

# Bekanntgabe einer öffentlichen Sitzung

Am **Mittwoch, 08.05.2013, um 17:00 Uhr**  
findet im **Rathaus, Sitzungssaal**,  
eine **4. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses**

mit folgender Tagesordnung statt:

1. Bauvoranfrage für die Errichtung eines  
Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur-nr. 3081  
Gemarkung Dinkelsbühl; Befreiung vom Bebauungsplan
2. Einziehung des Fichtelbergweges als öffentlicher Weg,  
Einziehung einer Teilstrecke Schießwasenweg, Einziehung  
einer Tekfläche Hutmacherstraße
3. Vorhabenbez. Beb-Plan Schnepfenstange Lebensmittelmarkt  
- Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
4. Sanierung Koppengasse 1, Flurnummer224, Gemarkung  
Dinkelsbühl

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Dinkelsbühl, 30.04.2013

Christoph Hammer  
Oberbürgermeister

<b>Sitzungsvorlage</b>	Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich
<b>am</b>	08.05.2013
<b>Vorlagen-Nr.:</b>	VI/041/2013

---

**Berichterstatter:** Herr Holger Göttler

**Betreff:** Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur-nr. 3081 Gemarkung Dinkelsbühl; Befreiung vom Bebauungsplan

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem o.g. Grundstück. Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schelbuck“ hinsichtlich der Dachneigung. Zulässig sind Wohnhäuser mit einer Dachneigung von 48 – 52 Grad. Geplant ist allerdings ein Zeltdach im „Toskana-Stil“ mit einer Dachneigung von 15 Grad. Nachdem der Bauausschuss im Februar 2012 auf dem Nachbargrundstück (Flur-Nr. 3082) ebenfalls ein Zeltdach zugelassen hat, wird empfohlen hier ebenso zu verfahren.  
Anlagen: 1 Lageplan, 1 Ansicht

**Vorschlag zum Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Hinsichtlich der Dachform wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen.

---

KARVORANNEKASSE

Ö 1

ENTWURF EINES ZWEIETAGE WOHNHAUSES  
IN DLR, SEHELBUCKRING

NORDANSICHT

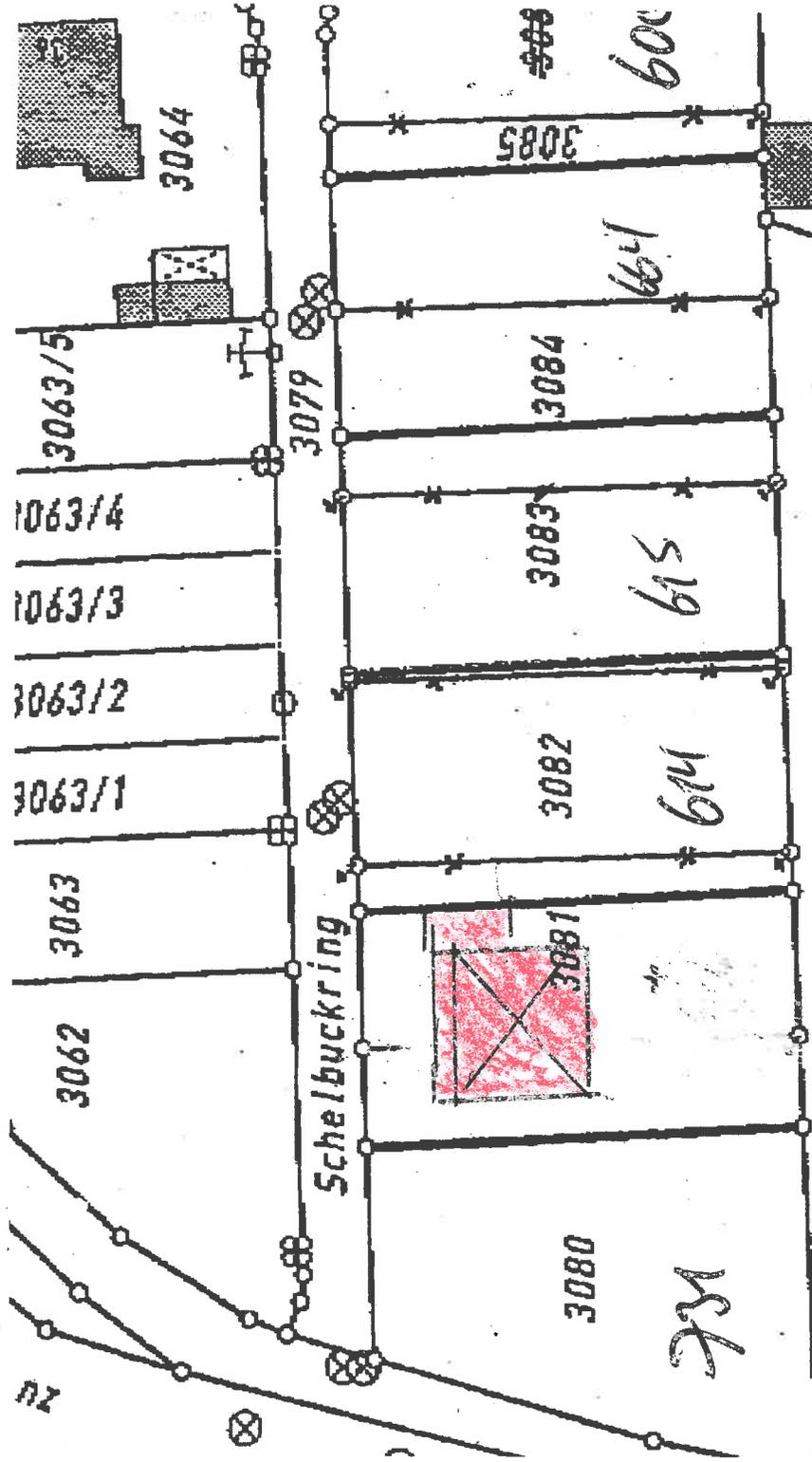


4,50,40

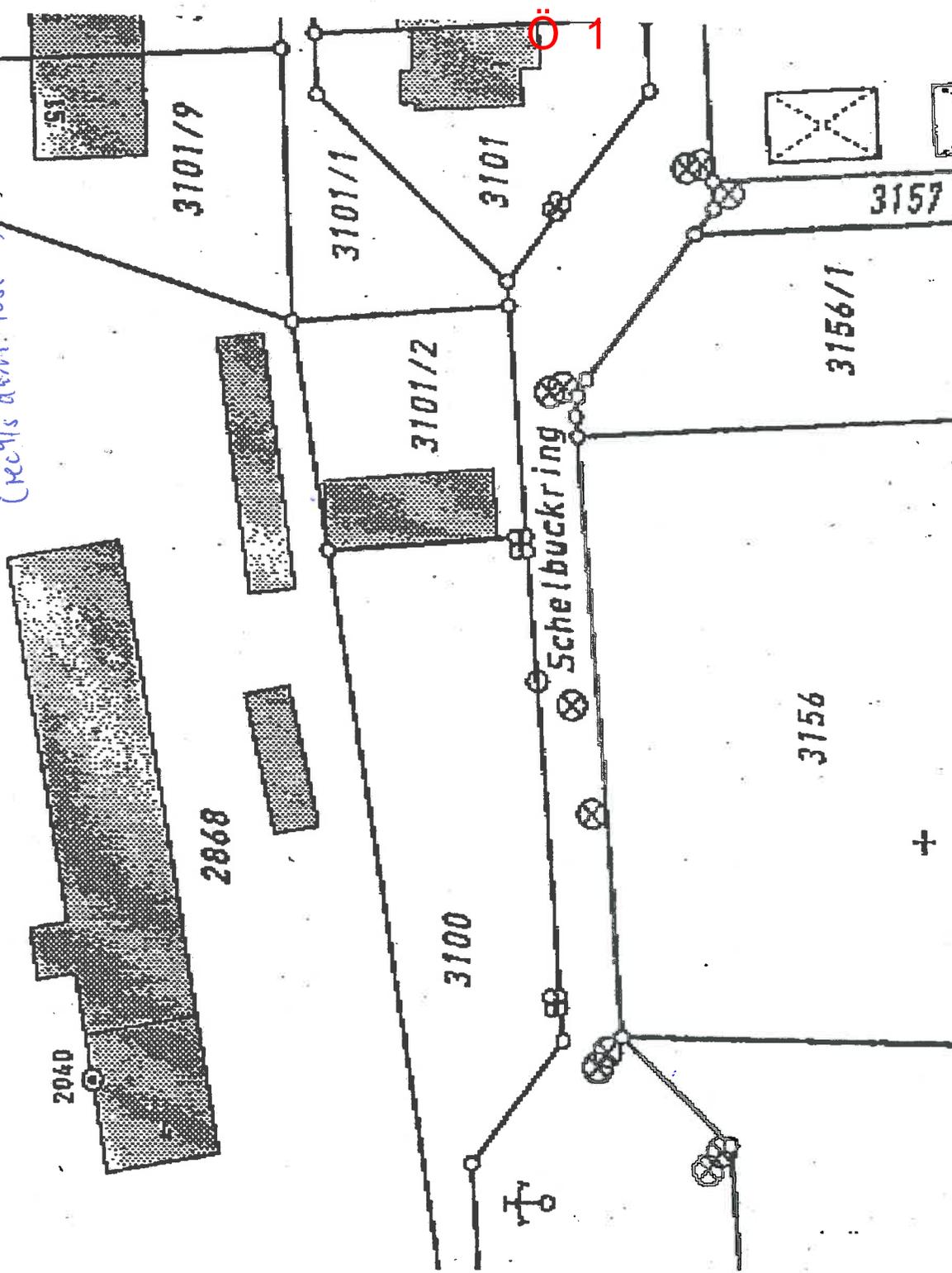
GEFERTIGT GRAILSHEIM

G. 12. 2012

HEIE ARCHITEKTEN WALTER ROHR + PARTNER  
7854 GRAILSHEIM  
RUBELSTR. 42  
TEL. 07951/21326



SD MS + Scheibuckring 41  
 (rechts dem. Tostens)



