



**Gemeinde Geslau**  
Landkreis Ansbach

# **Bebauungsplan**

## **"Am Kreuthbach"**

mit integriertem Grünordnungsplan



## **Begründung**

ENTWURF / Stand: 05.05.2025

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung der Planung .....	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....	3
3. Bedarfsbegründung.....	3
4. Alternativenprüfung .....	6
5. Übergeordnete Planungen .....	7
6. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	10
7. Erschließung.....	11
7.1. Verkehrliche Erschließung .....	11
7.2. Ver- und Entsorgung .....	11
8. Wasserrechtliche Belange.....	12
9. Emissionen, Immissionen.....	13
10. Denkmalschutz .....	13
11. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen .....	14
12. Leitungszonen von Versorgungsträgern.....	14
13. Biotopkartierung und Schutzgebiete.....	15
14. Artenschutzrechtliche Bewertung .....	15
15. Umweltbericht .....	15
Anlage: .....	16

## **1. Anlass und Zielsetzung der Planung**

Anlass der Planung ist der Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Geslau.

Es sind keine gemeindlichen Grundstücke mehr vorhanden. Die gemeindlichen Grundstücke in den Baugebieten wurden alle mit Bauzwang verkauft und sind auch teilweise schon bebaut.

Mit der vorliegenden Planung soll südöstlich des Ortszentrums die Erschließung von ca. 25 Wohnbaugrundstücken für Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht werden.

Mit der Planung können teilweise Innenentwicklungspotentiale genutzt werden und es kann eine sinnvolle Erweiterung der Wohnbauflächen mit Nähe zum Ortskern geschaffen werden, da weitere Innenentwicklungspotenziale derzeit nicht zur Verfügung stehen.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen für die Baugrundstücke in dem bezeichneten Gebiet. Der Bebauungsplan schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine weitere, geordnete städtebauliche Entwicklung in Geslau.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Geslau. Der Ortskern befindet sich ca. 500 m nördlich.

Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Süden durch einen bestehenden Wirtschaftsweg und die Talaue des „Kreuthbach“
- im Osten durch einen bestehenden Wirtschaftsweg und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Norden durch bestehende Wohn- bzw. gemischter Bebauung.
- Im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und gemischter Bebauung

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,35 ha und umfasst eine die Flurstücke mit der Fl.-Nr. 93/1, 200 (teilw.) 201 (teilw.) der Gemarkung Geslau.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird derzeit im unbebauten Teilbereich landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Teil, im Bereich der geplanten Zufahrt, befinden sich leerstehende Gewerbehallen, die mit vorliegendem Bebauungsplan überplant werden und ebenfalls der Wohnnutzung zugeführt werden können.

### **3. Bedarfsbegründung**

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Gelsau stieg in den letzten 10 Jahren konstant an. Der Bevölkerungsstand im gesamten Gemeindegebiet lag Ende 2022 bei 1.372 Einwohnern.

Bis zum Jahr 2033 wird laut bayerischem Landesamt für Statistik eine leicht abnehmende Bevölkerung auf ca. 1.260 Einwohner prognostiziert.

Die zur Entwicklung der Gemeinde Geslau liegen folgende Strukturdaten vor:

In Geslau besteht seit 2015 eine ansteigende Geburtenrate, was zu einer positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung beiträgt.

Die unter 6-Jährigen haben sich im Vergleich zu 2011 sehr positiv entwickelt. Die steigende Geburtenrate lässt auf viele Junge Familien schließen, was zur Stabilisierung der Altersstruktur beiträgt, den demographischen Wandel positiv beeinflusst und die Entwicklung von Geslau nachhaltig stärkt. Ebenso ist die Entwicklung der 15 – 18-Jährigen und der 25 – 40-Jährigen positiv.

Die Altersgruppe der 25 – 40-Jährigen ist für den Bedarf relevant, da diese einen wesentlichen Beitrag für das natürliche Bevölkerungswachstum leisten. Weiterhin ist der Anteil der Kinder bis 18 relevant, da diese ein Potential für Haushalts- bzw. Familiengründung darstellen.

Die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist vor allem durch ein positives Wanderungssaldo begründet.

