



Stadt Treuchtlingen

Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

**Vorhabenbezogene 7. Änderung des Bebauungsplans TR 6 „zwischen der Hahnenkammstraße und der Grüntäleinstraße“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung



rechtsverbindliche Fassung vom 27.02.2020

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Treuchtlingen
vertreten durch
1. Bürgermeister Herrn Werner Baum

Hauptstraße 31
91757 Treuchtlingen

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Raphael Schneider**
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Rainer Brahm
Landschaftsarchitekt ByAK

Datum: rechtsverbindliche Fassung vom 27.02.2020

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Vorbemerkungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	4
A.3	Ziele und Zwecke	4
A.4	Beschreibung des Vorhabens	4
A.5	Verfahren	4
A.6	Ausgangssituation	5
A.6.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
A.6.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
A.6.3	Kampfmittel und Altlasten	6
A.7	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	6
A.7.1	Übergeordnete Planungen	6
A.7.2	Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan	9
A.7.3	Naturschutzrecht	10
A.7.4	Wasserhaushalt	10
A.7.5	Immissionsschutz	11
A.7.6	Denkmalschutz	11
A.7.7	Baumwurfzone	11
A.8	Planinhalt	12
A.8.1	Planungsziele	12
A.8.2	Räumlicher Geltungsbereich	12
A.8.3	Art der baulichen Nutzung	12
A.8.4	Maß der baulichen Nutzung	12
A.8.5	Überbaubare Grundstücksflächen	13
A.8.6	Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen	13
A.8.7	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	13
A.8.8	Wasserhaushalt	14
A.8.9	Grünordnung	14
A.8.10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	15
A.8.11	Flächenbilanz	16
A.9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	17
A.9.1	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	17
A.9.2	Fazit	18
B	Rechtsgrundlagen	19
C	Verzeichnis der Anlagen	20

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung ist die Bestrebung ein Mehrfamilienhaus im Kernort Treuchtlingen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1500/1 zu errichten.

Für das Vorhabengebiet besteht bereits ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1967, dessen Festsetzungen nach gut 50 Jahren nicht mehr zeitgemäß sind. Um das angestrebte Vorhaben verwirklichen zu können und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung im Sinne eines Bebauungsplans der Innenentwicklung erforderlich.

A.2 Vorbemerkungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt. In der Planzeichnung zum vorliegenden Vorentwurf wird das Vorhaben in seinen Grundzügen als Hinweis dargestellt.

A.3 Ziele und Zwecke

Ziel der Planung ist es, die Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses zu schaffen. Mit dem geplanten Vorhaben soll dem Bedarf an Wohnraum im Kernort Treuchtlingen Rechnung getragen werden.

A.4 Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist ein vierstöckiges Gebäude mit Walmdach. Dabei soll das oberste Geschoss als zurückversetztes Staffelgeschoss ausgebildet werden. In dem Gebäude sollen insgesamt 14 Wohnungen realisiert werden. Im Erdgeschoss, ersten und zweiten Obergeschoss sollen jeweils vier Wohnungen geschaffen werden, während im dritten Obergeschoss (Dachgeschoss) zwei Wohnungen entstehen sollen.

Die Zufahrt für das Wohngebäude ist an der Ostseite des Plangebiets von der Bürgermeister-Sommer-Straße geplant. Im Bereich der Zufahrt ist zugleich die Anlage der Stellplätze vorgesehen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird festgesetzt, dass je Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen ist (14 Stellplätze insgesamt).

Baumpflanzungen sind im Westen des Plangebiets, begleitend zur Staatsstraße 2216 vorgesehen.

A.5 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 gut 1.350 m² 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 die Bebauungsplanänderung 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 die vorliegenden Bebauungsplanänderung 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.

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

A.6 Ausgangssituation

A.6.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet befindet sich im Hauptort Treuchtlingen und liegt westlich der Bahntrasse. Es wird im Osten von der Bürgermeister-Sommer-Straße und im Westen von der Staatsstraße 2216 begrenzt. Das Grundstück befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bebauungsplanänderung im Eigentum des Vorhabenträgers.