ZK

ZK

+

<b>Sitzungsvorlage</b>	Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich
<b>am</b>	08.05.2013
<b>Vorlagen-Nr.:</b>	VI/042/2013

---

**Berichterstatter:** Herr Klaus Wüstner

**Betreff:** Einziehung des Fichtelbergweges als öffentlicher Weg,  
Einziehung einer Teilstrecke Schießwasenweg, Einziehung einer  
Tekfläche Hutmacherstraße

**Sachverhaltsdarstellung:**

Einziehung des Fichtelbergweges als öffentlicher Weg und Einziehung von Teilflächen bzw. einer Teilstrecke an zwei öffentlichen Wegen bzw. Straßen gem. Art. 8 BayStrWG

- a) Einziehung Feldweg „Fichtelbergweg“ (Flst.Nr. 1461) – F 44
- b) Teileinziehung von 110 qm – Hutmacherstraße (O 37)
- c) Teilstrecke von 25 m an der Ortsstraße Schießwasenweg – O 71

Mit der Auflassung öffentlicher Feld- und Waldwege bzw. von Teilflächen oder Teilstrecken wird nach außen dokumentiert, dass bisher gewidmete Flächen jegliche Verkehrsbedeutung verloren haben und dass diese künftig in Privatbesitz übergehen sollen, im vorliegenden Fall an Kaufinteressenten. Zur Löschung im Bestandsverzeichnis sind diese Wege und Flächen im Rahmen eines öffentlichen Verfahrens gem. Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) einzuziehen. Sinn und Zweck dieser vom Gesetzgeber eingeführten Regelung ist es, für die Fälle eines geplanten Rückbaus oder bei Feststellung eines Verlustes der Verkehrsfunktion, die Interessen einzelner oder mehrerer Bürger am Fortbestand der Öffentlichkeit eines Weges zu wahren – eine stillschweigende Einziehung (z.B. Verkauf der Wegefläche durch den Straßenbaulastträger an Privatpersonen ohne Mitteilung an die Bürgerschaft) soll damit ausgeschlossen werden – der Rechtsstatus eines öffentlichen Weges soll grundsätzlich nur durch eine förmliche Entscheidung mit der Möglichkeit eines Widerspruches aufgehoben werden können.

Die Absicht der Einziehung ist drei Monate vor dem eigentlichen Verwaltungsakt ortsüblich bekanntzumachen (Art. 8 Abs. 2 BayStrWG). Während der in der Bekanntmachung eingeräumten Frist von drei Monaten können alle Beteiligten ihre Rechte geltend machen und Einwendungen erheben. Die Einziehung kann erst nach dieser Frist verfügt werden. Die Absichtserklärung zur Einziehung der eingangs unter den Buchstaben a bis c genannten Wege wurde in der Fränkischen Landeszeitung mit einer Bekanntmachung am 27.12.2012 (FLZ Nr. 299/2012 veröffentlicht. Während der Frist (abgelaufen zum 29.03.2013) wurden weder wegen des Fichtelbergweges noch zur Einziehung von Teilflächen oder der Teilstrecke an den Ortsstraßen Anfragen oder Einwendungen bei der Verwaltung vorgetragen.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Es wird folgendes verfügt.

Gegenstand der Einziehung bzw. Verfügung wird folgender Inhalt sein:

- a) Einziehung: Feldweg „Fichtelbergweg“ (Flst.Nr. 1461 Gmkg. Dinkelsbühl) – F 44 (0,247 km)
- b) Einziehung: Teilfläche von 110 qm an der „Hutmacherstraße (O 37) - Flst.Nr. aus 1239/39 Gmkg. Dinkelsbühl im Streckenabschnitt zwischen 0,074 km und 0,102 km bzw. auf ca. 28 m Länge – (in der Breite reduziert sich die öffentliche Fläche um 3,90 m) – bisher öffentliche Parkfläche, jetzt Privatfläche

- c) Einziehung: Teilstrecke „Schießwasenweg“ (Flst.Nr. aus 1239 Gmkg Dinkelsbühl) – O 71 (betrifft das Endstück bzw. die letzten 25 m)

#### **Zu Fichtelbergweg (siehe – a):**

Der Fichtelbergweg ist entsprechend den Vorschriften über Eintragungsverfügungen und das Abschließen der Bestandskarten vollständig abzuschließen.

#### **Zu Hutmacherstraße (siehe – b):**

Der Straßenzug Hutmacherstraße hat künftig eine Länge von m ab der Einmündung in die Wassertrüdingen Straße. Weitere 10 m werden der Hutmacherstraße zugeordnet (jetzt Bestandteil der Ortsstraße Hutmacherstraße O 37) und auf die Restlänge von 25 m eingezogen - nach der Einziehung wird der Endpunkt (s. Fettdruck) und damit die Strecke neu beschrieben und erhält u.a. in Spalte 6 unter Bemerkungen einen Eintrag:

*(Kopfzeile: Ortsstraße - Bestandsverzeichnis Blatt - Nr. 71 – V)*

#### Spalte 2 (unverändert)

Bezeichnung des Straßenzuges: 1) Hutmacherstraße

#### Eintrag in Spalte 10

#### **Bemerkungen:**

***eine Teilfläche von 110 qm an der „Hutmacherstraße (O 37) bzw. aus Flst.Nr. aus 1239/39 Gmkg. Dinkelsbühl im Streckenabschnitt zwischen 0,074 km und 0,102 km bzw. auf ca. 28 m Länge eingezogen– (in der Breite reduziert sich die öffentliche Fläche um 3,90 m) – bisher öffentliche Parkfläche ist jetzt Privatfläche***

#### **Zu Schießwasenweg (siehe – c):**

Der Straßenzug Schießwasenweg hat künftig eine Länge von 90 m ab der Einmündung in die Wassertrüdingen Straße. Weitere 10 m werden der Hutmacherstraße zugeordnet (jetzt Bestandteil der Ortsstraße Hutmacherstraße O 37) und auf die Restlänge von 25 m eingezogen - nach der Einziehung wird der Endpunkt (s. Fettdruck) und damit die Strecke neu beschrieben und erhält u.a. in Spalte 6 unter Bemerkungen einen Eintrag:

*(Kopfzeile: Ortsstraße - Bestandsverzeichnis Blatt - Nr. 71 – V)*

#### Änderung in Spalte 2

Bezeichnung des Straßenzuges:

1) Schießwasenweg

Fl.-Nr.:

2) 1239 Gmkg. Dinkelsbühl

Anfangspunkt:

3) An der Wassertrüdingen Straße zwischen Fl-Nr. 1239/17 und Fl-Nr. 1400/14 Gmkg. Dinkelsbühl

#### **Endpunkt:**

**4) nach 90 m - an der Hutmacherstraße**

Änderung in Spalte 4 (Teilstrecke bis km): **0,90** (statt 0,125– die Zahl 0,125 wird rot gestrichen)

#### Eintrag in Spalte 10

#### **Bemerkungen:**

***eingezogen (25 m, zwischen bisher 100 m und 125 m Länge) mit Beschluss des Bau- Grundstücks und Umweltausschusses bzw. Verfügung zum 08. Mai 2013 – der Bereich zwischen 90 m und 100 m ist Teil der Hutmacherstraße, s. Beschluss vom 05.12.2012)***

Die Verfügungen zur Einziehung des Weges, einer Teilfläche und einer Teilstrecke von Straßen ergehen mit heutigem Beschluss und sollen mit Wirkung zum 28. Juni 2013 wirksam werden

**Sitzungsvorlage** Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich  
**am** 08.05.2013  
**Vorlagen-Nr.:** VI/043/2013

---

**Berichterstatter:** Herr Klaus Wüstner

**Betreff:** Vorhabenbez. Bebauungsplan Schnepfenstange Lebensmittelmarkt -  
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

**Sachverhaltsdarstellung:**

Das Planungsbüro Fischer aus Linden fragt für die Gemeinde Fichtenau an, ob die Stadt Dinkelsbühl als zu beteiligende Behörde gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch Einwendungen gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schnepfenstange Lebensmittelmarkt“ in Wildenstein hat.

---

**Vorschlag zum Beschluss:**

Die Stadt Dinkelsbühl hat zum Vorhaben bzw. gegenüber dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schnepfenstange Lebensmittelmarkt“ der Gemeinde Fichtenau für den Ortsteil Wildenstein keine Einwände und stimmt der Planung zu.

---



Planungsbüro Holger Fischer · Konrad-Adenauer-Str. 16 · 35440 Linden

Magistrat der Stadt  
Dinkelsbühl  
Segringer Str. 30  
91550 Dinkelsbühl



Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

Späth / Braumann

28.03.2013

nspaeth@fischer-plan.de

**Bauleitplanung der Gemeinde Fichtenau, Ortsteil Wildenstein  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schnepfenstange Lebensmittelmarkt“**

**Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Gemeinde Fichtenau hat in seiner Sitzung am 11.03.2013 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schnepfenstange Lebensmittelmarkt“ beschlossen. Unser Büro wurde gemäß § 4b BauGB mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des in der Gemeinde Fichtenau bereits ansässigen Penny-Lebensmitteldiscounters geschaffen werden.

Die Planunterlagen können unter der Adresse [www.beteiligungsverfahren-baugb.de](http://www.beteiligungsverfahren-baugb.de) eingesehen und heruntergeladen werden. Sollten Sie den Internetzugang nicht nutzen können, werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes umgehend zugesandt.