Der demografische Wandel und der nicht ausgeglichene Wohnungsmarkt in Folge veränderter Lebensstile (z.B. mehr Singlehaushalte, weniger Mehrgenerationenhaushalte) bringt den Bedarf an Mehrfamilienhäusern mit sich. Auch dieser kann mit vorliegender Planung gedeckt werden.

Die in der Bevölkerungsprognose vorhergesagte negative Bevölkerungsentwicklung kann aufgrund der Rahmenbedingungen der Gemeinde Geslau nicht bestätigt werden. Aufgrund der beschriebenen Entwicklung besteht nach wie vor die Nachfrage an Wohnbaugrundstücken. Es wird auch weiterhin von einer wachsenden bzw. mindestens gleichbleibenden Bevölkerung ausgegangen.

Der Bebauungsplan richtet sich größtenteils nach dem Eigenbedarf der örtlichen Bürger.

In den vergangenen 5 Jahren wies die Gemeinde Geslau ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von ca. 1% auf. Aufgrund der oben beschriebenen Entwicklung ist davon auszugehen, dass diese positive Bevölkerungsentwicklung nicht nur temporär ist, sondern weiterhin steigt.

Die erwartete positive Entwicklung kann wie folgt begründet werden:

- Der Hauptort Geslau hat trotz ruhiger Lage, aufgrund der direkt nördlich vorbeiführenden Staatsstraße St 2250, über die sowohl die Bundesstraße B 13 und die Anschlussstelle „Rothenburg ob der Tauber“ an der Bundesautobahn A7 in ca. 10 km erreichbar ist, eine gute verkehrliche Anbindung.

- In Geslau ist für den täglichen Bedarf noch ein Nahkauf, sowie eine Bankfiliale vorhanden, ebenso eine Grundschule und Kindergarten. Der Kindergarten wird aktuell neu gebaut, um den aktuellen und künftigen Bedarfs abdecken zu können.

Aufgrund der beschriebenen Lagegunst kann davon ausgegangen werden, dass die Entwicklung günstig verläuft. Aufgrund der demographischen Entwicklung muss davon ausgegangen werden, dass die Zuwächse nicht auf gleichbleibendem Niveau bleiben.

Das bayerische Landesamt für Statistik sagt für den Landkreis Ansbach eine stabile bis positive Entwicklung voraus.

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen.

Geht man von einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 0,15% – 0,2 % aus, so ergibt sich, ausgehend von der aktuellen Einwohnerzahl von 1.372 für den Zeitraum bis 2034 ein **Bevölkerungszuwachs von ca. 20 - 27 Einwohnern.**

Weiterhin ist bei dem Wohnbauflächenbedarf auch die durchschnittliche Haushaltsgröße sowie die Raumansprüche der Wohnbevölkerung (Auflockerungsbedarf) zu ermitteln und zu berücksichtigen. Die nachfolgenden Angaben sind Daten des Bayerischen Landesamt für Statistik:

Einwohnerzahl:	1372 EW (12/2022)	
Wohnungen:	597	
Belegungsziffer:	1372 EW / 597 Wohnungen =	2,3 Personen/Wohngebäude
Wohnfläche:	76.504 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche pro Person:	76.504 m <sup>2</sup> /1372 EW =	55 m <sup>2</sup> /EW

Die durchschnittliche Belegungsziffer (Haushaltsgröße) in der Gemeinde Geslau liegt deutlich über dem bayerischen Durchschnitt (2,03). Es ist zu vermuten, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde Geslau entsprechend dem Landestrend verkleinern wird.

Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur und der Lage im ländlichen Raum kann davon ausgegangen werden, dass die Belegungsziffer dem allgemeinen Trend zwar folgt und sich weiter verringern wird, jedoch vermutlich nicht unter 2,1 P/W sinken wird.

Der Auflockerungsbedarf, der sich aus der Verkleinerung der Haushalte ergibt, errechnet sich wie folgt:

Fehlbedarf: 0,2 P/W  
Fehlbedarf x Wohnungsbestand = 0,2 x 597 = 119 EW

Durch die Berechnung ergibt sich für den **Auflockerungsbedarf ein Wert von 119 Personen**, für die Wohnraum zur Verfügung gestellt werden muss.

