



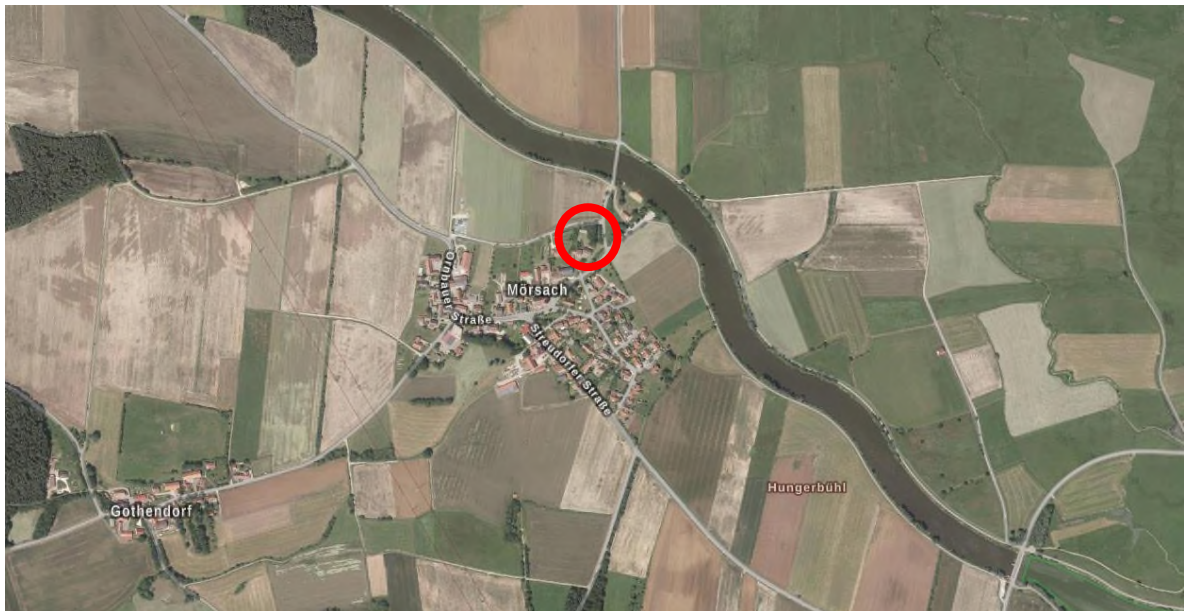
Markt Arberg

Landkreis Ansbach

Bebauungsplan "Zum Wiesmet"

im Ortsteil Mörsach

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB



Begründung

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

Entwurf: 31.07.2026

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB)	3
3. Lage, Beschreibung und derzeitige Nutzung des Geltungsbereichs	5
4. Prüfung von Alternativen /Standortauswahl.....	7
5. Vorgaben übergeordnete Planungen	8
5.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	8
5.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken.....	10
5.3. Flächennutzungsplan des Markt Arberg	10
6. Planinhalt – Festsetzungen im Geltungsbereich.....	12
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	20
7.1. Verkehrliche Erschließung	20
7.2. Ver- und Entsorgung	20
7.3. Stromversorgung	20
7.4. Wasserversorgung	20
Anlagen:	20

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Der Markt Arberg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Innenentwicklungspotentialfläche, unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen und städtebaulichen Belange, zu nutzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Förderung der innerörtlichen Wohnbebauung erforderlich. Dem Markt Arberg ist wichtig, die Ortsansicht möglichst unverändert zu lassen und ein für den kleinen Ortsteil verträgliches Bevölkerungswachstum zu sichern. Es soll eine organische Entwicklung des Dorfes ermöglicht werden und dabei ein sanfter Übergang zwischen Bebauung und Überleiter geschaffen werden.

Der Geltungsbereich ist voll erschlossen und befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs.

Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Der Bebauungsplan kann im Rahmen der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Wiesmet“ bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB)

Es soll das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden.

Hierzu müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- das Plangebiet liegt im baulichen Innenbereich
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²
- es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG

- es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind

Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB liegen vor: Es handelt sich um ein bereits bebautes Grundstück mit Restnutzung, das mit vorliegender Planung neu geordnet werden soll.