Wir bitten um Ihre Stellungnahme an unsere o.g. Adresse bis spätestens

**Mittwoch, den 08.05.2013.**

Sollte innerhalb dieses Zeitraumes keine schriftliche Stellungnahme oder Nachricht von Ihnen eingehen, so gehen wir davon aus, dass Ihre Belange durch die vorgelegte Planung nicht berührt werden (gem. § 4 a Abs. 6 BauGB).

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt. Wir bitten Sie daher, sich in Ihrer Stellungnahme auch zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (§ 4 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB).



Mit freundlichen Grüßen

i. A.

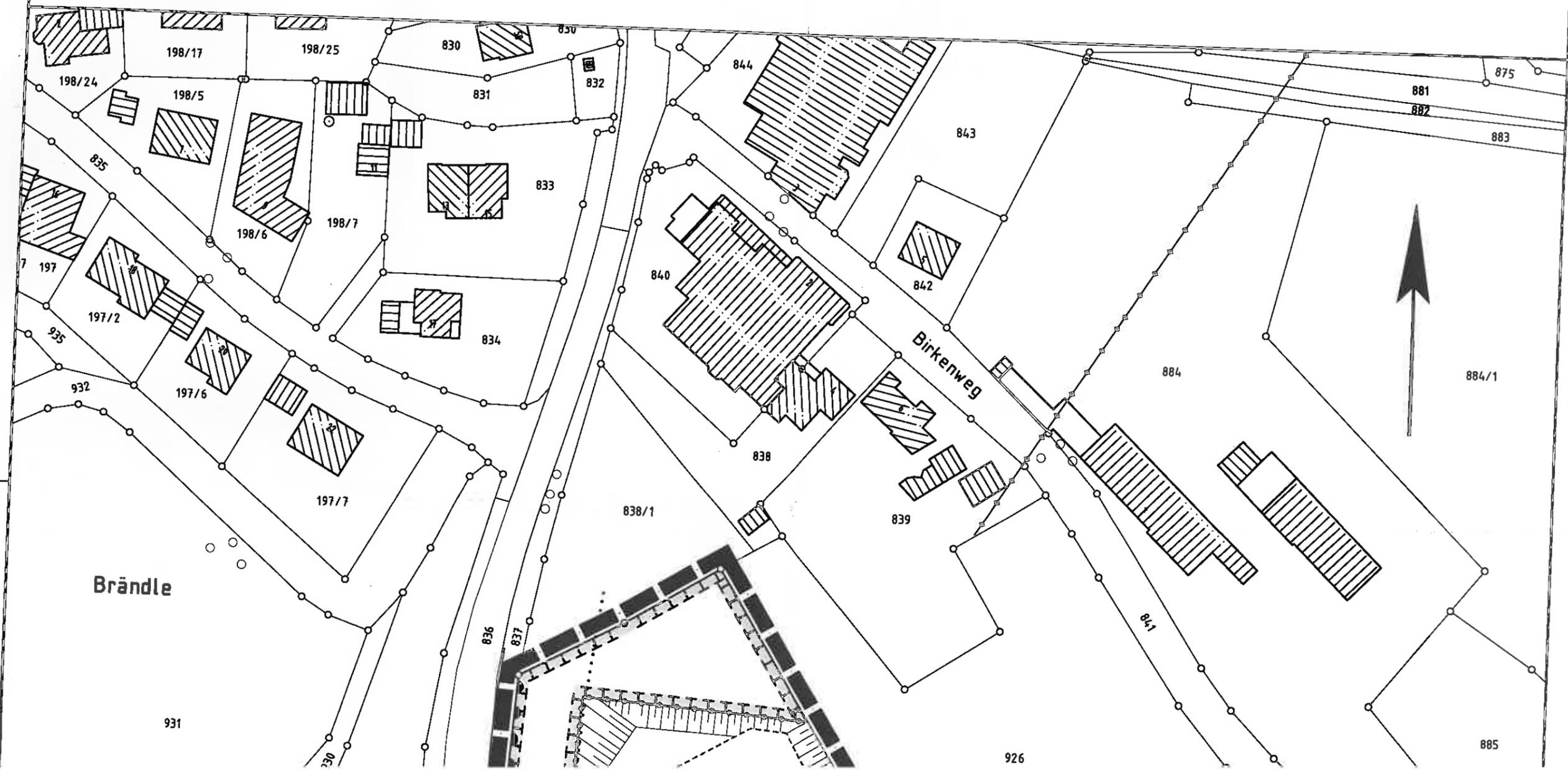
Nina Späth

Anlagen

# Gemeinde Fichtenau, Ortsteil Wildenstein

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

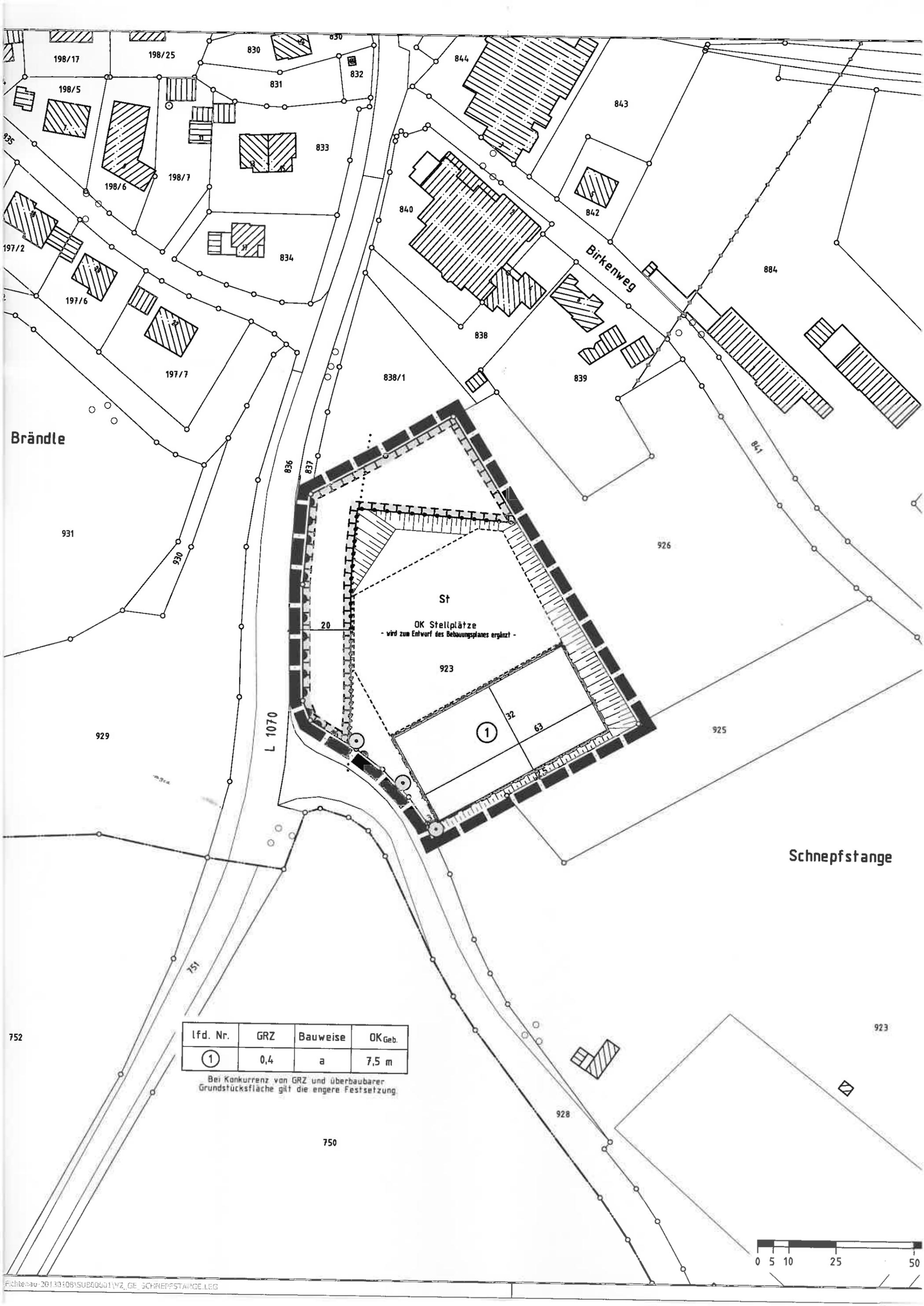
### "Schneepfenstange Lebensmittelmarkt"



Rechts

Baugeset  
Artikel 1 d  
Baunutzu  
Gesetz vo  
Planzeich  
durch Art  
Landesba

- 1 Z
- 1.1
- 1.1.1
- 1.1.2
- 1.1.3
- 1.1.4
- 1.1.5
- 1.2
- 1.2.1
- 1.2.1.1
- 1.2.1.2
- 1.2.1.2.1
- 1.2.2
- 1.2.2.1
- 1.2.2.2
- 1.2.3
- 1.2.3.1
- 1.2.3.1.1
- 1.2.4
- 1.2.4.1
- 1.2.4.2
- 1.2.5
- 1.2.5.1
- 1.2.5.2
- 1.2.5.3