Bei einer durchschnittlich zu erwartenden Einwohnerdichte von ca. 50-60 Einwohnern pro ha, ist für den zu erwartenden Bedarf eine Wohnbaufläche von ca. 2,4 - 2,9 ha notwendig.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. 2,3 ha. Abzüglich der Grünflächen und der erforderlichen Verkehrsflächen verbleibt eine Wohnbaufläche von ca. 1,74 ha. Mit der Aufstellung kann der erforderliche Bedarf gedeckt werden. Der Bedarf darüber hinaus, kann mit den zu Verfügung stehenden Innenentwicklungspotentialen gedeckt werden.

#### **4. Alternativenprüfung**

Die Wohnbauentwicklung beschränkt sich, bis auf die bedarfsgerechte organische Entwicklung eines jeden Ortsteils, auf den Hauptort Geslau. In den Ortsteilen ist weitgehend die dörfliche Struktur mit Neubauten für den örtlichen Bedarf erhalten. Die Neubaugebiete werden lediglich im Hauptort mit der entsprechenden Infrastruktur realisiert.

In Geslau stehen neben den in der vorliegenden Planung enthaltenen Innenentwicklungsmöglichkeiten, derzeit keine weiteren Innenentwicklungspotentiale für Wohnbebauung zur Verfügung. Im Bereich der gemischten Bebauung im Ort gibt es keine Leerstände oder Baulücken, die aktuell für eine Einfamilien- oder Doppelhausbebauung zur Verfügung stehen.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind keine weiteren ungenutzten Wohnbauflächen dargestellt.

Um Alternativen zu prüfen, wurden die Leerstände und die Baulücken in Geslau erfasst:

##### Leerstände

In Geslau gibt es aktuell 3 Leerstände im Ortskern. Einer davon konnte bereits verkauft werden. Die anderen beiden stehen derzeit noch nicht zum Verkauf, dieser wird aber durch Anfragen der Gemeinde weiterverfolgt.

##### Baulücken

Die Bauplätze in den östlich gelegenen Wohngebieten sind alle mit Bauzwang verkauft und teilweise bereits bebaut. Eine Baulücke ist Eigentum des Schützenvereins und steht aufgrund des Eigenbedarfes nicht zu Verfügung. Weitere vier Baulücken befinden sich im Bereich der gemischten Bebauung des Ortskerns. Diese werden als Garten oder landwirtschaftlich genutzt. Bei den Eigentümern besteht ebenfalls aktuell keine Verkaufsbereitschaft.

Um auch weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbebauung zu haben und den Bedarf, hauptsächlich örtlicher Interessenten zu decken ist es erforderlich neue Bauplätze auszuweisen.

Um den bestehenden Bedarf an Bauplätzen zu decken, stellt die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs derzeit, auch aufgrund der Flächenverfügbarkeit, die einzige Möglichkeit dar. Bei der Fläche handelt es sich um eine ortskernnahe Fläche mit guter Erreichbarkeit der vorhandenen

Infrastruktureinrichtungen. Neben der Ausweisung neuer Wohnbauflächen werden mit der Planung ehemalige Gewerbebauten überplant und können so der Wohnnutzung zugeführt werden.

