 20 |
| 8.1 | Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO | 20 |
| 8.2 | Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO | 21 |
| 9. | Bebauung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO | 22 |
| 9.1 | Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude | 22 |
| 9.2 | Fassaden | 22 |
| 9.3 | Überbaubare Fläche | 23 |
| 10. | Größe des Baugebietes | 24 |
| 11. | Bodenordnende Maßnahmen | 24 |
| 12. | Immissionen | 24 |
| 13. | Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB | 25 |
| | Anlage 1: Liste Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | 26 |
| | Anlage 2: Liste Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB | 27 |

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Uffenheim hat in ihrer Sitzung am 21.11.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Uttenhofen II“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Grund zur Aufstellung ist die Absicht, im Stadtgebiet Uffenheim wieder Bauland für Einzel- und Doppelhäuser anbieten zu können. Wohnbauflächen stehen dem freien Markt im gesamten Stadtgebiet nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung.

Die Ausweisung des Wohngebietes „Uttenhofen II“ schließt an das bestehende Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 39/2005 „Uttenhofen“ an und rundet das Ortsbild ab.

Das Baugebiet stellt den objektiven und begründeten Bedarf nach Bauflächen im Stadtgebiet dar, ohne dass die gewollte Innenentwicklung beeinträchtigt wird.

Da sich die Fläche im Besitz der Stadt Uffenheim befindet, ist sichergestellt, dass keine „Vorratshaltung“ entsteht. Die Bauplätze werden bedarfsgerecht erschlossen. Eine Erschließung des Gebietes kann auch sukzessive erfolgen.

Der Plan umfasst eine Fläche von ca. 0,89 ha und ist als Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 2017 festgesetzt.

Da innerhalb des Geltungsbereichs die Wohnnutzung im Vordergrund stehen soll, werden abweichend zu § 4 BauNVO nur die folgenden baulichen Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.

Im Süden und Westen grenzt der Geltungsbereich an die bestehende Bebauung der Ortslage Uttenhofen an. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich.

Der Umgriff des Plangebietes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Uttenhofen:

| Flurstücke | Flurstücke teilweise |
|------------|----------------------|
| 550/1 | 537 |

Das geplante Baugebiet erstreckt sich von ca. 341,00 m ü. NHN im Nordwesten bis zu ca. 349,00 m ü. NHN im Südosten.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Uffenheim liegt nordwestlich des Oberzentrums Ansbach. Die Entfernung nach Ansbach – dem Regierungssitz Mittelfranken – beträgt ca. 40 km. Die Entfernung des Stadtteils Uttenhofen nach Ansbach beträgt ca. 38 km.

Das Mittelzentrum Uffenheim liegt ca. 3 km entfernt in westlicher Richtung Das Mittelzentrum Bad Windsheim liegt ca. 15 km entfernt in südöstlicher Richtung Das Mittelzentrum Ochsenfurt liegt ca. 22 km entfernt in nordwestlicher Richtung.

Die Anbindungen an die überregionalen Verkehrs- und Entwicklungsachsen, die Bundesautobahn BAB 7 Ulm – Kassel, beträgt ca. 9 km über die Anschlussstelle Uffenheim – Langensteinach und ca. 10 km über die Anschlussstelle Gollhofen.

Auch Würzburg, der Regierungssitz und das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, ist über die Autobahn A 7 und die Bundesstraße B 13 gut und schnell erreichbar.

Auslöser für die Bauleitplanung sind permanente Nachfragen ortsansässiger Bauwilliger sowie auch ortsfremder Interessenten nach Bauland und Wohnraum. Das rege Interesse an Bauplätzen aufgrund der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zeigt, dass der Bedarf an Flächen für Ortsangehörige bzw. deren mittlerweile erwachsene Kinder, d. h. junge Familien, besteht. Um diese Bedürfnisse zu decken und einer Abwanderung an andere Standorte vorzubeugen ist die Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich.