Brändle

Birkenweg

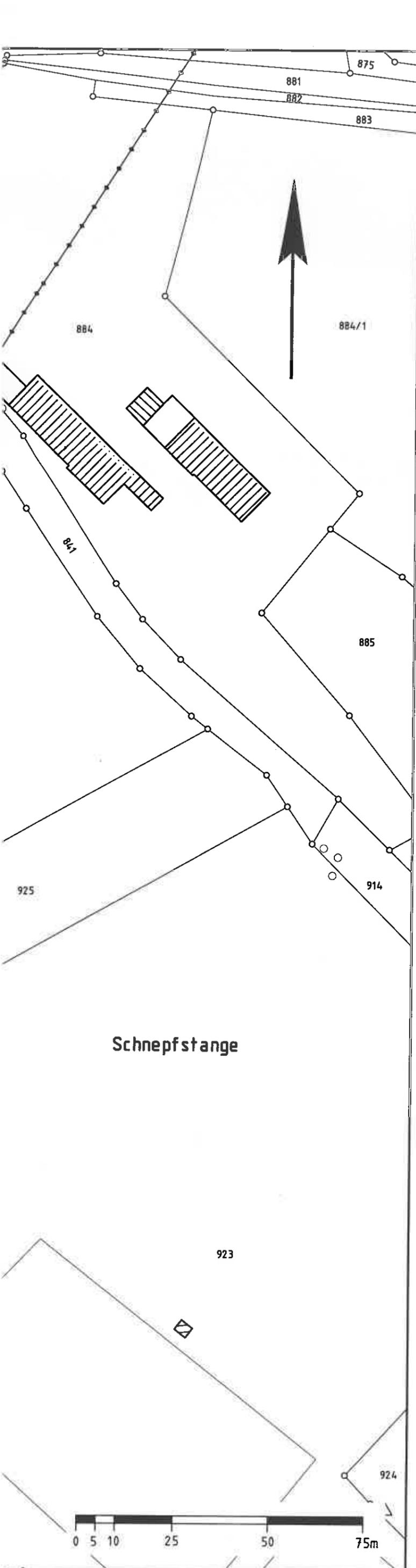
Schnepfstange

St  
OK Stellplätze  
- wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt -

lfd. Nr.	GRZ	Bauweise	OKGeb.
①	0,4	a	7,5 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

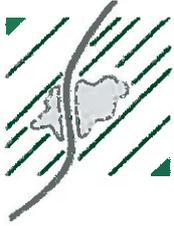




1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Maß der baulichen Nutzung
1.2.1.1		GRZ Grundflächenzahl
1.2.1.2		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Niveau Stellplätze:
1.2.1.2.1		OK <sub>Geb.</sub> Oberkante Gebäude
1.2.2		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.2.1		abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen
1.2.2.2		Baugrenze
1.2.3		Verkehrsflächen
1.2.3.1		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.3.1.1		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.4		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.4.1		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.4.2		Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.5		Sonstige Planzeichen
1.2.5.1		Bauverbotszone
1.2.5.2		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.5.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.5.4		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
1.2.5.4.1		Stellplätze
1.2.5.5		geplante Böschung (unverbindlich)

**2. Textliche Festsetzungen**

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB gilt:  
Zulässig sind:
- Ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm.
  - Ein Backshop einschließlich Bestuhlung mit einer Verkaufsfläche von max. 110 qm.
- 2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO gilt:  
Rad- und Gehwege sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO (bspw. Fluchtwege, technische Aggregate, Verflüssiger, Verdampfer, Wertstoffsammelstellen, Werbeanlagen) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt:  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.
- 2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt:  
PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, soweit betriebliche, wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
- 2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:  
- wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt -
- 2.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt:
- 2.6.1 Je Symbol ist ein einheimischer, standortgerecht Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die in der Plankarte festgelegten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.
- Artenliste:  
Acer campestre – Feldahorn  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Quercus robur – Stieleiche  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Tilia cordata – Winterlinde
- 2.6.2 Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gem. 2.6.1 zu pflanzen und zu unterhalten. Die nach der Planzeichnung auf dem Baugrundstück anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung.



Ö 3

Gemeinde Fichtenau, Ortsteil Wildenstein

**Begründung**  
**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**„Schnepfenstange Lebensmittelmarkt“**

Planstand: 05.03.2013

Bearbeiter  
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

## Inhalt

1	Vorbemerkungen .....	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen .....	5
2	Inhalt und Festsetzungen .....	7
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	8
2.4	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.....	8
3	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange .....	8
3.1	Eingriffsregelung .....	8
3.2	Umweltprüfung .....	8
4	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz .....	9
5	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	9
6	Immissionsschutz.....	9
7	Verkehrerschließung .....	9
8	Denkmalschutz .....	9
9	Sonstige Infrastruktur.....	10
10	Bodenordnung .....	10
11	Städtebauliche Vorkalkulation .....	10

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Fa. Penny betreibt derzeit im Ortsteil Unterdeufstetten der Gemeinde Fichtenau einen Lebensmitteldiscounter, der hinsichtlich der Verkaufsflächengröße von lediglich rd. 600 qm, der stadträumlichen Lage, der baulichen Anforderungen an das Marktgebäude, der Stellplatzsituation usw. nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen modernen Lebensmittelbetrieb entspricht. Insofern wird eine Verlagerung des Discountmarktes innerhalb der Gemeinde Fichtenau in den Ortsteil Wildenstein angestrebt. In diesem Zuge soll die Verkaufsfläche auf max. 800 qm vergrößert und ergänzend ein Backshop mit Bestuhlung mit max. 110 qm Verkaufsfläche angesiedelt werden, um einen modernen Nahversorgungsstandort in der Gemeinde Fichtenau zu entwickeln, der langfristig die Lebensmittelversorgung der örtlichen Bevölkerung sicherstellt.

Der Planstandort liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Wildenstein, östlich der Landesstraße L 1070 im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Schnepfenstange im Bereich Birkenweg. Der Standort zeichnet sich durch eine besondere Lagegunst für die Zwecke des Lebensmitteleinzelhandels aus. Zunächst verfügt er über die notwendige Flächengröße, um einen modernen Lebensmitteldiscounter einschließlich der Stellplätze und Nebenanlagen errichten zu können. Des Weiteren verfügt über eine sehr gute Einsehbarkeit ausgehend von der Landesstraße L 1070 und hierüber auch über eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit für insbesondere die in den Ortsteilen Wildenstein, Unterdeufstetten und Matzenbach lebende Bevölkerung.

Die Fläche des Planvorhabens ist derzeit überwiegend dem baulichen Außenbereich zuzuordnen, in Teilen überlagert der Planstandort den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schnepfenstange“.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schnepfenstange“ (Ausschnitt) mit Überlagerung Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schnepfenstange Lebensmittelmarkt“



Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Planvorhabens sollen durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden. Mit Datum vom 07.02.2013 wurde durch den Vorhabenträger ein Antrag auf Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes auf Grundlage des beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplanes gestellt. Der gemäß den Bestimmungen des § 12 Abs. 1 BauGB erforderliche Durchführungsvertrag, der die Kostenübernahme, die Durchführungsfrist usw. regelt, wird zu gegebener Zeit zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Fichtenau geschlossen.

Das Bebauungskonzept sieht unter Ausnutzung der vorhandenen Geländetopographie die Anordnung des Gebäudekörpers am südöstlichen Rand des Plangebietes vor. Die Stellplätze werden zwischen Gebäude und Landesstraße angeordnet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend vom Ortsverbindungsweg am südlichen Rand des Plangebietes. Die Bauverbotszone in einer Tiefe von 20 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße wird in das Plangebiet integriert, um hier zumindest tlw. den in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft einem Ausgleich zuzuführen. Dies gilt auch für die nördlich des eigentlichen Vorhabengebietes gelegenen Flächen, soweit sie sich im Eigentum der Gemeinde Fichtenau befinden.

Vorhaben- und Erschließungsplan „Schnepfenstange Lebensmittelmarkt“



Planungsgruppe Bensing&Partner, Bad Soden-Salmünster

Im Hinblick auf die Tatsache, dass mit der gegenständlichen Planung die Voraussetzungen für eine für die langfristige Sicherstellung der Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung wichtige Einzelhandelsentwicklung geschaffen werden können, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.03.2013 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schnepfenstange Lebensmittelmarkt“ beschlossen.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Wildenstein der Gemeinde Fichtenau. Die Flächen befinden sich derzeit überwiegend im baulichen Außenbereich und werden als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Das natürliche Gelände steigt ausgehend von der L 1070, die das Plangebiet im Westen begrenzt, dem Verlauf der Gebäudestraße nach Unterdeufstetten, die das Plangebiet im Süden begrenzt, folgend um geschätzte ca. 3-4 m bis auf das Lageniveau des südöstlich gelegenen Sportplatzes an. Die nördlich und nordöstlich des Plangebietes gelegenen Flächen werden durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schnepfenstange“ als Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO ausgewiesen. Teilweise werden diese Fläche entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt, im Übrigen unterliegen sie ebenfalls einer landwirtschaftlichen Grünlandnutzung. Die nächstgelegene Wohnbebauung des Ortsteils Wildenstein befindet sich jenseits der L 1070 nordwestlich des Plangebietes.

Die Größe des Plangebietes beträgt 0,87 ha, davon entfallen auf die Bauflächen 0,65 ha und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 0,22 ha.

Das Plangebiet im Luftbild



[www.maps.google.de](http://www.maps.google.de)

## 1.3 Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Fichtenau übernimmt gemäß **Regionalplan Heilbronn-Franken** die Funktion eines Kleinzentrums. Gemäß Grundsatz 2.3.0.2 gilt: „Die erforderlichen öffentlichen und privaten Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung mit Gütern und Diensten sind schwerpunktartig in den Versorgungskernen, d.h. in den zentralen Gemeindeteilen, zu sichern und auszubauen:

- im Kleinzentrum für die Deckung des häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarfs der Bevölkerung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht (Grundversorgung) im Verflechtungsbereich. (...)