## 5. Übergeordnete Planungen

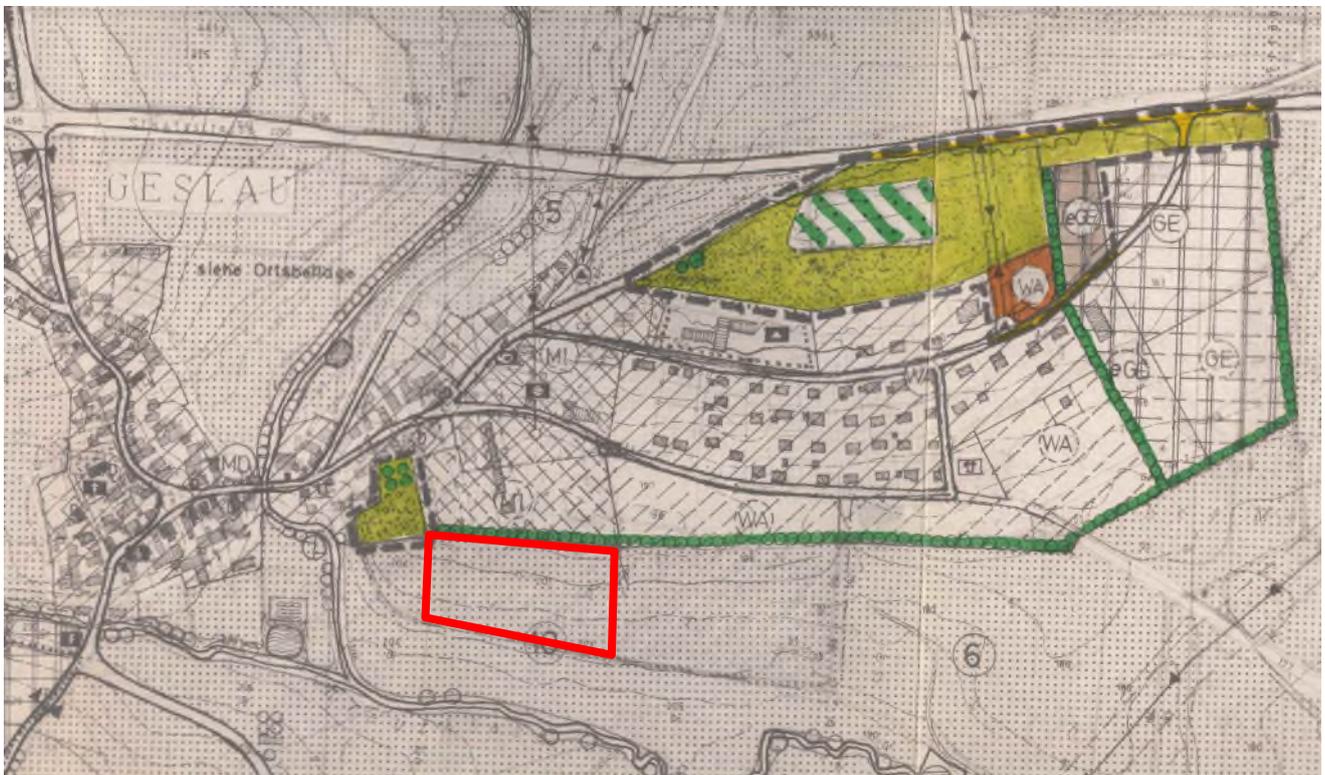
### 5.1. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Für die beabsichtigte Wohnbebauung ist die Voraussetzung zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben, daher erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Die geplante Wohnbauentwicklung an dieser Stelle entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Geslau. Die Wohnbauentwicklung orientiert sich östlich des Ortskerns. Eine Weiterentwicklung Richtung Osten ist nicht zielführend, da am östlichen Ortsrand gewerbliche Bauflächen entwickelt wurden. Außerdem entspricht es der städtebaulichen Zielsetzung, ortskernahe Flächen mit guter Erreichbarkeit der bestehenden Infrastruktur zu entwickeln.