A.6.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet grenzt im Norden und Süden an bestehende Wohnbebauung an. Östlich befindet sich die Grundschule von Treuchtlingen und westlich ein Waldstück in Hanglage.

Das Plangebiet selbst ist gegenwärtig nicht bebaut und ein Gehölzbestand ist auch nicht vorhanden. Es stellt sich als Grünfläche dar. Die Topographie ist geneigt und fällt in Richtung Osten ab, mit einem maximalen Höhenunterschied von ca. 5 m innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs.

Die Innenstadt mit Rathaus liegt ca. 500 m entfernt und der Bahnhof Treuchtlingen befindet sich in etwa 400 m Entfernung.

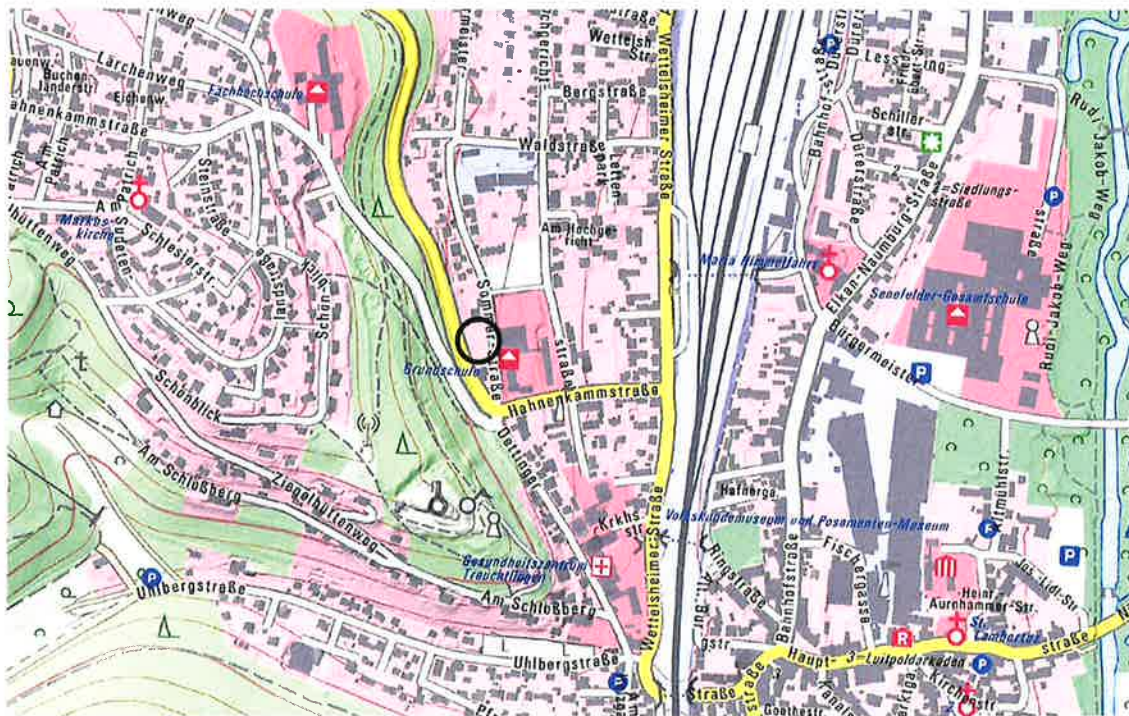


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (gekennzeichnet durch schwarze Umgrenzung)

A.6.3 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.7 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.7.1 Übergeordnete Planungen

A.7.1.1 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 Räumlichen 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

tigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. (Grundsatz)

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (Grundsatz)

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (Grundsatz)

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (Grundsatz)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (Ziel)

A.7.1.2 Regionalplan 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 Treuchtlingens als „ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“, dargestellt.