Die Größe innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegt bei 0,5 ha. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches.

Durch die geplante Entwicklung der Fläche kann eine „Außenentwicklung“ und damit eine Versiegelung im Außenbereich unterbleiben.

Die Ausschlussgründe des § 13 a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB sind nicht gegeben: Weder wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) und außerdem bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Durch das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen ergeben sich gewisse Verfahrenserleichterungen, insbesondere besteht kein Ausgleichsbedarf für die Versiegelung, § 1 a Abs. 3 Satz 6, § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. Abs. 4 BauGB.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend:

- **§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB**

Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden (= Beschleunigung des Verfahrens)

- **§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

Es wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

- **§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**

Es wird die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

- **§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB**

Es erfolgen keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, kein Umweltbericht nach § 2 a, keine Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, keine zusammenfassende Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 und keine Anwendung von § 4 c (Monitoring).

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. Abs. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 13 a Abs. 3 i. V. m. Abs. 4 BauGB gelten spezielle Hinweispflichten für das beschleunigte Verfahren, u. a. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 geändert wird.

3. Lage, Beschreibung und derzeitige Nutzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich

- Westlich und nördlich der Ortsstraße „Zum Wiesmet“ (Straßengrundstück Flur-Nr. 5/4 Gemarkung Mörsach),
- Östlich von bestehender Bebauung,
- nördlich von bestehender Bebauung sowie
- südlich eines best. Wirtschaftsweges (Flur-Nr. 572 Gemarkung Mörsach).

Das Grundstück ist derzeit bereits mit einem Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden bebaut. Weiterhin ist auf dem Grundstück ein großer Gehölzbestand vorhanden. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs sind die bestehenden Gehölze als Biotop kartiert.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flur-Nr. 1, Gemarkung Mörsach. Die Größe beträgt ca. 0,5 ha.

Abb. 1



*Luftbild mit Katasterplan, Stand 2026 mit gekennzeichnetem Geltungsbereich
ohne Maßstab*

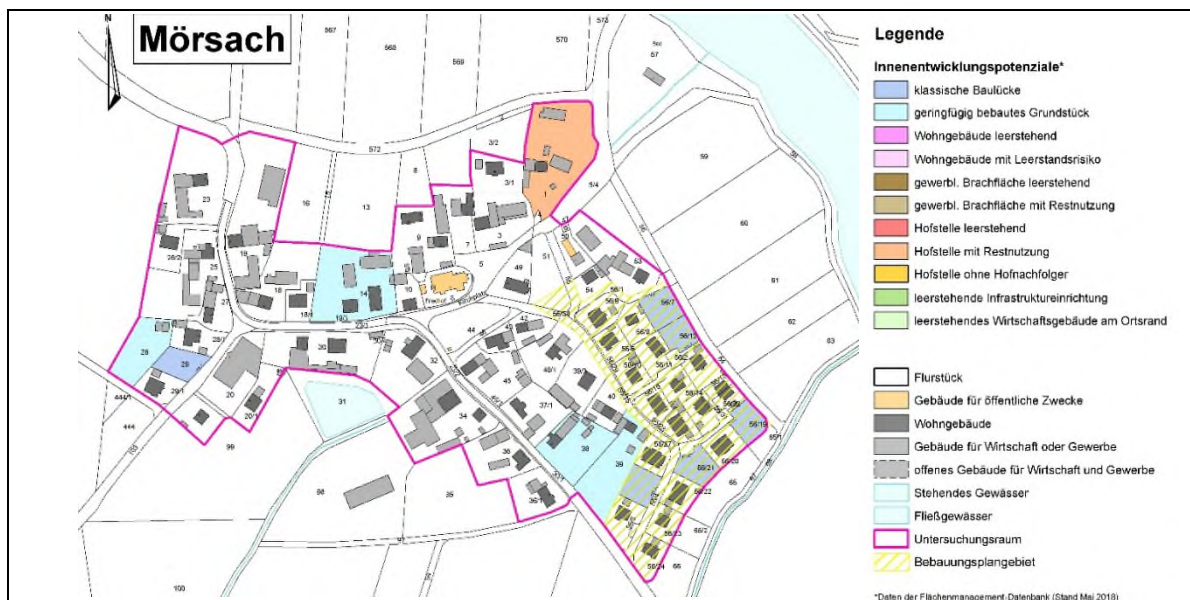
Die betroffenen Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum. Der Eigentümer beabsichtigt, das Gebiet als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

4. Prüfung von Alternativen /Standortauswahl

Der Markt Arberg befürwortet eine vorrangige Nutzung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung (vgl. LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung und § 1a Abs. 2 BauGB) und hat zu diesem Zweck ein Leerstandskataster erstellen lassen, um die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu planen.