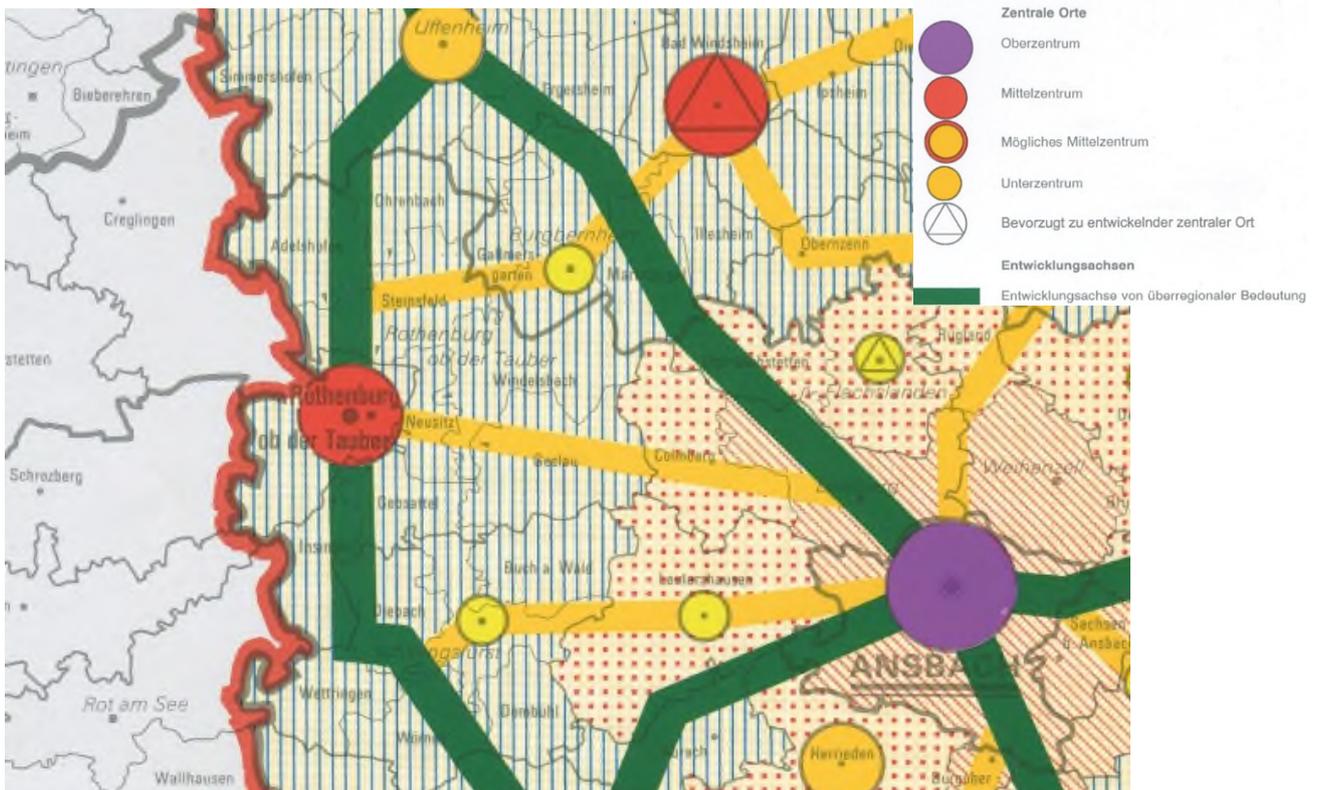
Von der angrenzenden bestehenden Bebauung sind keine Konflikte zu erwarten.



*(Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geslau mit Umgriff des Bebauungsplanes)*

## 5.2. Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Geslau hat keine Zentrumsfunktion. Das Mittelzentrum Rothenburg o.d.T. befindet sich ca. 10 km westlich. Geslau liegt entlang einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, die das Mittelzentrum Rothenburg o.d.T. und das Oberzentrum Ansbach verbinden.



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

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

### 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.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

#### **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 3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Freiflächenentwicklung (Abs. 1)**

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

#### **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 [neu eingefügt] nicht zur Verfügung stehen.

### **RP 8 3.1 Siedlungswesen**

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

3.1.4 Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparks auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

### **RP 8 7.1 Natur und Landschaft**

7.1.4.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

(G) Vor allem in den Siedlungsbereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist es bedeutsam, in den vorhandenen Gewässern und deren Uferbereichen naturnahe Ökosysteme anzustreben. Auf die Erhaltung oder Verbesserung der Artenvielfalt, der Ortsbilder und des Erholungswertes ist möglichst hinzuwirken.

(G) Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

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

Es handelt es sich um eine Überplanung leerstehender Gebäude und um eine Erweiterung der Wohnbauflächen in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung. Die Anbindung an eine

geeignete Siedlungseinheit ist gegeben. Das Plangebiet liegt ortskernnah und kann den Bedarf der örtlichen Bauinteressenten decken.

## **6. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Der Planinhalt bezieht sich auf die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB.

Der Bebauungsplan regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung und definiert örtliche Vorgaben für die Gestaltung der Grundstücke sowie die bauliche Nutzung.

Es wird neben den erforderlichen Erschließungsstraßen, ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO für bis zu 18 neue Einfamilien- oder Doppelhäuser sowie ca. 7 Parzellen für Mehrfamilienhausbebauung festgesetzt. Die Fläche für die Wohnbebauung beträgt ca. 1,74 ha.

Die geplante Mischung an Geschloßwohnungsbauten und Einfamilienhäusern kommt dem Bedarf nahezu aller Altersstufen entgegen.