Obwohl die Stadt Uffenheim Gewerbeflächen vorhält weist sie ein deutliches Arbeitsplatzdefizit aus (vgl. Statistik kommunal 2020, Stadt Uffenheim, Bayerisches Landesamt für Statistik). Vor diesem Hintergrund ist die Stadt bestrebt, Arbeitsplätze auch innerhalb des Stadtgebiets zu schaffen und das Abwandern von bestehenden Betrieben zu vermeiden. Unabhängig hiervon definiert sich die Stadt aber insbesondere durch ihre Funktion als beliebter Wohnstandort.

Mit der Entwicklung neuer Bauflächen soll die Attraktivität der Stadt und ihrer Stadtteile als Wohnstandortes gesichert und gestärkt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der rechtlichen Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Gebietes.

3. Bedarfsnachweis

Einleitend werden die relevanten Strukturdaten zusammengefasst:

Bevölkerungsentwicklung in Uffenheim (2008 – 2022) gemäß „Statistik kommunal 2020“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Redaktionsschluss 31. Mai 2021).

| | |
|------|--|
| 2010 | 6.135 Einwohner |
| 2011 | 6.206 Einwohner |
| 2012 | 6.217 Einwohner |
| 2013 | 6.195 Einwohner |
| 2014 | 6.236 Einwohner |
| 2015 | 6.320 Einwohner |
| 2016 | 6.332 Einwohner |
| 2017 | 6.413 Einwohner |
| 2018 | 6.518 Einwohner |
| 2019 | 6.502 Einwohner |
| 2020 | 6.564 Einwohner (Quelle: Genesis online Datenbank) |
| 2021 | 6.631 Einwohner (Quelle: Freistaat Bayern, Stand 09.2021) |
| 2022 | 6.743 Einwohner (Quelle: Stad Uffenheim, Stand 19.05.2022) |

Die Statistik zeigt, dass die Bevölkerungszahlen von 2010 bis 2022 kontinuierlich gestiegen sind.

Das bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für Uffenheim ab dem Jahr 2039 eine Bevölkerungsstagnation bei einem Einwohnerwert von ca. 6.600. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine Modellberechnung auf der Grundlage von allgemeinen statistischen Parametern. Dies entspricht nicht der tatsächlichen Entwicklung in Uffenheim.

Grund hierfür ist u.a., dass die Stadt Uffenheim verkehrstechnisch hervorragend angebunden ist. Die Bundesstraße B 13 verläuft durch Uffenheim. Weiterhin bestehen in unmittelbarer Nähe zwei Anschlussstellen an die BAB 7 (Gollhofen und Langensteinach). Von Uttenhofen ist das Mittelzentrum Uffenheim unmittelbar erreichbar und bietet ein breites Spektrum an Grundversorgung.

Diese Faktoren machen auch den Stadtteil Uttenhofen als Standort für Pendler äußerst attraktiv.

In diesem Zusammenhang macht sich auch der vorherrschende Trend bemerkbar, dass gerade junge Familien aus Ballungsräumen - wie z.B. Würzburg - in ländliche Regionen ziehen.

In den Baugebieten stehen jedoch keine kommunalen Bauplätze mehr zur Verfügung.

Die derzeit anhängigen Planungen für Wohnbauflächen der Stadt Uffenheim mit dem künftigen Baugebiet „Fabrikäcker“ und „Schlössleinsbuck“ entsprechen dem tatsächlichen Bedarf. Insbesondere bei der Maßnahme „Fabrikäcker“ handelt es sich aufgrund der Reaktivierung einer Gewerbebrache um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Planungen für diese Gebiete werden annähernd zeitgleich betrieben, da eine entsprechend hohe Nachfrage nach Bauplätzen besteht. Aufgrund dieser Entwicklung geht die Stadt Uffenheim davon aus, dass die geplanten Wohnbauflächen den Bedarf nur kurzfristig decken können.

Mittelfristig werden die Baugebiete voraussichtlich nicht ausreichen, um dem Bedarf der Stadt Uffenheim an Wohnbauflächen gerecht zu werden.

Neben der kontinuierlichen Entwicklung im Hauptort Uffenheim, ist die Stadt Uffenheim bestrebt auch in ihren Stadtteilen eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen, um Abwanderungstendenzen und den hieraus resultierenden demografischen Entwicklungen vorzubeugen.

Die neue Planung „Uttenhofen II“ stellt eine Ortsabrundung und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar.