Diese liegt der Prüfung von Alternativen und Bewertung zur Standortauswahl zugrunde.

Abb. 2



Bestandskarte Innenentwicklungspotenziale Ortsteil Mörsach Stand 2018

Die vorliegende Planung beinhaltet das Grundstück einer Hofstelle mit Restnutzung. Mit der Überplanung des Grundstücks ist der Abbruch der Bestandsgebäude vorgesehen; im Zuge des Bebauungsplans erfolgt eine Neuordnung des Grundstücks durch Aufteilung in bis zu drei Einzelgrundstücke. Ziel ist es, ein Innenentwicklungspotential als Wohnbaufläche zu nutzen.

Das Gebiet ist durch die bestehende Ortsstraße „Zum Wiesmet“ vollständig erschlossen.

Zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird durch die Nutzung einer innerörtlichen Nachverdichtungsfläche vermieden. Durch die getroffene Standortwahl können auch eine „Außenentwicklung“, und damit eine Versiegelung im Außenbereich unterbleiben („Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“).

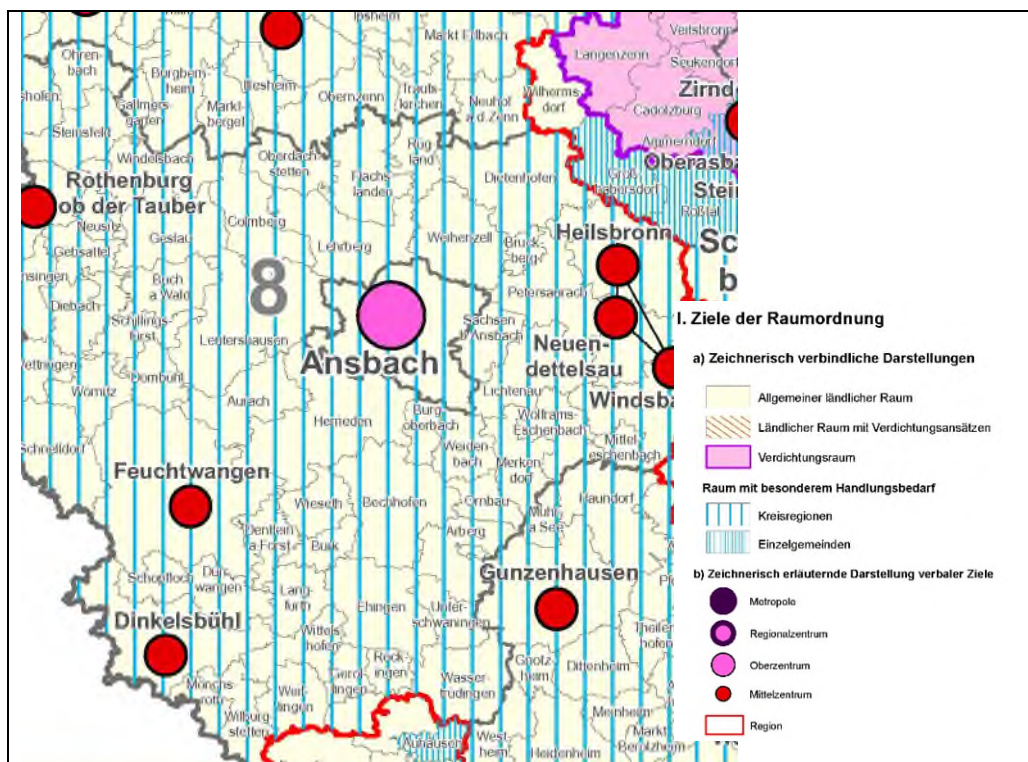
Dieser Standort ist daher als Vorzugsvariante einzuschätzen.

