

Stadt Treuchtlingen

DI Nr. 4

„Weitstein II“

1. Änderung



Begründung

Satzungsfassung

Stand 04.02.2021

Inhalt

1 Anlass und Ziel.....3

2 Lage und Größe.....3

3 Planungsabsicht.....3

4 Verfahren.....4

5 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen.....4

 5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen - Bestehender Bebauungsplan Nr. Di 4 für das Gebiet "Weitstein II" im OT Dietfurt der Stadt Treuchtlingen.....4

 5.2 Übergeordnete Planungen.....5

 5.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP).....5

 5.2.2 Regionalplanung Westmittelfranken (8).....5

 5.2.3 Flächennutzungsplan.....7

6 Städtebauliche Gestaltungsabsicht.....7

 6.1 Art der baulichen Nutzung.....7

 6.2 Maß der baulichen Nutzung.....7

 6.3 Dachformen – Gebäudehöhe.....7

 6.4 Bauweise und Baugestaltung.....8

7 Erschließung.....8

 7.1 Innere Verkehrserschließung.....8

 7.2 Wasserversorgung.....8

 7.3 Abwasserentsorgung.....8

8 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....8

9 Grünordnung.....9

 9.1 Gehölzerhalt.....9

 9.2 Pflanzgebot A - Anpflanzung von Bäumen mit Standortbindung.....9

 9.3 Pflanzgebot B – Öffentliche Flächen.....9

 9.4 Pflanzgebot C – Private Flächen.....9

10 Hinweise zur Denkmalpflege.....9

11 Hinweise zur Wasserwirtschaft.....10

12 Rechtsgrundlagen.....10

13 Aufstellungsvermerk.....11

1 Anlass und Ziel

Für das Baugebiet in Dietfurt am Weitstein II wurde im Jahr 2007 der Bebauungsplan Nr. Di 4 für das Gebiet "Weitstein II" im OT Dietfurt der Stadt Treuchtlingen aufgestellt, dessen Gebiet im Anschluss nicht erschlossen wurde.

Aufgrund der stetigen Nachfrage von Bauplätzen in den letzten Jahren wurde 2018 vom Stadtrat der Stadt Treuchtlingen der Beschluss gefasst, das Baugebiet Weitstein II in Dietfurt zu erschließen. Die Umsetzung erfolgte im Frühjahr 2020. Dem nun neu erschlossenen Baugebiet liegt ein 13 Jahre alter Bebauungsplan aus dem Jahre 2007 zu Grunde.

Um diesen augenscheinlichen Missstand zu beseitigen, hat sich der Stadtrat der Stadt Treuchtlingen entschlossen, den Bebauungsplan Nr. Di 4 für das Gebiet "Weitstein II" im OT Dietfurt der Stadt Treuchtlingen zu modernisieren und an die neuen Gegebenheiten anzupassen. Ziel hierbei sollte sein, einen modernen Bebauungsplan zu schaffen.

2 Lage und Größe

Die Änderung erstreckt sich auf den kompletten Bereich des Bebauungsplans Nr. Di 4 für das Gebiet "Weitstein II" im OT Dietfurt der Stadt Treuchtlingen. Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Dietfurts, am östlichen Hanganstieg von der Altmühlau zur Erhebung des „Weitstein“ hin. Das Gebiet wird dabei im Norden durch das bestehende Wohngebiet „Im Dorffeld“, im Westen durch die Ostgrenze des Waldes Fl.Nr. 432 und im Osten durch eine lockere Einzelbebauung und Nutzgärten eingegrenzt. Im Süden erschließt die Ortsstraße „Rosengasse“ das südliche Grundstück, Fl.Nr. 784/1 und den Bestand.

3 Planungsabsicht

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 des Ortsteiles Dietfurt für das Gebiet "Im Weitstein II" wird in folgenden Punkten geändert:

- Es werden mehr Dachformen zugelassen
- Die Gebäudehöhen sollen zukünftig über die Wandhöhen definiert werden
- Bei den Grundstücken wird das Maß der baulichen Nutzung ebenfalls angepasst

4 Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da sie gemäß § 13a Abs. 1 BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird für die vorliegende Bebauungsplanänderung als angemessen eingeschätzt, da nachfolgende Kriterien erfüllt werden:

- Der Umgriff des Plangebiets beträgt ca. 10.626 m² (ca. 1,0626 ha) und setzt damit eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann gem. Abs. 2 Nr. 1 für den vorliegenden Bebauungsplan auf folgende Inhalte und Verfahrensschritte verzichtet werden

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.
- Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 gilt für das beschleunigte Verfahren zudem folgende Maßgabe:

- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen - Bestehender Bebauungsplan Nr. Di 4 für das Gebiet "Weitstein II" im OT Dietfurt der Stadt Treuchtlingen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. Di 4 für das Gebiet "Weitstein II" im OT Dietfurt der Stadt Treuchtlingen sieht im vorgenannten Geltungsbereich bisher die Bebauung mit Wohngebäuden vor. Dies soll in Zukunft so beibehalten werden.

5.2 Übergeordnete Planungen

5.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumliche Auswirkungen begegnen

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

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

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. (Grundsatz)

5.2.2 Regionalplanung Westmittelfranken (8)

In dem für die Stadt Treuchtlingen geltenden Regionalplan Westmittelfranken vom 14. Oktober 1987 mit seinen 26 Änderungen seit der Aufstellung wird das Stadtgebiet Treuchtlingen als „ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“, dargestellt.

Innerhalb der Region Westmittelfranken liegt die Stadt Treuchtlingen im Süden und hat hinsichtlich der zentralörtlichen Gliederung die Funktion „Mittelzentrum“. Treuchtlingen befindet sich südwestlich des angrenzenden Mittelzentrums Weißenburg i. Bay.. Und liegt entlang der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse von Weißenburg i. Bay. Richtung Südwesten sowie der regional bedeutsamen Entwicklungsachse zwischen Markt Berolzheim und Pappenheim.

Großräumig betrachtet befindet sich die Stadt Treuchtlingen innerhalb des Naturparks Altmühltal, der eine starke Bedeutung für die Funktion Erholung hat.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Dietfurt und somit in einem Gebiet mit intensiver Landnutzung im Hinblick auf die ökologisch-funktionelle Raumgliederung. Darüber hinaus gehört die Stadt zu dem Naturraum 5. Ordnung „Altmühlalb“ (082.2), der im Bereich des Naturraums 4. Ordnung „südliche Frankenalb“ (082) liegt.

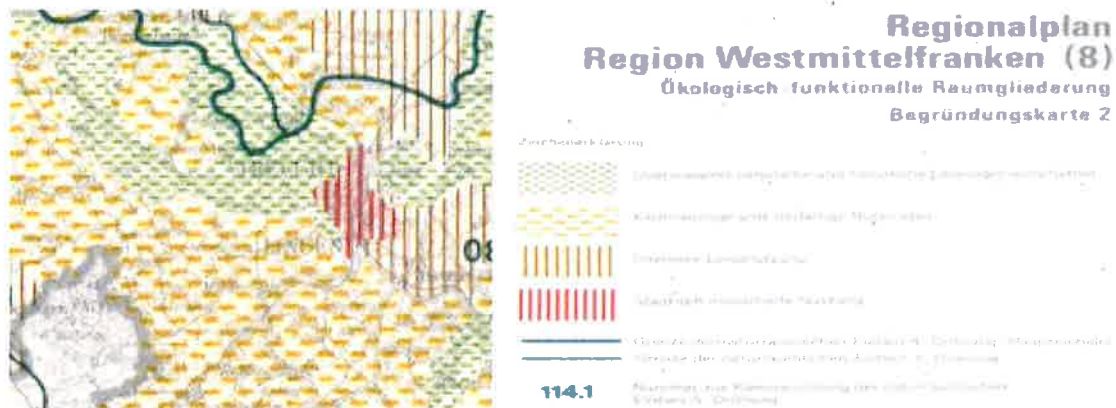


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Westmittelfranken – ökologisch-funktionelle Raumgliederung Begründungskarte 2

1. Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Westmittelfranken (8)

Die Struktur der Region soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (1.1)

3. Siedlungsstruktur

3.1 Siedlungswesen

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

5.2.3 Flächennutzungsplan



Legende:

- WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI: Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Treuchtlingen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des allgemeinen Wohngebiets und Mischgebiet genau so dar, wie im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bebauungsplanänderung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

6 Städtebauliche Gestaltungsabsicht

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird für die Grundstücke mit den Nummern 1 – 6 und 11 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, für die Grundstücke mit den Nummern 7 – 10 als Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Bauflächen beläuft sich aktuell auf 0,35 und soll auf 0,4 angehoben werden, dies spiegelt auch eine bessere Ausnutzung der verhältnismäßig klein gehaltenen Grundstücke wieder. Die Geschossflächenzahl (GFZ) für die Hausgrundstücke wird bei 0,8 belassen.