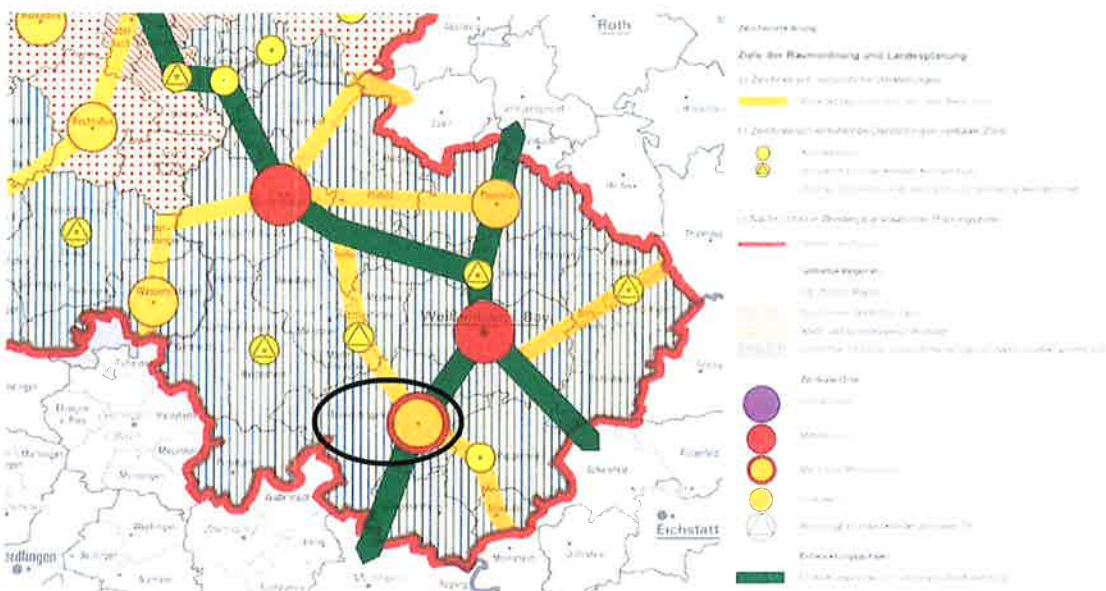


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Westmittelfranken – Raumstruktur Karte 1

Innerhalb der Region Westmittelfranken liegt die Stadt Treuchtlingen im Süden und hat hinsichtlich der zentralörtlichen Gliederung die Funktion „mögliches Mittelzentrum“. Treuchtlingen befindet sich südwestlich des angrenzenden Mittelzentrums Weißenburg i. Bay. und liegt entlang der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse von Weißenburg 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 Hauptort innerhalb des Nahbereichs der Stadt Treuchtlingen und somit in einem Gebiet städtisch-industrieller Nutzung 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.

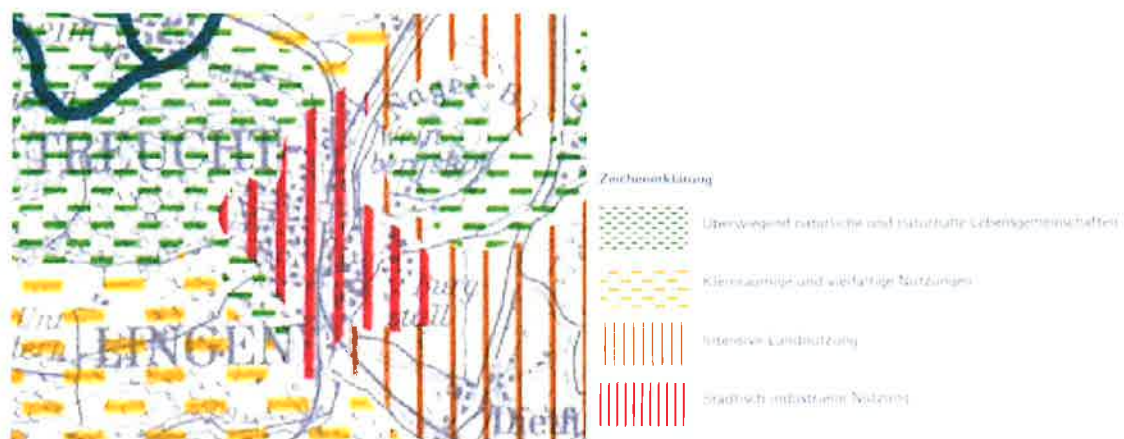


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Westmittelfranken – ökologisch-funktionelle Raumgliederung Begründungskarte 2