5. Vorgaben übergeordnete Planungen

5.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 2023) ist der Markt Arberg der Region 8 Westmittelfranken zugeordnet und liegt im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Abb. 3



Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2 – Stand 2022) des
Landesentwicklungsprogrammes Bayern ohne Maßstab

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023 findet sich in den Kapiteln „1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns“ und „3 Siedlungsstruktur“ nachfolgende Grundsätze (G) und Ziele (Z):

1.2 Demographischer Wandel

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

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

(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.

(G) Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden.

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

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 nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Markt Arberg schafft mit dem Bebauungsplan die Voraussetzung für eine Nachverdichtung innerhalb eines Siedlungsbereichs, von mind. drei Seiten mit Bebauung umgeben. Durch die Neuordnung des Grundstücks, kann im Innenbereich zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird durch die Nutzung der Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs vermieden. Durch die getroffene Standortwahl kann auch eine zusätzliche Versiegelung im Außenbereich unterbleiben („Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“). Zudem ist bereits eine Erschließung vorhanden.

Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) formulierten Grundsätze und Ziele können bei vorliegender Bauleitplanung eingehalten werden.

5.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken

Der Markt Arberg hat keine Zentrumsfunktion. Das Unterzentrum Bechhofen befindet sich ca. 7 km in nordwestlicher Richtung, das nächstgelegene Mittelzentrum Gunzenhausen ist etwa 10 km in östlicher Richtung gelegen und das Unterzentrum Wassertrüdingen ist ca. 15 km in südlicher Richtung von Arberg entfernt.

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

Im Regionalplan ist zur Siedlungsstruktur (u.a. RP8 3.1, RP8 8.7.1) nachfolgendes aufgeführt:

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.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplanes.

Es handelt es sich um eine bedarfsgerechte Entwicklung einer Fläche im Innenbereich für Wohnbebauung. Das Vorhaben trägt dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung.

5.3. Flächennutzungsplan des Markt Arberg

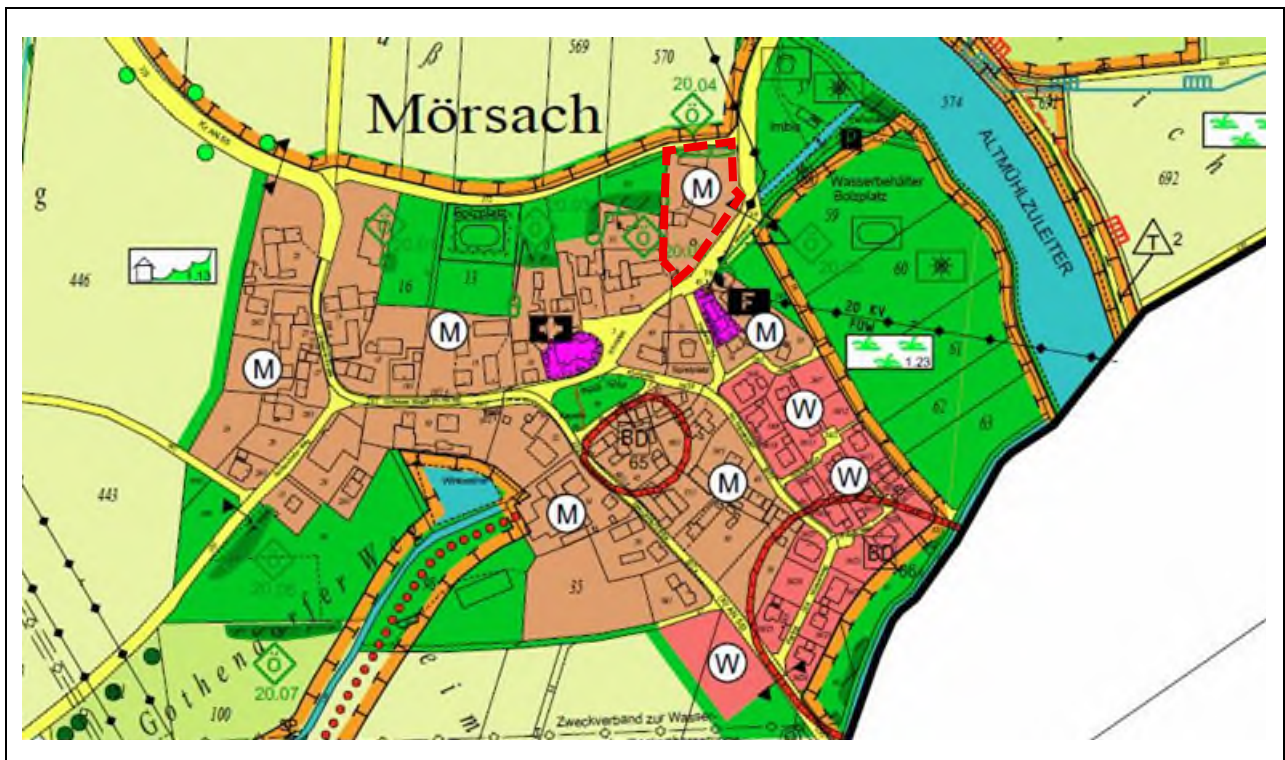
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Arberg ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Bebauungsplan „Zum Wiesmet“
Begründung, Stand 31.07.2026