Hierauf Bezug nehmend lässt sich die Verpflichtung für die Gemeinde Fichtenau ableiten, eine dem Versorgungsauftrag entsprechende Nahversorgung sicherstellen. Im Hinblick auf die derzeitige Nahversorgungssituation gilt Folgendes: Die Gemeinde Fichtenau verfügt über 4.490 Einwohner (Stand 10/2012). Gemäß Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) beträgt die Kaufkraft für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Bundesdurchschnitt 2.037 €/Kopf (Stand 2011). Demgemäß beträgt die sortimentspezifische Kaufkraft in der Gemeinde Fichtenau 9,1 Mio. €. Die Lebensmittelnahversorgung wird im Bestand im Wesentlichen durch die nachfolgend benannten Betriebe sichergestellt. Unter der Annahme bundesdurchschnittlicher Kennziffern erwirtschaftet der örtliche Lebensmitteleinzelhandel (ohne Verkaufsstellen des Lebensmittelhandwerks wie Bäckereien und Metzgereien, Direktvermarktern, Spezialitätengeschäften u.a.) 5,1 Mio. € Umsatz. Damit werden durch die genannten Betriebe lediglich rd. 56 % der sortimentspezifischen Kaufkraft gebunden.

Betrieb	Verkaufsfläche	Raumleistung*	Filialumsatz
Nahkauf – Hauptstraße 5 – Ot. Wildenstein	350 qm	3.680 €/qm	1,3 Mio. €
Penny – Alte Poststraße – Ot. Unterdeuffstetten	600 qm	5.450 €/qm	3,3 Mio. €
Ums Eck – Bergbronner Straße 16 – Ot. Wäldershub	30 qm	3.680 €/qm	0,1 Mio. €
Lebensmittel Pfanz – Unterdeuffstetter Straße 4 – Ot. Matzenbach	100 qm	3.680 €/qm	0,4 Mio. €
			5,1 Mio.€

\*Gemäß EHI Retail Institute (bundesdurchschnittlich Raumleistung nach Betriebsform)

Im Hinblick auf den Mehrumsatz in Folge der Verkaufsflächenerweiterung gilt es zu berücksichtigen, dass der Umsatz nicht linear mit der Verkaufsflächenerweiterung steigt. Die Ursache liegt darin, dass die Verkaufsflächenerweiterung zu einer Verringerung der Produktdichte im Verkaufsraum führt und somit je Quadratmeter Verkaufsfläche weniger Umsatz erzielt werden kann. Gleichzeitig finden zunehmend eine Marktverdichtung und eine Verkaufsflächenerweiterung im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels statt, die dazu führen, dass die Raumleistung je Quadratmeter Verkaufsfläche sinkt. Verkaufsflächenerweiterungen in der vorliegend geplanten Größenordnung von 200 qm lassen i.d.R. Umsatzsteigerungen von max. 10 % des Bestandsumsatzes erwarten.

Wird im vorliegenden Fall im Sinne einer worst-case-Betrachtung dennoch davon ausgegangen, dass in Folge der mit der Umsiedlung des Penny-Marktes geplanten Verkaufsflächensteigerung um 200 qm ein Mehrumsatz in einer Größenordnung von 0,7 Mio. € ( $200 \text{ qm} \cdot 3.680 \text{ €/qm}$ ) erreicht wird, steigt die sortimentspezifische Kaufkraftbindung in der Gemeinde Fichtenau lediglich auf rd. 64 %. Hierauf Bezug nehmend kann davon ausgegangen werden, dass die geplante geringfügige Verkaufsflächenerweiterung der sortimentspezifischen Nachfragesituation angemessen ist.

Im Hinblick auf die stadträumliche Lage des geplanten Einzelhandelsstandortes gilt es die Standortanforderungen der Marktbetreiber zu berücksichtigen. Bei der heute üblichen Verkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounters von 800 qm erreicht der Bedarf an Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der Gebäudegrundfläche, der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen i.d.R. eine Größenordnung

von mind. 5.000 – 6.000 qm. Ein entsprechendes Flächenpotenzial ist im Bereich der dicht bebauten Altortslage nicht vorhanden und kann aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur i.d.R. auch nicht generiert werden. Moderne Einzelhandelsstandorte sind insofern am Rand der Ortslagen mit einer guten Einsehbarkeit und einer optimalen verkehrlichen Erreichbarkeit anzusiedeln.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Fichtenau sieht das Plangebiet nicht für eine bauliche Nutzung vor. Im Rahmen der derzeit stattfindenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes findet eine Baufläche Eingang in die Darstellung.

## **2 Inhalt und Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit Datum vom 11.03. 2013 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die innergemeindliche Verlagerung des Penny-Marktes und die ergänzende Ansiedlung eines Backshops zu schaffen. Im Geltungsbereich eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planende Gemeinde aufgrund der Regelungen des § 12 Abs. 3 BauGB nicht an die Ausweisung einer Baugebiete nach den Bestimmungen der §§ 2-11 BauNVO gebunden. Vielmehr kann hier die geplante Nutzung dezidiert festgesetzt werden. Unter Bezugnahme auf die entsprechenden, sich aus den Bestimmungen des § 12 BauGB ergebenden Möglichkeiten wird für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schnepfenstange Lebensmittelmarkt“ als zulässige Nutzungen festgesetzt:

- Ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm.
- Ein Backshop einschließlich Bestuhlung mit einer Verkaufsfläche von max. 110 qm.

Hinsichtlich der Definition des Begriffes der Verkaufsfläche kann u. a. auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 verwiesen werden, in dem erneut bestätigt wurde, dass unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen ist, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden, einschließlich Kassenzone, Gänge und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände. Erneut bestätigt wurde auch, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen (Fleisch- oder Käsefrischtheke mit Bedienung).

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Auch wenn die planende Kommune auch bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht an die einschlägigen Vorgaben der BauNVO gebunden ist, soll im vorliegenden Fall hiervon Gebrauch gemacht werden, da sich diese Instrumente zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in einem Plangebiet bewährt haben.

Festgesetzt wird insofern eine Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 1 BauGB von GRZ = 0,4. Demgemäß darf 40 % des Baugrundstückes von baulichen Anlagen überdeckt werden. Im Hinblick auf den erhöhten Stellplatzbedarf von Einzelhandelsbetrieben wird unter Bezugnahme auf die sich aus § 19 Abs. 4 BauNVO ergebenden Möglichkeiten festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ = 0,8 überschritten werden darf.

Aufgrund der bewegten Topographie des Geländes wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf max. 7,5 m über dem Niveau der Stellplätze begrenzt. Das Stellplatzniveau wird im weiteren Ver-

fahren auf Grundlage der Ergebnisse einer Geländevermessung ermittelt und im Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzt.

### **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise. Diese wird definiert als offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten darf.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung von Baugrenzen bestimmt. Diese kommt entsprechend der Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes am südlichen Rand des Plangebietes zur Ausweisung, um eine optimale Einsehbarkeit des Einzelhandelsstandortes ausgehend von der Landesstraße L 1070 sicherzustellen. Rad- und Gehwege sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Standort der Stellplätze wird durch die Ausweisung einer Fläche für Nebenanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung vorgegeben.

### **2.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen**

Im Hinblick auf das Ziel, den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren und damit zumindest tw. eine Eingriffskompensation zu erreichen, werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, soweit betriebliche, wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
- Je Symbol ist ein einheimischer, standortgerecht Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die in der Plankarte festgelegten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.
- Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

## **3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange**

### **3.1 Eingriffsregelung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsplanung finden zum Entwurf Eingang in den Bebauungsplan.

### **3.2 Umweltprüfung**

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Begründung zum Bebauungsplan zu integrieren. Insofern kann hinsichtlich der Würdigung der vorliegend beachtlichen umweltschützenden Belange auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen werden.

#### **4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz**

##### **Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung**

Die Trinkwasserhauptleitung in Richtung Wildenstein verläuft am Rande des Plangebietes. Informationen über Anschlussmöglichkeiten liegen derzeit noch nicht vor.

Die Entwässerung ist über einen bestehenden Mischwasserkanal im Umfeld des Plangebietes möglich.

##### **Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer**

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

##### **Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt im Bereich der geplanten Zone IIIB nach der fachtechnischen Abgrenzung eines geplanten Wasserschutzgebietes „Rotachtal-Gerenbachtal“.

#### **5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Informationen über Altablagerungen im Plangebiet liegen nicht vor.

#### **6 Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

#### **7 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Ortsverbindungsstraße zwischen Wildenstein und Unterdeufstetten und damit im Bereich einer Gemeindestraße. Der Abzweig der Ortsverbindungsstraße von der Landesstraße L 1070 unmittelbar südwestlich des Plangebietes ist mit einer Linksabbiegerspur ausgestattet, so dass von einer hinreichenden Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ausgegangen wird.

Eine direkte Zufahrt zum Plangebiet ausgehend von der Landesstraße ist nicht geplant und wird planerisch durch die Ausweisung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten dokumentiert. Im Übrigen würdigt der Bebauungsplan die Bauverbotszone von 20 m vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gemäß der Bestimmung des § 22 Straßengesetz. Der straßenbegleitend vorhandene Fuß- und Radweg bleibt unverändert vorhanden, bedarf lediglich im Bereich der geplanten Zufahrt zum Einzelhandelsstandort einer Unterbrechung bzw. einer Sicherung.