6.3 Dachformen - Gebäudehöhe

Als Dachform sind zukünftig:

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-45 °
- versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 20-45 °
- Walmdächer, einschließlich Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20-45 °
- Flachdächer mit einer Dachneigung von < 5° zulässig.

Ferner sieht der aktuelle Bebauungsplan Nr. 4 im OT Dietfurt eine Regelung bezüglich der Geschossigkeit vor, dies soll durch die 1. Änderung gestrichen werden.

Zukünftig soll für die Wohnbebauung Wandhöhen festgesetzt werden. Grundlage hierfür ist ein detailliertes Höhenmaß, welches es ermöglicht, Höhenfestsetzungen zu treffen. Die Höhenangaben beziehen sich hierbei auf Meereshöhe m ü. NN und setzt jeweils die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (FFOK) fest.

Folgende Wandhöhen sind zukünftig zulässig:

- Satteldächer mit einer Wandhöhe von 6,3m
- versetzte Pultdächer mit einer Wandhöhe von 6,3m
- Walmdächer, einschließlich Krüppelwalmdächer mit einer Wandhöhe von 6,3m, wobei hier die Wandhöhe von der Traufseite maßgebend ist.
- Flachdächer mit einer Wandhöhe von 3,6m

6.4 Bauweise und Baugestaltung

Für die Bauweise und Baugestaltung gelten die Festsetzungen gemäß Planblatt.

7 Erschließung

7.1 Innere Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Flächen erfolgt im Norden über die „Schulstraße“ und über die Straße „Im Dorffeld“.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.

7.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung kann über die vorhandenen Leitungen erfolgen.

8 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im damaligen Aufstellungsprozess im Jahr 2006 abgehandelt.

Der vorhandene Vegetationsbestand lässt nicht darauf schließen, dass innerhalb des Geltungsbereichs artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gegeben sind. Von weiteren Untersuchungen wird somit abgesehen.

9 Grünordnung

Nach § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen als Bestandteile der Bebauungspläne festgesetzt.

Die Gemeinden in Bayern sind seit dem 31.12.2000 verpflichtet, die Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Demnach sind Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen.

Da im gesamten Geltungsbereich ein rechtskräftiger Bebauungsplan, Stand 30.06.2007 vorliegt und damit Baurecht besteht, entsteht durch die Änderung des Bebauungsplans kein weiteres Ausgleichserfordernis. Die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entfällt daher.

Als grünordnerische Maßnahme und zur Einbindung in die Nachbarschaft sind folgende Maßnahmen festgesetzt.

9.1 Gehölzerhalt

Im überplanten Gebiet sind keine erhaltenswerten Gehölze vorhanden.

9.2 Pflanzgebot A - Anpflanzung von Bäumen mit Standortbindung

Es gelten die Festsetzungen gemäß Planblatt.

9.3 Pflanzgebot B - Öffentliche Flächen

Es gelten die Festsetzungen gemäß Planblatt.

9.4 Pflanzgebot C - Private Flächen

Es gelten die Festsetzungen gemäß Planblatt.

10 Hinweise zur Denkmalpflege

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DschG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses

teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11 Hinweise zur Wasserwirtschaft

- Bauwasserhaltung:

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist hierfür eine Erlaubnis nach Art. 15 BayWG i. V. m. Art. 70 BayWG erforderlich. Kellergeschosse sind ggf. gegen drückendes Wasser zu sichern (z. B. wasserdichte Wanne).

- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerung von Heizöl, Wärmepumpen) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann. Beim Bau entsprechender Vorhaben ist das WHG und BayWG; hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (Anlagenverordnung) zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen.

12 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

13 Aufstellungsvermerk

Stadtbauamt

Treuchtlingen, den 30. Feb. 2021



Florian Forster M.Eng.

Stadtbaumeister

STADT TREUCHTLINGEN

Treuchtlingen, den 30. Feb. 2021



Dr. Dr. Kristina Becker

Erste Bürgermeisterin