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan im Rahmen der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren erstellt wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Aufgrund der geplanten Nutzung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß den geltenden Vorschriften erforderlich. Städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen.

Abb. 4



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Markt Arberg, Stand 2007 mit Umgriff des Bebauungsplanes

6. Planinhalt – Festsetzungen im Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Zum Wiesmet“ im Ortsteil Mörsach trifft folgende Festsetzungen:

6.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung im Sinne des § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbegebiete.

Weitere ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird beschränkt. Pro Einzelhaus sind zwei Wohnungen, pro Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

Ziel ist, die baurechtlichen Grundlagen für eine Wohnnutzung für Einfamilien- oder Doppelhausbebauung zu schaffen. Entsprechend der Zielrichtung der BauNVO, dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Die mit dem Wohnen verträgliche bzw. das Wohnen ergänzende Nutzungen des § 4 Abs. 2 BauNVO sowie die Ausnahme gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, um neben dem Wohnen auch Dienstleistungen zu ermöglichen, werden ebenfalls zugelassen.

Schwerpunkt ist in diesem Gebiet das Wohnen.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Belange und der Erschließung wird die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude begrenzt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus den im Planteil eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ), sowie aus den maximal zulässigen Höhen und maximal zulässigen Vollgeschossen.

Für die Hauptgebäude wird eine maximal zulässige Wandhöhe (WH)- bzw. Gesamthöhe (GH) durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Als maximal zulässige Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Als Gesamthöhe (GH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zur obersten Kante des Daches.

Die Oberkante Fertigfußboden (OKFB) darf maximal 0,3 m über dem höchsten Schnittpunkt des jeweiligen Hauptgebäudes mit dem natürlichen Gelände liegen.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK FFB EG) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüffähig darzustellen.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich je Baufeld aus der maximal zulässigen Grundfläche für Hauptgebäude, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Wand- und Geschoßhöhe. Als Bezugspunkt für die Höhe ist die Geländehöhe im Bereich des jeweiligen Hauptgebäudes festgelegt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bewegen sich in den gesetzlichen Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Mit dem Bebauungsplan soll eine dem Ortsteil geeignete und angemessene Bebauung ermöglicht werden und gleichzeitig die Einpassung in das städtebauliche Umfeld sichergestellt werden.

Durch den Nachweis im Bauantrag wird die Einhaltung der Festsetzungen sichergestellt.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt die offene Bauweise. Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Im Planteil sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung der Hauptgebäude ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Abweichend davon ist die Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze nach Art 6. Abs. 9 BayBO zulässig, auch wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt; es können Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

Im Plangebiet sind die Abstandsflächen nach Artikel 6 BayBO grundsätzlich einzuhalten, um einen ausreichenden Abstand der einzelnen Gebäude untereinander sowie zur Umgebungsbebauung zu wahren.

6.4. Entwässerung

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet.