#### **8 Denkmalschutz**

Auf die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

## **9 Sonstige Infrastruktur**

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

## **10 Bodenordnung**

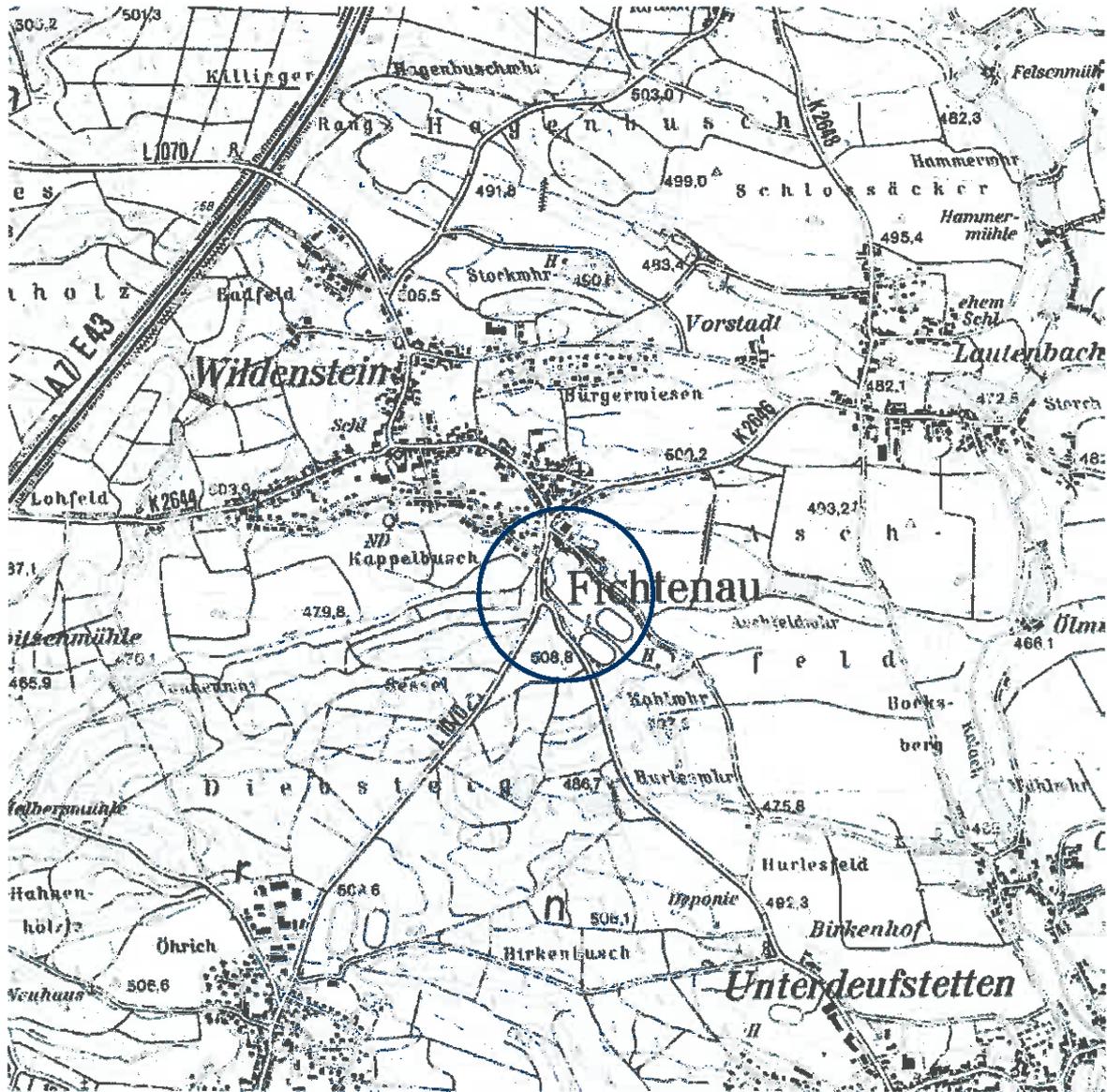
Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

## **11 Städtebauliche Vorkalkulation**

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Fichtenau voraussichtlich keine Kosten.



Ö 3



**UMWELTBERICHT  
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN  
„SCHNEPFENSTANGE LEBENSMITTELMARKT“  
IN FICHTENAU - WILDENSTEIN**



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>1</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>3</b>
<b>1. Erfordernis und Rechtsgrundlage</b>	<b>3</b>
<b>2. Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>3</b>
<b>3. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung</b>	<b>5</b>
3.1 Untersuchungsgebiet	5
3.2 Untersuchungsumfang	5
<b>4. Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
4.1 Regionalplanung	5
4.1.1 Regionalplan	5
4.1.2 Landschaftsrahmenplan	5
4.2 Bauleitplanung	5
4.2.1 Flächennutzungsplan	5
4.2.2 Landschaftsplan	6
<b>5. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>6</b>
5.1 Schutzgebiete	6
5.2 Biotopschutz	6
5.3 Artenschutz	6
5.4 Sonstige Schutzvorschriften	7
<b>6. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>7</b>
6.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	7
6.1.1 Schutzgut Mensch	8
6.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
6.1.3 Schutzgut Boden	8
6.1.4 Schutzgut Wasser	8
6.1.5 Schutzgut Klima und Luft	9
6.1.6 Schutzgut Landschaft	9
6.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	9
6.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	10
6.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	10
6.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	10
6.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	10
<b>7. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>10</b>
7.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	11
7.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	11
7.1.2 Ausgleichsmaßnahmen	11
<b>8. Zusätzliche Angaben</b>	<b>11</b>
8.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	11
8.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes	12
8.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	12
8.4 Zusammenfassung	12
<b>VORSCHLÄGE ZUR ÜBERNAHME IN DEN TEXTTEIL</b>	<b>13</b>
<b>A Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>13</b>
<b>B Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>13</b>

**ANHANG**

Anhang 1: Bewertungstabellen (Eingriffsregelung) (wird ergänzt)

Anhang 2: Bestandsplan Biotoptypen

Anhang 3: Externe Kompensation (wird ergänzt)

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1: Geltungsbereich mit Luftbild 1:1000

4

## UMWELTBERICHT

### 1. Erfordernis und Rechtsgrundlage

Rechtliche Grundlage des Umweltberichtes ist das Baugesetzbuch, das wiederum die Vorschriften des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) umsetzt. Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichtes werden in Anlage 2 zum BauGB benannt. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 15 ff. BNatSchG behandelt. Die Eingriffsregelung ist anzuwenden, wenn erhebliche Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten sind. Diese sind so weit wie möglich zu vermeiden oder nachrangig durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Weiter gehen die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 und zum Artenschutz sowie die umweltrelevanten Erkenntnisse von Fachgutachten mit ein. Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden anhand folgender Schutzgüter untersucht:

- Mensch
- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Umweltbericht wird im Zuge der einzelnen Verfahrensschritte zur Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergänzt.

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 01.03.2010
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg(**NatSchG**) vom 13.12.2005
- Ökonoto-Verordnung (**ÖKVO**) vom 19.12.2010

### 2. Beschreibung des Vorhabens

Die vorliegende Planung soll die Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes im Süden von Wildenstein ermöglichen. Der räumliche Geltungsbereich beträgt 0,87 ha.

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*



Bild 1: Geltungsbereich mit Luftbild 1:1000

### **3. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung**

#### **3.1 Untersuchungsgebiet**

Das Gemeindegebiet von Fichtenau befindet sich auf zwei unterschiedlichen naturräumlichen Haupteinheiten. Im Osten ist es das „Fränkische Keuper-Lias-Land“, im Westen das „Schwäbische Keuper-Lias-Land“. Wildenstein und auch das Untersuchungsgebiet liegt mittig im Gemeindegebiet, im Bereich des „Schwäbischen Keuper-Lias-Landes“. Die naturräumliche Untereinheit ist das „Mittelfränkische Becken“. Die Landschaft ist zum einen geprägt durch den hohen Waldanteil aber auch durch die strukturreiche Kulturlandschaft.

Der geplante Vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich im Süden von Wildenstein, an der Landesstraße 1070. Die Fläche setzt sich aus Grünland, einem ehemaligen Acker, welcher als Grünland eingesät wurde und einem Feldweg bzw. Grasweg zusammen.

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

#### **3.2 Untersuchungsumfang**

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom November 2012 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden.

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

### **4. Übergeordnete Planungen**

#### **4.1 Regionalplanung**

##### **4.1.1 Regionalplan**

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

##### **4.1.2 Landschaftsrahmenplan**

In der Landschaftsfunktionenkarte zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1988 ist der überplante Bereich nachstehenden Kategorien zugeordnet:

„Wertvolle Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, Räume mit hoher Nutzungsvielfalt und ohne ökologischen Ausgleichsbedarf im regionalen Maßstab, bei beabsichtigten Nutzungsänderungen im örtlichen Maßstab räumlich aufzugliedern.“

„Wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, naturbedingt geeigneter Bereich.“

#### **4.2 Bauleitplanung**

##### **4.2.1 Flächennutzungsplan**

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

#### 4.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Fichtenau-Kreßberg befindet sich derzeit in Erstellung.

### 5. Schutzvorschriften und Restriktionen

#### 5.1 Schutzgebiete

##### **Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

##### **Landschaftsschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

##### **Naturschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

##### **Naturdenkmale**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

#### 5.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

#### 5.3 Artenschutz

Aufgrund des ungünstigen Zeitpunktes der Erstkartierung wird mit Beginn der Vegetationsperiode 2013 eine Nachkartierung erfolgen. Sollte diese zu neuen oder anderen Erkenntnissen führen, werden diese im Umweltbericht ergänzt.

Die Fläche setzt sich aus Grünland, einem ehemaligen Acker, welcher als Grünland eingesetzt wurde und einem Feldweg bzw. Grasweg zusammen. Aufgrund der Nutzung und dem Offenlandcharakter lassen sich Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten ausschließen.

Die Böschungen hin zum Fußweg können bedingt als Lebensraum für Reptilien dienen, da jedoch weitere wichtige Strukturen, wie offene Bodenfläche und Versteckmöglichkeiten fehlen, kann dies jedoch ausgeschlossen werden. Bei der Begehung konnten die Rückstände von Gülle festgestellt werden und auch die Pflanzenarten (Spitzwegerich, Sauerampfer) weisen auf eine intensive Nutzung des Grünlandes hin. Demnach kann auch hier das Vorkommen von streng geschützten Tierarten ausgeschlossen werden.