Für die Bebauung der Grundstücke wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,35 (d.h. maximal 35 % des allgemeinen Wohngebietes [WA] sind bebaubar) mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen und eine innere Durchgrünung sicherzustellen. Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung wird eine GRZ von 0,4 (d.h. maximal 40 % des allgemeinen Wohngebietes [WA] sind bebaubar) festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke und flächensparendes Bauen zu ermöglichen.

Die Gebäudehöhe wird über die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe begrenzt. Bezugspunkt ist die angrenzende Erschließungsstraße.

Die Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definieren die mit Wohngebäude bebaubare Fläche. Sie befinden sich durchwegs in einer Entfernung von 3 m zur Bebauungsgrenze bzw. zur Verkehrsfläche; mit Ausnahme an der Grenze zur freien Landschaft. Die Baugrenze ist 5 m von der Grundstücksgrenze entfernt, um eine Eingrünung zur freien Landschaft hin, zu gewährleisten.

Die offen gewählten Baugrenzen ermöglichen eine hohe Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück.

Weiterhin sind örtliche Bauvorschriften wie zur Gestaltung der Gebäude und Dächer sowie der nicht überbaubaren Flächen festgesetzt. Die örtlichen Bauvorschriften werden auf ein Mindestmaß begrenzt, um dem Bauwerbern auch hier ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten zu bieten.

Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück anzuordnen; im öffentlichen Straßenraum sind keine Parkmöglichkeiten vorgesehen.

Die Eingrünung des Gebietes erfolgt über eine Hecke auf den privaten Grundstücken. Hierbei gilt das Pflanzgebot heimischer Gehölze. Eine entsprechende Auswahlliste für die Bepflanzung ist in den Festsetzungen enthalten. Zwischen der Hecke und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein Pflegeweg vorgesehen, um den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstand einhalten zu können.

Es wird die Nutzung von erneuerbaren Energien empfohlen, auch im Bereich der Stellplätze, da bspw. eine Überdachung mit Photovoltaikmodulen einen sinnvollen energetischen Beitrag darstellt.

## **7. Erschließung**

### **7.1. Verkehrliche Erschließung**

Die Zufahrt erfolgt über einen bestehenden Anschluss von der „Kreutfeldstraße“. Die Innere Erschließung ist als Ringstraße mit Erweiterungsmöglichkeit Richtung Osten geplant. Richtung Süden ist ebenfalls ein Freihaltestreifen vorgesehen, um einen Anschluss an den bestehenden Weg zu ermöglichen, falls dieser ausgebaut wird. Weiterhin sind fuß- und radläufige Verbindungen nach Süden als Anbindung an die freie Landschaft geplant.

Im Nordosten ist ein „Minikreisverkehr“ vorgesehen, dieser ermöglicht bei Bedarf eine abschnittsweise Erschließung und dient ggf. als Quartierstreiffpunkt.

### **7.2. Ver- und Entsorgung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die Erweiterung des bestehenden Kanalnetzes.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über neu herzustellende Regenwasserkanäle mit Einleitung in den südlich gelegenen „Kreuthbach“. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens in geeigneter Form nachgewiesen.

Das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

Versickerungsflächen, Regenwasserrückhaltung, -speicherung und -nutzung sind wirkungsvolle Maßnahmen bei Entwässerungskonzepten, um Kanalsysteme gezielt zu entlasten und den Verbrauch von Trinkwasser zu senken.

Es wird daher festgesetzt, auf den Grundstücken Zisternen zur Nutzung des Regenwassers vorzusehen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt.

Bei der Erschließung des Gebiets ist darauf zu achten, dass jederzeit genügend Trink-, Betriebs- und Löschwasser in ausreichender Qualität, Quantität und ausreichendem Druck zur Verfügung steht. Die einschlägigen DVGW Arbeits- bzw. Merkblätter sind zu beachten.

Festgesetzte Trinkwasser- bzw. Heilschutzgebiete sind nicht betroffen.

Amtliche Grundwasserstände sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten.

Es liegen keine Informationen über Altlasten bzw. zu schädlichen Bodenveränderungen vor. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine

schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

#### Vorsorgender Bodenschutz:

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 DepV) maßgeblich.