Das Oberflächenwasser wird auf den Baugrundstücken über Regenrückhaltezysternen mit einem Volumen von min. 3 m³/ 100 m² befestigter Fläche zurückgehalten und über das bestehende Kanalnetz abgeleitet. Die Rückhaltezysternen sind Teil der Abwasseranlage. Das notwendige Rückhaltevolumen muss stets verfügbar sein und entspricht nicht dem Volumen, was zur Speicherung von Brauchwasser genutzt werden kann.

Der geplante Umgang mit Schmutz- und Oberflächenwasser ist nachweislich und prüffähig in den Planantragsunterlagen einzutragen. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

Unbelastetes Niederschlagswasser in den Rückhaltezysternen kann als Beregnungswasser verwendet werden.

Bei der Verwendung von Oberflächenwasser als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 – Technische Regeln für Trinkwasserinstallation – zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten zu ermittelnden schadensverursachenden/höchsten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

Die Festsetzungen und Hinweise ergeben sich aus den Anforderungen der Wasserwirtschaft.

Zu deren Umsetzung bedarf es einer Abstimmung mit dem Markt Arberg sowie dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach.

Die Festsetzung zur Rückhaltung und Brauchwassernutzung ergeben aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen - unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, hier dem schonenden Umgang mit der Ressource (Frisch-)Wasser sowie der Schonung des Wasserkreislaufes.

Zisternen dienen zur Gewinnung von Gieß- und Brauchwasser, was den Bedarf an Trinkwasser reduziert.

6.5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

6.5.1. Gestaltung der Dächer

Im Wohngebiet sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° - 52° zulässig. Die maximal zulässige Höhe ist unter Punkt 2 festgesetzt.

Die Gestaltungsvorgaben zur Dachform und -neigung sowie zur Dacheindeckung beziehen sich lediglich auf die Hauptgebäude.

Flachdächer bei Nebengebäuden sind zu begrünen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen. Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.

Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

Als Dacheindeckung ist keine glasierte Oberfläche zugelassen.

Die Festlegung der Dachformen und Neigung (Sattel- und Walmdächer 15°–52°) dienen der städtebaulichen Zielsetzung im Gebiet. Die festgesetzten Höhen ermöglichen eine Dachhöhe im Kontext zur Umgebungsbebauung. Diese Festlegung gelten nur für die Hauptgebäude, es zielt auf ein einheitliches Erscheinungsbild der sichtbaren Hauptbauten ab; Nebengebäude bleiben gestalterisch flexibler.

Begrünte Flachdächer bei Nebengebäuden fördern eine nachhaltige Dachnutzung und Regenwasserrückhaltung.

Aus energetischen und klimatischen Aspekten sollen PV – Module zur Energieerzeugung auf den Dachflächen errichtet werden. Es werden Hinweise zur Umsetzung der Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen formuliert, um auch hier eine geordnete Dachlandschaft sicherzustellen.

6.5.2. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude

Garagen müssen bis zum öffentlichen Verkehrsraum einen Stauraum von mind. 5,00 m aufweisen.

Garagen und Carports sind gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit es sich um Grenzbebauung handelt. Grenzgaragen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

Zum Erhalt der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen, wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen oder wassergebundenen Decken zu versehen.

Zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Nutzung und Ordnung im Straßenraum wird vorgeschrieben, dass Garagen bis zum öffentlichen Verkehrsraum einen mindestens 5,00 m langen Stauraum aufweisen.

Die Regelungen zu den wasserdurchlässigen Belägen ergeben sich aus allgemeinen ökologischen Aspekten und sollen die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt, reduzieren.

6.6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten sowie sonstigen Nebenanlagen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen (Schottergärten) sind unzulässig.

Baum-, Hecken- und Gehölzbestand

Im Bereich der Grünflächen mit „Umgrenzung Bereich zu erhaltende Gehölze“ sind keine Rodungen zulässig. Im übrigen Plangebiet sind Rodungen der im Plangebiet vorhandenen Gehölze zulässig. Eingriffe auf den Baumbestand jedoch auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Die bestehende Randeingrünung (Hecke) ist zu erhalten.

Bei Neupflanzungen sind ausschließlich standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher/Hecken (vgl. Pflanzenauswahllisten) zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Hecken aus Nadelgehölzen und Koniferen sind unzulässig.