Der Stadt Uffenheim ist es ein großes Anliegen einen Leerstand in den Innenorten soweit wie möglich zu vermeiden. Sie hat aus diesem Grund verschiedene Maßnahmen ergriffen, um die Erhaltung und Nutzung bestehender Bausubstanz in den Orten zu fördern.

Die Gemeinde gewährt auf der Grundlage des Kommunalen Förderprogramms für Investitionen zur Erhaltung und Nutzung vorhandener alter Bausubstanz freiwillige Zuwendungen, um erhaltenswerte und/oder leerstehende Gebäude zu revitalisieren.

Mit dem Förderprogramm soll die Nachnutzung bestehender Gebäudestrukturen attraktiv werden.

In fast allen Ortsteilen der Stadt Uffenheim wurden Dorferneuerungsverfahren durchgeführt bzw. befinden sich die Verfahren derzeit am Abschluss. In diesem Zusammenhang werden auch leerstehende Anwesen bzw. Anwesen, bei denen Leerstand droht, betrachtet.

Die meisten unbebauten Flächen, Baulücken bzw. Brachen im Innenbereich sind im Privatbesitz. Die Eigentümer dieser Flächen sowie Eigentümer vom im Privatbesitz stehenden erschlossenen Baugrundstücken sind nicht bereit diese an die Stadt zu verkaufen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Uffenheim sind in verschiedenen Ortsteilen noch Flächen als geplante Wohnbaufläche dargestellt, für die kein Bebauungsplan existiert. Leider musste die Stadt Uffenheim hier feststellen, dass oft keine Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer besteht.

Unabhängig hiervon werden Eigentümer von Immobilien, bei denen eventuell ein Leerstand zu erwarten ist, angesprochen und zukunftssträchtige Folgenutzungen angeregt bzw. die Verkaufsbereitschaft abgefragt. Darüber hinaus stellt die Stadt Uffenheim regelmäßig den Kontakt zwischen Grundstückseigentümern und möglichen Interessenten her. Diese Praxis wird weiterhin verfolgt.

Dieses bewährte Konzept zum Leerstandsmanagement der Stadt Uffenheim wird kontinuierlich weiterentwickelt und fortgeschrieben. Dieses Vorgehen führt zu einer Stärkung der Stadt und ihrer Stadtteile. Weiterhin konnte als positiver Effekt festgestellt werden, dass das Leerstandrisiko bestehender Gebäude sinkt, wenn der Ort für junge Familien an Attraktivität gewinnt.

Die Stadt Uffenheim stärkt kontinuierlich ihre Infrastruktur. Zudem besteht ein reges Vereinsleben, das von der Stadt unterstützt wird. Diese Investitionen in die Infrastruktur der Gemeinschaft steigern den Wohnwert und junge Familien bleiben vor Ort. Dadurch gelingt auch die Einbindung von Neubürgern in das sehr aktive Vereinsleben sehr gut.

Das Areal ist zweiseitig bereits durch bestehende Wohn- und landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die Anbindung an die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist hier günstig.

Für Familien mit Kindern stellt die ruhige Lage einen besonderen Wohnwert dar.

Der Stadt Uffenheim beabsichtigt, bei Erwerb eines Grundstücks die Eigentümer zur Bebauung des Grundstücks zu verpflichten. Der Bau soll in einem Zeitraum von drei Jahren ab Rechtskraft des Kaufvertrages fertiggestellt werden. Näheres wird im Kaufvertrag geregelt.

Fazit:

Die anstehende Bauleitplanung der Stadt Uffenheim im Ortsteil Uttenhofen mit dem Baugebiet „Uttenhofen II“ ist erforderlich und angemessen, um den zusätzlichen Wohnbedarf zu decken. Darüber hinaus wird den Zielen des Landesentwicklungsplanes „Demographischer Wandel“, „Flächensparen“, „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „Wohnungswesen“ Rechnung getragen.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz, BauGB ist insbesondere für Wohnbebauung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 15.07.2006.

Der Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen und deren Ausweisung deckt sich nicht mit dem geplanten Vorhaben. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst. Dies ist gemäß § 13 a Abs. 2 Pkt. 2 BauGB zulässig, da die geordnete Städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird.