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)

2. Raumstruktur

2.1 Zentrale Orte

2.1.2 Sicherung und Entwicklung der Zentralen Orte

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

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.

3.2 Wohnungswesen

3.2.2 Verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) soll in der Regel in den zentralen Orten bedarfsgerecht angestrebt werden.

A.7.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

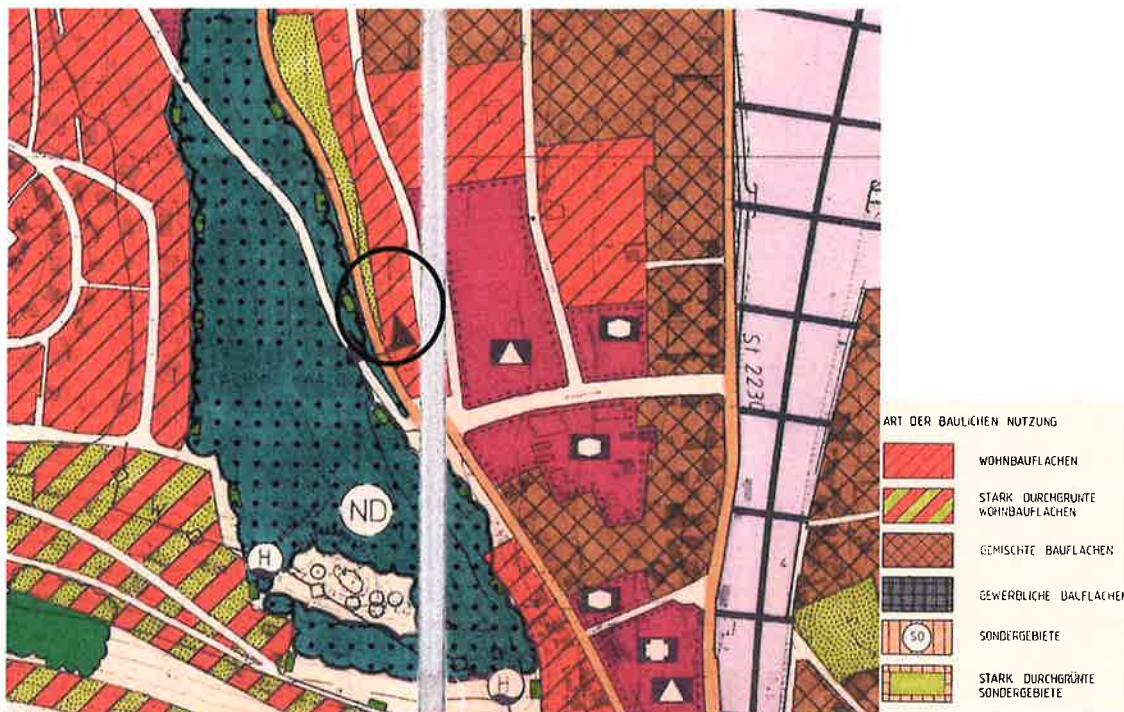


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Treuchtlingen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebiets Wohnbaufläche dar sowie eine keilförmige Grünfläche. Dementsprechend ist die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

A.7.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des seit 1967 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 6 „zwischen der Hahnenkammstraße und der Grüntälleinstraße“. Der Bereich des Plangebiets wird dort als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