Pro angefangener 450 m² privaten Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaumhochstamm oder ein Obstbaumhochstamm entspr. Pflanzenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die bestehenden Bäume können dabei angerechnet werden.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu den privaten Grünflächen. Die Festsetzungen orientieren sich an gängigen kommunalen Grünordnungsvorgaben, Artenschutz-/Baumschutzregelungen sowie Pflanzenauswahllisten für standortgerechte Arten.

Die Randeingrünung sowie die nördlich festgesetzte Grünfläche ist zu erhalten.

Durch die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Vorgaben zu den Pflanzenarten und -qualitäten stellen die dauerhafte Durchgrünung des Planungsgebietes sicher.

Entsprechend der Festsetzung sollen vorrangig die in den Pflanzen-Artenlisten aufgeführten, heimischen Baum- und Gehölzarten Verwendung finden.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Für die Maßnahmen auf den privaten Grünflächen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten.

Die Grünordnerischen Festsetzungen sind vollumfänglich zu beachten.

6.7. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen)

Der kurze Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von der Bachmann Artenschutz GmbH, Stand 07/26 liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Daraus ergeben sich folgende Vermeidungsmaßnahmen:

- **M01:** Innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) dürfen keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- **M02:** Aufgrund des Vorkommens von Fledermäusen im Gebäude 2 muss ein eventueller Abriss in folgender Reihenfolge bzw. zu folgenden Zeiten erfolgen. Das Abdecken des Daches hat in der Zeit zwischen 1. September und 1 November händisch zu erfolgen. Danach muss mindestens für 5 Tage Bauruhe eingehalten werden. Danach kann das Gebäude ohne weitere Einschränkungen abgerissen werden.
- **M03:** Die alten Eichen auf der Grünfläche hinter dem Wohnhaus müssen in ihrer Funktion als mögliches Fledermaus-Jagdrevier und als potenzielles Habitat für Brutvögel erhalten bleiben.
- **M04:** Die Hecke an der kompletten Ostflanke des Grundstücks weist einzelne höhere Strukturen im Hintergrund auf und wird flankiert von einem wasserführenden Graben. Sie ist zwingend in ihrer Funktion für den Gelbspötter zu erhalten. Die Hecke darf während der Bauphase nicht in ihrer Funktion als Bruthabitat beeinträchtigt werden. Deswegen ist zu dieser Hecke während der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) ein 3 m breiter Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Streifen darf in diesem Zeitraum weder befahren noch zur Lagerung von Materialien genutzt werden. Zum Schutz dieses Pufferstreifens ist während der Bauarbeiten in den Monaten März bis September ein nicht verrückbarer Bauzaun anzubringen.
- **M05:** Laut Planänderung vom 09.07.2024 bleibt der komplette nördliche Teil des Grundstücks unverändert. Sollte sich in diesem Bereich eine Planungsänderung ergeben, so muss eine neue Begutachtung und Bewertung erfolgen.
- **M06:** Große Glasfronten an neu entstehenden Gebäuden sind, wenn möglich, zum Schutz von Brutvögeln und Nahrungsgästen zu vermeiden. Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder Über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017)

Minderung der Störwirkung durch Beleuchtung:

Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. LED, Natriumdampf, Niederdrucklampen) zugelassen. Kaltweißes Licht ist als Außenbeleuchtung zu vermeiden. Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet werden. Die Beleuchtungen dürfen maximal 80° schräg zur Seite strahlen. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.

Als Fazit kann festgehalten werden. Dass aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden in den Gruppen Säugetiere, Reptilien und Vögel Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen einzuhalten. Durch Einhaltung der Maßnahmen ist sichergestellt, 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.