Bei den Flächen des Geltungsbereiches handelt es sich um Außenflächen. Zur Beschleunigung des Verfahrens wird als Verfahrensgrundlage § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB angewendet.

Dies ist aus den folgenden Gründen zulässig:

- Als zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO werden weniger als 20.000 Quadratmeter bzw. weniger als 10.000 Quadratmeter zulässige Grundfläche festgelegt, nämlich ca. $7.189 \text{ m}^2 * 0,4 = 2.876 \text{ m}^2$ Grundfläche.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.
- Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 wurde vor dem 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 soll bis zum 31. Dezember 2024 gefasst werden.

Somit wird gemäß § 13 b BauGB das beschleunigte Verfahren angewandt.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung / Erörterung nach §§ 13 b i.V.m. 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlegung der Planung des Bebauungsplans „Uttenhofen II“ in der Fassung vom 30.06.2022 gemäß § 3 Abs.2 BauGB unterrichtet. Die Offenlegung fand im Zeitraum vom 18.07.2022 bis zum 26.08.2022 statt.

Diese öffentliche Auslegung erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 08.07.2022

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 15.07.2022.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Stadtratssitzung vom 20.10.2022.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.11.2022 mitgeteilt.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage 1 der Erläuterung beigefügt.

Aufgrund von weitergehenden Erkenntnissen aus der Erschließungsplanung musste der Entwurf des Bebauungsplans fortgeschrieben werden, so dass eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich wurde.

Folgende relevante Änderungen im Vergleich zum Entwurf vom 30.06.2022 haben sich ergeben:

- An der nördlichen Flanke des Geltungsbereichs wurden drei öffentliche Grünflächen eingefügt. Hierdurch rückt die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße um ca. 3 m nach Osten. Dies führt zu einer Reduzierung der überbaubaren Fläche und einer Verschiebung der Baugrenzen. Der Geltungsbereich bleibt unverändert.

Aufgrund dieser Änderung wurde der Planstand mit Datum vom 10.10.2022 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB erneut ausgelegt.

Die Bürger erhielten im Rahmen des erneuten Auslegungsverfahrens ab dem 21.11.2022 bis zum 12.12.2022 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme.

Diese öffentliche Auslegung erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 28.10.2022. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen. Hierauf wurde in der erneuten Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hingewiesen.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange erneut gehört. Hierbei wurde die Anzahl der beteiligten Träger öffentlichen Belange auf die relevanten Träger reduziert. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 18.11.2022.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m: § 3 Abs. 2 BauGB sowie i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Stadtratssitzung vom 26.01.2023

Eine Liste der erneut beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage 2 der Erläuterung beigefügt.

In der Sitzung vom 26.01.2023 fasste der Stadtrat den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Uttenhofen II“.

4.1 Landesplanerische Ziele

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2018) wird das Stadtgebiet Uffenheim als „Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft. Ansbach ist das Oberzentrum. Neben Uffenheim sind noch die Städte Bad Windsheim und Ochsenfurt als Mittelzentren ausgewiesen.

Gemäß Regionalplan der Region Westmittelfranken (8) soll in allen Kommunen die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung erfolgen.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets wird unter anderem die Funktion: „Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich“ gestärkt, da junge Familien am Ort gehalten werden und neue Mitbürger gewonnen werden können.

Im Stadtgebiet Uffenheim sind landschaftliche Vorbehaltsgebiete und Vorbehaltsgebiete für Windenergienutzung vorhanden. Diese haben jedoch keine Auswirkungen auf die Gemarkung Uttenhofen.

4.2 Landschaftsplan

Für die Stadt Uffenheim wurde bisher kein Landschaftsplan aufgestellt.

5. Natur und Landschaft

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB.

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

Der zum Bauleitplan gehörende Grünordnungsplan durchläuft die Genehmigungsphasen des Bebauungsplanes als beigeordnete Planung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem integrierten Grünordnungsplan (Teil A = Planausschnitt) erhalten die grünordnerischen Festsetzungen (enthalten im Teil B = Textliche Festsetzungen) verbindliche Rechtskraft.