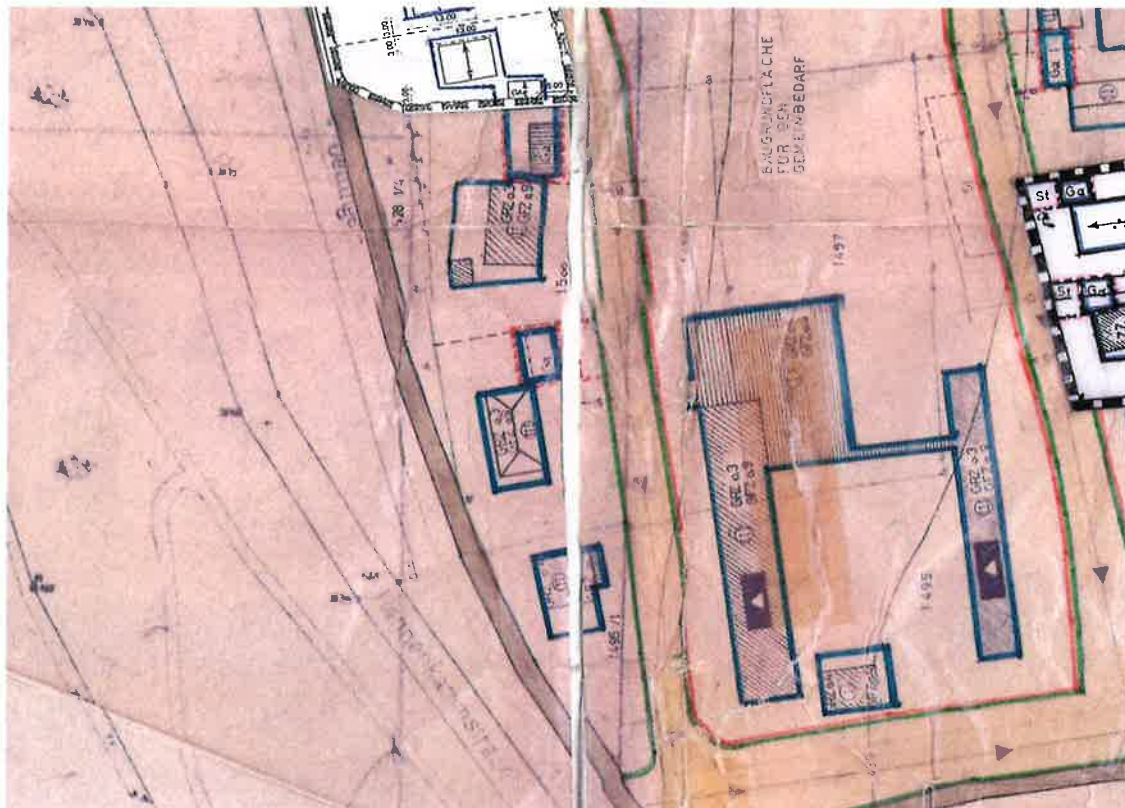


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 „zwischen der Hahnenkammstraße und der Grüntäleinstraße“ der Stadt Treuchtlingen.

Im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen ausschließlich die hier getroffenen Festsetzungen gelten.

A.7.3 Naturschutzrecht

Ein Landschaftsschutzgebiet (Schutzzone Naturpark Altmühltal) liegt westlich der Hahnenkammstraße. Weitere nach nationalem oder europäischem Recht geschützte Gebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, FFH- und SPA- Gebiete) sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Es sind keine amtlich kartierten Biotop im Umkreis vorhanden.

A.7.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Amtliche Grundwasserstände liegen im Planungsbereich nicht vor. Aufgrund der örtlichen Geologie (knapp über der Schichtgrenze Malm Alpha zum oberen Dogger) kann ein Schicht- oder Stauwasserhorizont ausgebildet sein. Beim Auftreten von Wasser im Untergrund sind entsprechende bauliche Schutzvorkehrungen zu treffen. Eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser über Drainagen ist nicht zulässig.¹

¹ Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Ansbach vom 23.12.2019

Sofern Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen errichtet werden (Ölheizungen, Wärmepumpen, o. a.), sind die einschlägigen Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.²

A.7.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich an der vielbefahrenen Staatsstraße 2216 sowie neben der Schulsportanlage der Grundschule Treuchtlingen. Sowohl von der Straße als auch von Schulsportanlage gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Zum Umgang mit diesen Immissionen sind im Baugenehmigungsverfahren der erforderliche Umfang und die Qualität von Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage der DIN 4109 zu ermitteln.³

A.7.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht 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, aufgrund 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.