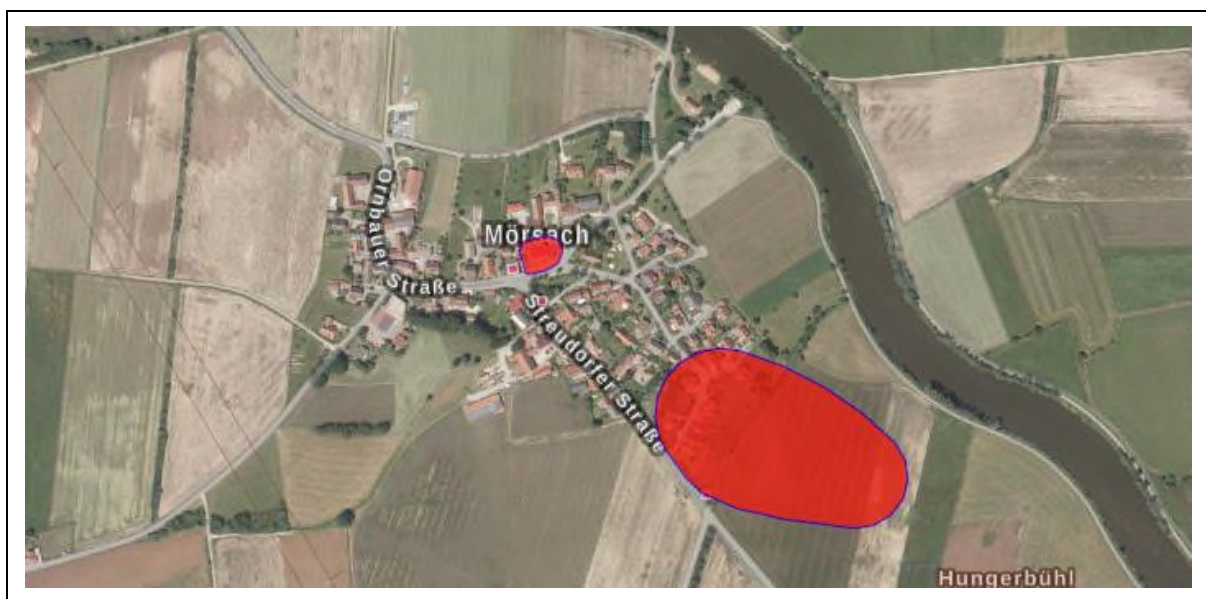
6.8. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise

6.8.1. Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landesamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

Die Hinweise ergeben sich aus üblichen Stellungnahmen und Äußerungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

Abb. 5



Auszug Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Quelle: BayernAtlas)

6.8.2. Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen einzuhalten. DIN 1998 ist einzuhalten.

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 im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,0 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

Die Hinweise ergeben sich aus üblichen Stellungnahmen und Äußerungen der Versorgungsträger. Im Rahmen der Erschließungsplanung muss vom Planer eine rechtzeitige Abstimmung vorgenommen werden.

6.8.3. Immissionen

Landwirtschaft

Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

Aufgrund der vorhandenen, rechtmäßigen landwirtschaftlichen Nutzung angrenzender Flächen sind Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu dulden.

Einsatz von Luft – Wärmepumpen

Sollten Luft-Wärmepumpen verbaut werden, so ist bei der Anschaffung auf lärmarme Geräte, die den Stand der Schallschutztechnik entsprechen, zu achten.

Der Schallleistungspegel des Gerätes LWA sollte tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht übersteigen.

Alternativ zur Aufstellung im Freien kann der Einbau auch im Gebäude erfolgen.

Der Nachweis über die Einhaltung des Schallleistungspegels ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen und den Bauantragsunterlagen beizufügen.

Die Anzahl der Bauherren, die sich bei der Auswahl der Heiztechnik für eine Luft-Wärmepumpe entscheiden, ist in den letzten Jahren gestiegen. Hinsichtlich nachbarlicher Belange bzw. des Schutzes der durch Luft-Wärmepumpen verursachten Schallemissionen wird dieser Hinweis getroffen.

6.8.4. Brandschutz

Die Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) ist zu beachten.

Die einzuhaltenden Vorgaben zum Brandschutz sind im Zuge des Bauantrages bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1. Verkehrliche Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die bestehende Straße „Zum Wiesmet“.

7.2. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Eine nähere Beschreibung ist unter Punkt 6.4 ersichtlich.

Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation abgeleitet. Die Kläranlage ist ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Abwasseranfall zuverlässig nach dem Stand der Technik zu behandeln.

7.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das bestehende Netz.

7.4. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das bestehende Netz.

Aufgestellt:

Herrieden, den 31.07.2026

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)

Anlage:

- Kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand 07/2026