Abgrabungen bzw. Auffüllungen über 2,00 m Höhe und größer als 500 m<sup>2</sup> sind baurechtlich genehmigungspflichtig.

Die Versorgung des Baugebiets mit Strom und Telekommunikationsdiensten wird durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

### **8. Wasserrechtliche Belange**

Südwestlich des Baugebietes verläuft der Kreuthbach, Gewässer II. Ordnung. Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes für ein 100 – jähriges Hochwasserereignis.

Eine Gefährdung auf Grund von Überschwemmungen infolge von Hochwasserereignissen kann ausgeschlossen werden.

Eine Gefährdung durch ein selteneres Hochwasserereignis wie z.B. ein  $HQ_{\text{extrem}}$  ist im Bereich des Möglichen, Überflutungen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Um diesen Gefahren entgegenzuwirken, wird eine Hochwasser angepasste Bauweise festgesetzt, dass die baulichen Anlagen bis 25 cm über Geländeoberkante wasserdicht auszuführen sind.

**Bebauungsplan „Am Kreuthbach“**

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 05.05.2025



Luftbild mit festgesetztem Überschwemmungsgebiet (Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, Bayerisches Landesamt für Umwelt, EuroGeographics)

## **9. Emissionen, Immissionen**

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets sind störende Emissionen für die angrenzende Bebauung ausgeschlossen.

Ebenso sind keine störenden Immissionen im Baugebiet durch die angrenzende Bebauung zu erwarten.

## **10. Denkmalschutz**

### Baudenkmäler

In näherer Umgebung zum geplanten Baugebiet befinden sich folgende Baudenkmäler:

- D-5-71-155-3: Wohnhaus, erdgeschossiger, teils massiv unterfangener Fachwerkbau mit einhäufigem Satteldach, wohl 2. Hälfte 18. Jh.
- D-5-71-155-4: Felsenkeller, Kellerhaus, Zwei Kellereingänge, 1706

Die Baudenkmäler befinden sich in ca. 50 m Entfernung zum Vorhaben. Von dem Felsenkeller aus besteht keine direkte Sichtbeziehung zu den geplanten Gebäuden.

Das Wohnhaus liegt gegenüber dem Vorhaben. Das Gebäude direkt an der Straße, in direkter Sichtbeziehung bleibt unverändert bestehen. Durch die Umnutzung der bestehenden Hallen wird eine städtebauliche Aufwertung erreicht.

Eine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung ist nicht zu erwarten.

### Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468 – 4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel: 0911/235850 zu verständigen.

## **11. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen**

An den Grenzen des Bebauungsplans 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-, Geruchs- und Lärmemissionen müssen geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

## **12. 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 2,5 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.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,0 m Breite empfohlen.

Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, ist zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

*"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."*

erfolgen.

### **13. Biotopkartierung und Schutzgebiete**

Im Planungsgebiet und näherem Umgriff befinden sich keine kartierten Biotope bzw. Schutzobjekte und -flächen gemäß BayNatSchG.

Südlich fließt der „Kreuthbach“ mit einigen kartierten Biotopflächen. Die Schutzgebietsflächen sind von dem Vorhaben nicht betroffen, eine negative Beeinträchtigung kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

### **14. Artenschutzrechtliche Bewertung**

Das erforderliche saP-Gutachten wurde vom Büro für Artenschutzgutachten Ansbach erstellt und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern in den Gruppen Vögel und Reptilien Arten ermittelt wurden, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabensbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

Ein Flächenbedarf für die Kompensation nach Artenschutzrecht ergibt sich nicht. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potenziell zu erwartenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist jedoch die Umsetzung folgender Maßnahmen erforderlich:

### **15. Umweltbericht**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht, der als Anlage zur Begründung mit ausliegt, beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht wurde vom Büro Bachmann Artenschutz GmbH aus Ansbach erstellt. Der Umweltbericht ist der Begründung als gesonderter Teil als Anlage angefügt.

Aufgestellt:

Herrieden, den 06.03.2023 / 03.06.2024 / 05.05.2025

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

.....  
(Unterschrift)

**Anlage:**

Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand: 11/2021

Umweltbericht (Büro Bachmann Artenschutz GmbH), Stand 04/2025