A.7.7 Baumwurfzone

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat sich das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bezüglich einer Baumwurfzone, die von dem westlich benachbarten Waldstück ausgeht, folgendermaßen geäußert: *Die nächste Waldfläche liegt ca. 20-25 m westlich von der geplanten Baufläche auf Flur-Nr. 1528/5. Bei einer erreichbaren Bestandshöhe bis zu 25 m liegt das geplante Gebäude vor allem im südlichen Teil mit einem Abstand von rund 20 m noch innerhalb der Baumwurfzone. Jedoch wird aufgrund des bereits großen Abstandes eine Gefahr für Leib und Leben durch Baumwurf als gering eingeschätzt. Gänzlich ausgeschlossen werden kann sie jedoch nicht.*⁴

² Vgl. Stellungnahme Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen vom 08.01.2020

³ Vgl. Stellungnahme Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen vom 08.01.2020

⁴ Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 30.12.2019

A.8 Planinhalt

A.8.1 Planungsziele

Das Ziel der Planung besteht darin, die Errichtung eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses zu ermöglichen.

A.8.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 1500/1 der Gemarkung Treuchtlingen mit einer umfassten Fläche von 1.359 m².

A.8.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des geplanten Vorhabens, wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) werden als unzulässig festgesetzt, da sie dem geplanten Charakter des Vorhabengebiets entgegenlaufen würden.

A.8.4 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl in Höhe von 40 vom 100 (GRZ 0,4) festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Damit wird eine angemessene, bodensparende bauliche Dichte ermöglicht, die sich an der baulichen Dichte der Siedlungsbereiche im Kernort Treuchtlingen orientiert. Es wird darauf hingewiesen, dass die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO etwa durch Garagen und Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann.

Die Wandhöhe wird als Höhe über Normalhöhennull (NHN) entsprechend der verschiedenen Gebäudeteile differenziert durch Planeintrag festgesetzt. Gemessen wird sie bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe zur Verwirklichung der regulären Geschosse (inkl. Brüstung) wird auf maximal 453,5 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Wandhöhe von ca. 8 - 8,5 m (Westseite) bzw. ca. 10 - 10,5 m (Ostseite) über der natürlichen Geländeoberfläche. Die Wandhöhe zur Realisierung des zurückversetzten vierten Geschosses wird auf 455,0 m über NHN beschränkt. Dies entspricht einer Wandhöhe von ca. 9,5 - 10,0 m (Westseite) bzw. ca. 11,5 - 12,0 m (Ostseite) über der natürlichen Geländeoberfläche. Die Wandhöhe zur Errichtung des Treppenhauses mit Aufzug wird auf maximal 456,5 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Wandhöhe von ca. 11,0 - 11,5 m (Westseite) über der natürlichen Geländeoberfläche.

Es wird festgesetzt, dass die Firsthöhe eine Höhe von 457,5 m über NHN nicht überschreiten darf. Dies entspricht einer Firsthöhe von ca. 13,0 - 13,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

Die Begrenzung der Wand- sowie Firsthöhe stellt eine geordnete Höhenentwicklung des Vorhabengebiets sicher. Sie ist so gewählt, dass eine Bebauung mit drei regulären Ge-

schossen sowie einem zurückversetzten Staffelgeschoss als viertes Geschoss und die Ausbildung eines Treppenhauses mit Aufzug ermöglicht wird.