Nur für Offenlandarten ergeben sich nach Einhalten der minimalen Abstandsflächen zwei schmale „störungsfreie“ Flächen, die als Lebensraum genutzt werden könnten übrig. Aufgrund der angrenzenden Nutzung als Sportplatz und auch durch die Glascontainer entstehen wiederkehrende Störungen, welche einen größeren Abstand verursachen werden. Danach würden die als störungsfrei dargestellten Flächen herausfallen.

Demzufolge sind Lebensräume für streng geschützte Tierarten im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten werden im Zuge der Eingriffsregelung berücksichtigt.

## 5.4 Sonstige Schutzvorschriften

### **Wasserschutzgebiete**

Liegen derzeit weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt. Die gegenwärtig durchgeführte fachtechnische Abgrenzung des Wasserschutzgebietes „Rotachtal-Gerenbachtal“ betrifft den Geltungsbereich. Eine rechtskräftige Abgrenzung liegt nicht vor.

*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

### **Überschwemmungsgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

### **Denkmalschutz**

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

### **Immissionsschutz**

*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

### **Wald und Waldabstandsflächen**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

### **Altlasten**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

## 6. Beschreibung der Umweltauswirkungen

### 6.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Kultur-/Sachgüter untersucht. Die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft werden mit dem Bestandswert für die Eingriffsregelung in einer fünfstufigen Bewertungsmatrix angegeben. Die niedrigste Stufe ist hierbei „sehr geringe“ bzw. „keine“ Bedeutung für das betrachtete Schutzgut. Die Skala setzt sich mit „gering“, „mittel“, „hoch“ fort und endet mit der maximalen Bewertungsstufe „sehr hohe“ Bedeutung. In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z.B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

### 6.1.1 Schutzgut Mensch

**Bestand**

Der vornehmlich als Grünland genutzte Bereich kommt für die Naherholung nicht in Frage. Jedoch der an der Landesstraße und der Gemeindeverbindungsstraße liegende Fußweg kann von Spaziergängern genutzt werden. Einen hohen Aufenthaltswert bietet die weiter im Südosten liegende Fläche mit Grill- und Spielplatz. Der nahegelegene Sportplatz kann zudem als Erholungseinrichtung bezeichnet werden. Ebenfalls am Sportplatz befindet sich eine Wertstoffinsel.

**Prognose**

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

### 6.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

**Bestand**

Aufgrund des ungünstigen Zeitpunktes der Erstkartierung (November 2012) wird mit Beginn der Vegetationsperiode 2013 eine Nachkartierung erfolgen.

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

**Bewertung für Eingriffsregelung**

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

**Prognose**

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

### 6.1.3 Schutzgut Boden

**Bestand**

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum des „Mittelfränkischen Beckens“. Der geologische Untergrund besteht aus Stubensandstein. Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen sind bestimmt durch Verwitterungsböden mit geringem Sandanteil. Die Bodenart im Planungsgebiet ist stark lehmiger Sand. Die Bodenfunktionen werden in den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden bewertet. Demnach ist die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Wasserspeicherung und Nachlieferung) mittel und die Bodenfruchtbarkeit gering. Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird mit gering angegeben. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht.

**Bewertung für Eingriffsregelung**

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

**Prognose**

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

### 6.1.4 Schutzgut Wasser

**Bestand**

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Zum Grundwasser wurden keine Erhebungen durchgeführt. Geologisch liegt das Gebiet auf Stubensandstein, welcher eine mittlere bis niedrige Durchlässigkeit aufweist. Durch die momentane Nutzung als Grünland sind keine negativen Einflüsse auf das Schutzgut Wasser erkennbar.

**Bewertung für Eingriffsregelung**  
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

**Prognose**  
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

*Hinweis:*     Wasserschutzgebiet Zone 3b, siehe Kapitel 5.4

### 6.1.5    **Schutzgut Klima und Luft**

**Bestand**

Die großen offenen Flächen im Untersuchungsgebiet und der Umgebung dienen in erster Linie der Kaltluftentstehung. Aufgrund der Kleinräumigkeit der betroffenen Fläche und dem Fehlen von Laubbäumen ergeben sich jedoch keine bedeutsamen Funktionen für das Schutzgut Klima und Luft. Die umliegenden Gewerbeflächen, Wohngebiete, Straßen und Lagerflächen wirken hingegen durch sich stark aufheizenden versiegelten Flächen und Gebäudedächer bereits Klimabelastend. Diese Veränderung des Klima- und Lufthaushaltes wirkt sich vor allem auf das Mikroklima aus.

**Bewertung für Eingriffsregelung**  
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

**Prognose**  
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

### 6.1.6    **Schutzgut Landschaft**

**Bestand**

Die Landschaftsbildeinheit in welchem sich der Geltungsbereich befindet ist in Richtung Norden durch den Ort Wildenstein begrenzt. Im Süden bildet die geschlossene Waldstruktur den Abschluss. Topographisch ergeben sich aus dem Gebiet in Richtung Sportplatz keine Blickbeziehungen. In Richtung Westen eröffnet sich eine Aussicht weit in die angrenzende Kulturlandschaft.

**Bewertung für Eingriffsregelung**  
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

**Prognose**  
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

### 6.1.7    **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

**Bestand**

Kulturgüter sind bauliche, gärtnerische oder sonstige Anlagen von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturlandschaftsprägendem Wert. Sie unterfallen zumeist dem Denkmalschutz oder sind als Landschaftsschutzgebiet oder Naturdenkmal erfasst. Als Sachgüter gelten natürliche oder menschengeschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind. Solche Güter sind im überplanten Gebiet nicht vorhanden.

**Prognose**  
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

### **6.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. So kann die Veränderung eines Schutzgutes negative Wirkungen auf andere Schutzgüter entfalten, aber auch positive Effekte bewirken (Summations- und Aufhebungswirkungen). Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam mit der menschlichen Nutzung die Standortbedingungen für die Vegetation. Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen das menschliche Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Kulturlandschaft, deren Verarmung oder Störung wiederum die Erholungseignung verringert. Die Versiegelung von Boden behindert einerseits die Grundwasserbildung, andererseits werden mögliche Schadstoffeinträge ins Grundwasser erschwert.

### **6.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung**

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) bliebe die aktuelle Nutzung des Geländes auf absehbare Zeit erhalten. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen unverändert bleiben.

### **6.3 Alternative Planungsmöglichkeiten**

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

### **6.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlands zu einer überbaubaren Fläche ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. In der Summe liegt ein Eingriff gemäß der gesetzlichen Definition vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der entstehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

## **7. Maßnahmenkonzeption**

In der Maßnahmenkonzeption werden alle Maßnahmen aufgeführt, die resultierend aus den Vorschriften der Eingriffsregelung, den artenschutzrechtlichen Vorgaben und dem Gebiets- bzw. Habitatschutz nach der FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie erforderlich werden.

Erste Priorität hat die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Planung. Wenn eine völlige Vermeidung nicht möglich ist, müssen die Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten (minimiert) werden. Die verbleibenden nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, wobei möglichst die beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes wiederhergestellt werden sollte. Ist das nicht

möglich, muss ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Im Rahmen von Natura2000 und Artenschutz gelten strengere Anforderungen an die Maßnahmen.

Für alle Kompensationsmaßnahmen gilt: Die Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden, müssen einen geringen Ausgangswert besitzen und ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen. Die Maßnahmen sind dauerhaft abzusichern. Nach Umsetzung aller untenstehend angeführten Maßnahmen verbleibt bei Durchführung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaft, artenschutzrechtliche Verbote treten nicht ein und die Verträglichkeit mit den Zielen von Natura2000-Gebieten ist gegeben. Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dauerhaft abzusichern, z.B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

## **7.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung**

### **7.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen sollten im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Vermeidung grellfarbiger oder spiegelnder Fassaden- und Dachflächen zur Verringerung der Fernwirkung.
- Zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens sollen im Bereich der PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Rasenpflaster, Rasengitter, Kies u. ä. verwendet werden.

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben aufgrund der Flächenversiegelung jedoch unvermeidbare Beeinträchtigungen. Zu ihrer Kompensation sind nachstehende Maßnahmen vorgesehen.

### **7.1.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen sollten im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Durchgrünung des Gebietes durch Anpflanzung landschaftstypischer Gehölze. Für jeden 6. PKW-Stellplatz soll mindestens ein heimischer Laubbaum gepflanzt werden.
- An der Südgrenze des Geltungsbereiches sollen zur Eingrünung 3 heimische Laubbäume gepflanzt werden.

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

## **8. Zusätzliche Angaben**

### **8.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Untersuchung zur **Eingriffsregelung** gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG erfolgt anhand der Arbeitshilfen und Bewertungsempfehlungen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg sowie in Anlehnung an die Ökokonto-Verordnung. Die Modelle setzen sich aus einer verbal-argumentativen Begründung und einer unterstützenden Quantifizierung des erforderlichen Kompensationsumfangs zusammen.

In der Bestandsaufnahme wird zunächst die Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt bzw. ihre Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen ermittelt. In der sich anschließenden Entwicklungsprognose werden die durch die Planung zu erwartenden Veränderungen des Gebietes beschrieben. Die einzelnen Schutzgüter werden gesondert betrachtet.

Entsteht durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, so liegt ein Eingriff nach dem Bundesnaturschutzgesetz vor, der kompensiert werden muss. Da bei einer Bebauung Boden dauerhaft verloren geht, stellt ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Regel immer einen Eingriff dar. Dann werden in einem dritten Schritt die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, um die verlorenen Funktionen so weit wie möglich zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Zur Quantifizierung des Kompensationsumfangs werden Bestand und Planung gegenübergestellt und die Wertdifferenz ermittelt.