Die Fachplanung, bestehend aus Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung, führt im Rahmen dieses Verfahrens der Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Erlabrunn durch.

Die Begründung zum Grünordnungsplan ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und ist in diesem Verfahren als eigenständiges Dokument (Teil D) enthalten.

Für nähere Informationen zu dem Thema „Natur und Landschaft“ wird auf die Begründung zur Grünordnung (Teil D) verwiesen.

6. Fremdleitungen

Angrenzend an das Plangebiet liegen bereits Abwasseranlagen der Stadt vor. Diese sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen bzw. bedarfsgerecht anzupassen und zu erweitern.

Sollten im Verlauf des Verfahrens weitere Leitungen benannt werden, werden diese, falls sie im Planbereich verlaufen, aufgenommen.

Aufgrund der Nutzung der Flurstücke als Ackerfläche ist mit Drainageleitungen zu rechnen. Inwieweit eine Verlegung von Drainageleitungen erforderlich ist, kann erst im Rahmen der Erschließung festgelegt werden.

7. Erschließung

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan „Uttenhofen II“ wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

7.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Plangebietes an die örtliche Infrastruktur erfolgt über die bestehende Ortsstraße.

Im Wohngebiet wird ein Verkehrsraum von 6,00 m vorgesehen. Die exakte Festlegung der inneren Aufteilung des Verkehrsraumes sowie die Gestaltung der Oberfläche werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Hierdurch wird für die Erschließungsplanung – auch in gestalterischer Hinsicht – ein Spielraum gewährleistet.

7.2 Kanalisation

Der Stadtteil Uttenhofen ist an die Kläranlage Uffenheim angebunden.

Vorgesehen ist eine Erschließung im Trennsystem. Die bestehende Kläranlage ist für die Aufnahme der zusätzlichen Einwohnerwerte ausgelegt.

Für das Neubaugebiet können ca. 40 EWG mit einem Abwasseranfall von 5 m³/d als zusätzliche Belastung prognostiziert werden.

Somit ergibt sich nach Erschließung des Baugebiets folgender zusätzlicher Spitzenzufluss zur Kläranlage:

$$5 \text{ m}^3/\text{d} / 8 \text{ h/d} = 0,63 \text{ m}^3/\text{h} = \text{ca. } 0,18 \text{ l/s}$$

Diese zusätzliche Zulaufmenge kann konfliktfrei von der bestehenden Kläranlage aufgenommen werden.

Da das Baugebiet im Trennsystem erschlossen wird, sind auch keine negativen Auswirkungen auf die Hydraulik des bestehenden Kanalnetzes zu erwarten.

Das **Regenwasser** wird in einem eigenen System geführt und – sofern keine Versickerung möglich ist – bewirtschaftet und dem anliegenden Vorfluter zugeleitet.

Die Wahl des Systems zur Regenwasserbewirtschaftung (Rückhaltung, Verdunstung und/oder Versickerung) sowie die Ausführung sind im Rahmen der Erschließungsplanung in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach und nach Vorlage des Bodengutachtens festzulegen.

Eine Nutzung des Oberflächenwassers der Dachflächen für die Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung wird durch die Stadt Uffenheim begrüßt.

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Verfahren für die Einleitung von Regenwasser in den Vorfluter sind im Zuge der Erschließungsplanung vorzubereiten und bei den Fachbehörden zu beantragen.

7.3 Wasserversorgung

Uttenhofen wird über die Stadtwerke Uffenheim versorgt. Das Plangebiet wird an die bestehenden Ortsnetzleitung angeschlossen.

Bei der Planung der Wasserleitung für das Baugebiet wird durch die Anordnung von Hydranten der erforderliche Grundschutz zur Löschwassersicherheit berücksichtigt.

Grundsätzlich stellt der Versorger die erforderliche Trink- und Löschwassermenge im Rahmen seiner Möglichkeiten zur Verfügung.

Alle abschließenden Festlegungen zu Material und Ausstattung werden im Rahmen der Erschließung nach Rücksprache getroffen.

Alle Grundstücke erhalten Hausanschlüsse in der Dimension DN 32.