A.8.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässige Ausnahme festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Die Ausprägung des Baufensters nimmt Bezug zur umgebenden Bebauung und stellt eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

A.8.6 Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen

Es wird festgesetzt, dass Grundstückszufahrten ausschließlich innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Einfahrtbereichs an der Ostseite des Vorhabengebiets zulässig sind.

Festgesetzt wird, dass je Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen ist.

Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist dabei ausschließlich in den als Flächen für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie eine Grundfläche von 25 m² nicht überschreiten.

A.8.7 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Aufgrund der umgebenden Bebauung werden ausschließlich Sattel- und Walmdächer als zulässige Dachform für Hauptgebäude zugelassen.

Es wird festgesetzt, dass Dachflächen mit einer Dachneigung von 20° bis 30°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden sind.

Zwerchgiebel werden als zulässig festgesetzt. Als zulässige Dachaufbauten werden Dachgauben festgesetzt. Diese sind mit einem Satteldach oder Schleppdach auszuführen.

Die Dachflächen von Dachaufbauten sind mit einer Dachneigung von 5° bis 10°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.

Es wird festgesetzt, dass die Gesamtbreite der zulässigen Dachaufbauten, einschließlich Zwerchgiebel, je Dachfläche eine Breite von 1/4 der darunterliegenden Breite der Fassade nicht überschreiten darf.

Dachaufbauten sind spiegelsymmetrisch auf der Dachfläche anzuordnen, gespiegelt an einer vertikalen Ebene, die den Dachfirst und die Traufe in ihren Mittelpunkten schneidet.

Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie insgesamt eine Fläche von 40 m² nicht überschreiten.

Die Errichtung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss ist zulässig. Die zurückversetzten Flächen können als Dachterrasse ausgebildet werden. Dabei entsteht ein Flachdach. Dies wird als zulässig festgesetzt.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

Bauliche Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m auszuführen. Die Errichtung von Zaunsockeln ist untersagt. Zwischen der Unterkante der Einfriedungen und der Geländeoberfläche muss ein lichter Raum von mindesten 0,1 m freigehalten werden, um eine gewisse ökologische Durchlässigkeit zu gewährleisten. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sind nicht zulässig.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständigung zu errichten.

Es wird festgesetzt, dass als Dacheindeckung ausschließlich Ziegelpfannen oder Betondachsteine in Erdfarben (Rot- und Brauntöne) zulässig sind.

Die Festsetzungen zu zulässigen Dachformen und -neigungen, Dachaufbauten und Zwerchgiebel, Fassadenmaterialien und -anstriche, Solarenergieanlagen sowie zur Dacheindeckung stellen sicher, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

A.8.8 Wasserhaushalt

Es wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich neu anzulegende Stellplätze, Wege und Zufahrten versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden sind

Unverschmutztes Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück versickert werden.

Schmutzwasser und Niederschlagswasser sind bis zum Kontrollschacht in zwei getrennten Leitungen zu führen.

A.8.9 Grünordnung

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und das Ortsbild verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.8.9.1 Eingrünung

An der Westseite des Baugrundstücks sind zur Eingrünung sechs Winterlinden (Sorte 'Greenspire') zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität ist dabei: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.

Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 8 m einzuhalten. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen. Die nicht für Stellplätze, Zuwege oder Mülltonnenstellflächen benötigten Außenanlagen sind gärtnerisch anzulegen und mit Gehölzen, Stauden und Bodendeckern zu bepflanzen oder als Rasenfläche anzulegen.

A.8.9.2 Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Ortsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, sind bauliche Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3) zu beachten.

A.8.9.3 Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.8.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Bürgermeister-Sommer-Straße, die im Osten direkt angrenzt.

Ein Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze (Strom, Wasser, Nahwärme, Telefon) ist vorhanden. Somit ist die Erschließung gesichert.

Die Abwasserbeseitigung des Gebiets erfolgt über die Anbindung an den bestehenden städtischen Abwasserkanal in der Bürgermeister-Sommer-Straße. Schmutzwasser und Niederschlagswasser sind bis zum Kontrollschacht in zwei getrennten Leitungen zu führen.