## **8.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes**

Folgende Fragestellungen konnten in der Umweltprüfung nicht abschließend geklärt werden:

- Kartierung zu ungeeigneter Jahreszeit, Nachkartierung Frühjahr 2013
- Angaben zur fachtechnischen Abgrenzung des Wasserschutzgebietes liegen nicht vor

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

## **8.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt, ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen und dann erneut nach 5 Jahren den Zustand der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Flächen oder Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) auf öffentlichen und privaten Flächen durch Ortsbesichtigungen zu prüfen.

## **8.4 Zusammenfassung**

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

## **VORSCHLÄGE ZUR ÜBERNAHME IN DEN TEXTTEIL**

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

*(Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.)*

### **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

*(Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.)*





**Sitzungsvorlage** Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

**am** 08.05.2013

**Vorlagen-Nr.:** VI/045/2013

---

**Berichterstatter:** Herr Holger Göttler

**Betreff:** Sanierung Koppengasse 1, Flurnummer224, Gemarkung  
Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Bauantragsteller beabsichtigen das o.g. Anwesen zu sanieren.

Mit dem Landesamt für Denkmalpflege haben mittlerweile verschiedene Ortstermine stattgefunden, das Sanierungskonzept, das jetzt zur Genehmigung vorgelegt wurde, wird für gut erachtet und findet die Zustimmung. Es soll im Zuge der Sanierung möglichst viel der historischen Substanz erhalten werden, so werden z.B. die alten Fenster soweit möglich repariert und energetisch ertüchtigt werden.

**Haushaltsrechtliche Vermerke:**

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 0,00 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja/nein 0,00 € bei HSt.: □□□□
3. Die über-/außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 0,00 € werden gedeckt durch:
  - Einsparungen bei HSt.: □□□□
  - Mehreinnahmen bei HSt.: □□□□
  - Veranschlagung im Nachtragshaushalt 20

---

**Vorschlag zum Beschluss:**

Dem vorliegenden Bauntrag zur Sanierung des Anwesens Koppengasse 1 wird zugestimmt.

---



Ansicht Süd-Ost

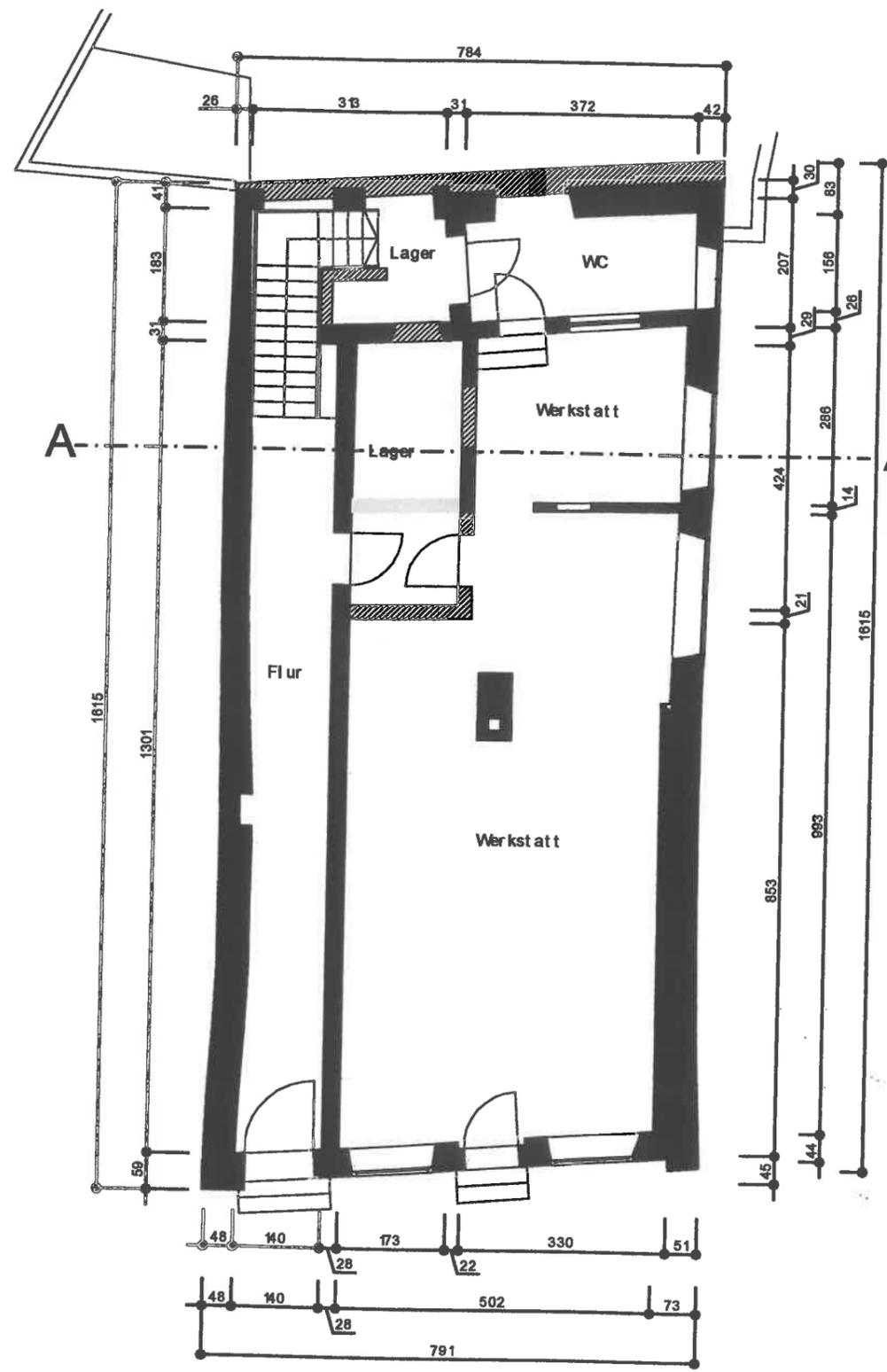


Ansicht Nord-West

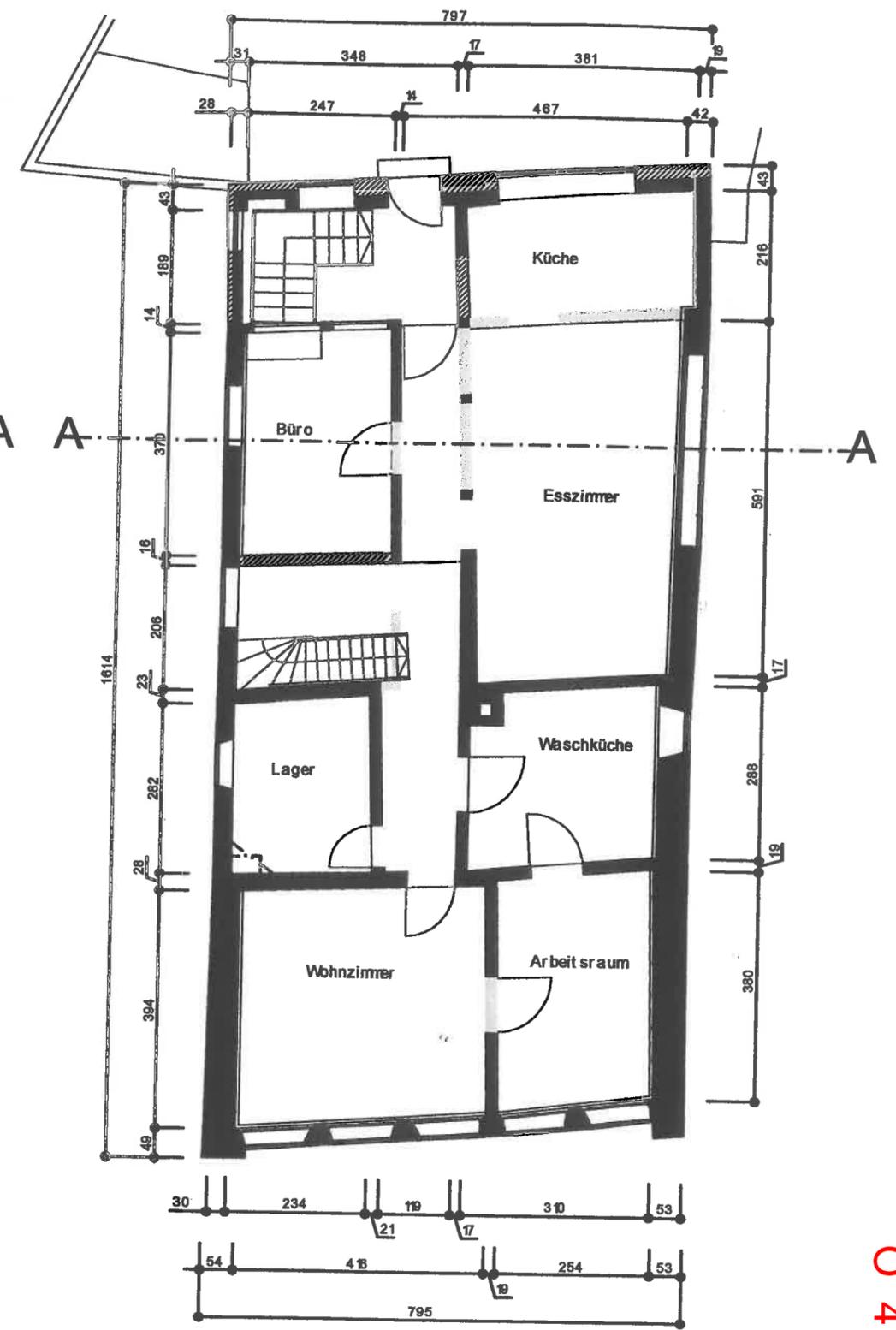
 = Bestand

 = Neu

 = Entfernter Bestand



Er dgeschoss



Ober geschoss

0:4

Ö 4