Die Erschließungsplanung muss nach den einschlägigen und anerkannten technischen Vorschriften, insbesondere dem DVGW-Regelwerk, sowie den gültigen DIN-Vorschriften erfolgen.

7.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung wird im Auftrag der Stadt Uffenheim durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet.

Werden keine Gehwege angeordnet, ist ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite vorzusehen.

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

Auf den Gebäuden werden Solar- und/oder Photovoltaikanlagen durch die Stadt begrüßt.

7.5 Fernmeldeanlagen

Planung und Bau der gesamten Fernmeldeanlagen liegen im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

7.6 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim geregelt.

8. Geplante bauliche Nutzung

Das Baugebiet liegt am Ortsrand der Wohnbebauung des Ortsteils Uttenhofen der Stadt Uffenheim und schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Das geplante Gebiet rundet das Ortsbild ab.

Die Flächen sind derzeit Ackerflächen und werden landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Erschließung des Wohngebiets soll die im Ort vorhandene Nachfrage an freien Bauplätzen für Wohnnutzung gedeckt werden.

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden negativen Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Verwendung geeigneter ökologischer Elemente so gering wie möglich gehalten werden.

8.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 0,89 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Da innerhalb des Geltungsbereichs die Wohnnutzung im Vordergrund stehen soll, werden abweichend zu § 4 BauNVO nur die folgenden baulichen Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.

8.2 Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO

Festgesetzt ist im Bereich eine Grundflächenzahl von 0,40.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt.

Die Größe des Baukörpers wird über die zulässige Wand- und Firsthöhe definiert.

Für die Höhenentwicklung der Gebäude werden Maximalwerte vorgesehen, um eine harmonische Einbindung in die bestehende angrenzende Bebauung und somit das Ortsbild gewährleisten zu können.

Die Wandhöhe im Bereich WA darf max. 6,00 m über den Bezugspunkt aufgehen. Die maximal zulässige Gesamthöhe wird auf 8,50 m über Bezugspunkt beschränkt.

Die Wandhöhe im Bereich WA* darf max. 6,50 m über den Bezugspunkt aufgehen. Die maximal zulässige Gesamthöhe wird auf 10,00 m über Bezugspunkt beschränkt.

Abweichend hierzu gilt bei einläufigen Pultdächern:

- im Bereich WA: max. zulässige Gesamthöhe von 7,00 m über Bezugspunkt
- im Bereich WA*: max. zulässige Gesamthöhe von 8,50 m über Bezugspunkt

Der Bezugspunkt ist durch Planzeichen festgesetzt und ist an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte der betreffenden Grundstücksgrenze festgelegt.

9. Bebauung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO

9.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Zur harmonischen Entwicklung des Ortsbilds werden Festsetzungen für die Dachformen und Dachneigungen vorgesehen.

Zugelassen sind Satteldächer, Walm- und Pultdächer. Walmdächer können auch als Zeltdach ausgeführt werden.

Die Dachneigungen für Sattel und Walmdächer sind zwischen 25° und 55 ° festgesetzt. Für Pultdächer sind Dachneigungen zwischen 5° und 30° zulässig.

Hauptgebäude ab einer Dachneigung von 14° sind ausschließlich mit roten, braunen, grauen oder schwarzen Ziegeln/Dachsteinen zu decken. Hauptgebäude mit einer Dachneigung kleiner 14° und Nebengebäude dürfen auch mit Schiefer- oder Blechdeckung ausgeführt werden.

Gründächer sind ebenfalls zulässig.

Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig und wird von der Stadt begrüßt.

9.2 Fassaden

Die Fassaden von Gebäuden aller Art (auch Garagen) sind in gedeckten Farben zu halten. Kunststoff- und Plattenverkleidungen, Metall o.ä. sind nicht zulässig.

9.3 Überbaubare Fläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie nicht nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) unzulässig sind. Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen.

Grenzgaragen sind gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung zu errichten; bei gegenseitigem Grenzanbau sind diese profil- und höhengleich auszuführen.

Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß Punkt B) 4. Die Dachneigung darf nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein. Die Dächer sind in Form und Eindeckung den Hauptgebäuden anzupassen. Abweichend hiervon sind bei Garagen, Nebenanlagen und Carports auch Flachdächer zulässig.

10. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstückseinteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

| | | | | |
|--------------------------------------|-----|---------|---|----------|
| = Gesamtfläche des Geltungsbereiches | ca. | 0,89 ha | = | 100,00 % |
| ./.. Öffentliche Verkehrsfläche | ca. | 0,12 ha | = | 12,96 % |
| ./.. Öffentliche Grünflächen | ca. | 0,08 ha | = | 8,50 % |
| ./.. Nettogrundstücksfläche | ca. | 0,69 ha | = | 78,54 % |

11. Bodenordnende Maßnahmen

Sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

12. Immissionen

Negative Auswirkungen auf den Geltungsbereich durch Schallimmissionen werden nicht erwartet.

Landwirtschaftliche Immissionen im Nahbereich des Geltungsbereichs sind nur untergeordnet zu erwarten. Dennoch enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen Lärm-, Staub-, und Geruchs- immissionen auch in Ausnahme zu unüblichen Zeiten auftreten können. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

13. Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Der exakte Umfang der Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist im Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen im Plan dargestellt.

Er ist auch der eigenständigen Begründung zum Grünordnungsplan mit integriertem Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Abschätzung zu entnehmen.

Des Weiteren gilt jedoch:

Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern etc. naturnah zu gestalten.

Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Pflanzungen sind zwingend auszuführen.

Vorhabensträger:

Stadt Uffenheim
Marktplatz 16
97215 Uffenheim

07. Feb. 2023

Uffenheim, den



H. Schuch

~~Wolfgang Lampe~~

~~i.V. 4. Bürgermeister~~

H. Schuch

2. Bürgermeister

Anlage 1: Liste Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

| | |
|----|---|
| 1 | Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde |
| 2 | Regierung von Mittelfranken, FB Brand- und Katastrophenschutz |
| 3 | Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern |
| 4 | Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern |
| 5 | Regionaler Planungsverband Westmittelfranken |
| 6 | Wasserwirtschaftsamt Ansbach |
| 7 | Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim, Untere Bauaufsichtsbehörde |
| 8 | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung |
| 9 | Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ-Bauleitplanung |
| 10 | Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken |
| 11 | Deutsche Telekom Technik GmbH |
| 12 | Vodafone Kabel Deutschland GmbH |
| 13 | Telefonica Germany GmbH & Co. OHG Real Estate |
| 14 | Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 14 |
| 15 | N-ERGIE Netz GmbH |
| 16 | Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Neustadt-Uffenheim |
| 17 | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Uffenheim |
| 18 | Zweckverband Fernwasserversorgung Franken |
| 19 | Kreisgruppe Neustadt/Aisch-Bad Windsheim, BUND Naturschutz in Bayern e.V. |
| 20 | Landesbund für Vogelschutz in Bayern |
| 21 | Kreisheimatpfleger, Herr Georg Schöck |
| 22 | Zweckverband Industrie-/Gewerbepark Gollhofen/Ippesheim |
| 23 | Gemeinde Ergersheim |
| 24 | Gemeinde Gollhofen |
| 25 | Markt Markt Nordheim |
| 26 | Gemeinde Simmershofen |
| 27 | Gemeinde Weigenheim |
| 28 | Gemeinde Adelshofen |
| 29 | Gemeinde Gallmersgarten |
| 30 | Gemeinde Ohrenbach |
| 31 | Stadtwerke Uffenheim |

Anlage 2: Liste Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

| | |
|----|--|
| 1 | Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde |
| 2 | Regionaler Planungsverband Westmittelfranken |
| 3 | Wasserwirtschaftsamt Ansbach |
| 4 | Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim, Untere Bauaufsichtsbehörde |
| 5 | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung |
| 6 | Deutsche Telekom Technik GmbH |
| 7 | Vodafone Kabel Deutschland GmbH |
| 8 | Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Real Estate |
| 9 | Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 14 |
| 10 | N-ERGIE Netz GmbH |
| 11 | Zweckverband Fernwasserversorgung Franken |
| 12 | Stadtwerke Uffenheim |