Niederschlagsversickerung / versickerungsfähige Beläge:

Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück versickert werden.

Stellplätze, Zufahrten und Wege / Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Drainasphalt etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

Hinsichtlich vorhandener Telekommunikationsinfrastruktur sowie hinsichtlich der Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur haben sich die Deutsche Telekom Technik GmbH sowie die Vodafone Kabel Deutschland GmbH im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geäußert.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat sich folgendermaßen geäußert:

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom [...]. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. [...]*⁵

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat sich folgendermaßen geäußert:

*Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung. [...]*⁶

A.8.11 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	1.263 m ²	93 %
Private Grünfläche	96 m ²	7 %
Fläche gesamt	1.359 m²	100 %

⁵ Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 06.12.2019

⁶ Stellungnahme Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 19.11.2019

A.9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

A.9.1 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Bei dem betroffenen Baugrundstück handelt es sich um eine Grünfläche in innerstädtischer Lage ohne besonderen Wert für den Naturhaushalt oder das Ortsbild.

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 1.350 m², von denen etwa 500 m² künftig als Baufläche für Gebäude, Zugänge, Stellplätze etc. nutzbar sind.

Derzeit wird die betroffene Fläche extensiv als Grünfläche gepflegt. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Für den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen keine detaillierten faunistischen Hinweise vor.

Der Vorhabenbereich ist derzeit größtenteils unversiegelt. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die derzeitige Nutzung als Grünfläche weitgehend ungestört.

Im Zuge der geplanten Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt.

Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt. Es handelt sich jedoch um eine kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf einer innerstädtischen Fläche. Daher kann von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Die Luftqualität wird derzeit durch Emissionen der westlich am Grundstück verlaufenden Staatsstraße 2216 belastet. Innerhalb der geplanten Baufläche werden durch den An- und Abfahrtsverkehr von/zu den neu entstehenden Stellplätzen die Emission von Luftschadstoffen, CO₂ und Staub geringfügig erhöht. Über den künftig versiegelten Flächen kommt es außerdem zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima.

Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima durch die Emission von Schadstoffen und Treibhausgasen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren. Eine geringfügige Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Abgase des An- und Abfahrtsverkehrs ist nicht vermeidbar.

Der Geltungsbereich stellt eine Lücke in der Bebauung an der Bürgermeister-Sommer-Str. dar. Für das Orts- und Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da die Umgebung bereits bebaut ist und die keine Einsehbarkeit von der freien Landschaft möglich

ist. Durch die Anpflanzung von Bäumen wird die Auswirkung des Bauvorhabens auf das Ortsbild gemildert.

Im Planungsgebiet oder der näheren Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

A.9.2 Fazit

Da es sich um eine innerörtliche, durch die umgebende Nutzung bereits vorbelastete Fläche handelt, sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Ortsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als gering zu bewerten. Die Nachverdichtung einer bereits erschlossenen und von Bebauung umgebenen Fläche erfüllt die Anforderungen eines sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Fläche.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geänd. durch Art. 3 G (Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geänd. durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) i. d. F. vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geänd. durch § 1 Abs. 339 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geänd. durch Art. 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geänd. durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. am 26. März 2019 (GVBl. S. 98)

C Verzeichnis der Anlagen

- **967 - 2** vorhabenbezogene 7. Änderung des Bebauungsplans TR 6 „zwischen der Hahnenkammstraße und der Grüntaleinstraße“ mit integrierter Grünordnung – Planblatt

Vorhaben- und Erschließungsplan

bestehend aus folgenden Planunterlagen zum Vorhaben (Stand 25.08.2018):

- Vorhaben- und Erschließungsplan V_01 – Grundrisse
- Vorhaben- und Erschließungsplan V_02 – Schnitt, Ansichten

aufgestellt:
Nürnberg, 18.02.2020

TB|MARKERT



i.A. Raphael Schneider
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

ausgefertigt:
Treuchtlingen, 28. Feb. 2020
Stadt Treuchtlingen



1. Bürgermeister Werner Baum