

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN 'WEILERFELD NORD'**
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH §13A UND §13B BAUGB

Gemarkung Marktbergel
Markt Marktbergel
Landkreis Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim

Stand: 13. April 2023

Gefördert durch den Freistaat Bayern im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm
im Rahmen der Förderinitiative „Innen statt außen“.

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Inhalt

1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2	Beschleunigtes Verfahren nach §13a und §13b BauGB	3
2.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB	3
2.2	Einbeziehung von Außenbereichsflächen - Bebauungsplan gem. §13b BauGB	3
3	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
4	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Regionalplan	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
5	Bedarfsnachweis	5
5.1	Bedarf an Bauland	5
5.2	Grundlagen der Überprüfung	5
5.3	Strukturdaten	6
5.3.1	Einwohnerentwicklung	6
5.3.2	Bauliche Entwicklung	7
5.3.3	Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde, des Landkreises und der Region	8
5.3.4	Einstufung im Zentrale Orte-System/Gebietskategorie gemäß LEP Bayern	9
5.3.5	Regionalplanerische Aussagen	9
5.3.6	Verkehrsanbindung	9
5.3.7	Grundversorgung	9
5.4	Übergreifende Analyse der Strukturdaten	10
5.4.1	Analyse der Geburtsstarken Jahrgänge, Bedarfsverschiebung	10
5.5	Bestehende Flächenpotenziale	10
5.5.1	Flächen im FNP ohne Bebauungsplan	10
5.5.2	Unbebaute Flächen mit Baurecht	10
5.5.3	Baulücken, Brachflächen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich	11
5.5.4	Möglichkeiten der Nutzung von Leerständen, un- und untergenutzten Gebäuden	11
5.5.5	Nachverdichtungsmöglichkeiten bereits bebauter Flächen	11
5.5.6	Aktivierungen der letzten Jahre	11
5.6	Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen	11
5.6.1	Bauflächenkapazitäten der Nachbarkommunen	12
5.7	Abschätzen der Folgekosten einer Bauleitplanung	12
5.8	Zusammenfassung Bedarfsnachweis	12
6	Städtebauliche Zahlenwerte	13
7	Städtebaulicher Entwurf	13
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
8.1	Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung	14
8.2	Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung	14
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
8.4	Grünflächen und Pflanzgebote	14
9	Örtliche Bauvorschriften - Gestaltung	14
10	Erschließung	15
10.1	Straßen und Wege	15
10.2	Abfallentsorgung	15
10.3	Wasser/Abwasser/Strom	15
11	Immission	15
12	Naturschutz und Artenschutz	16

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Markt Marktbergel stehen derzeit keine freien Bauplätze zur Verfügung. Um auch weiterhin attraktiven Wohnraum für Einheimische und Neubürger anbieten zu können, möchte die Gemeinde ein neues Baugebiet ausweisen. Das Plangebiet erstreckt sich zum Teil über eine Konversionsfläche, die mit einem Gewerbebau bebaut ist, der bereits erhebliche bauliche Mängel aufweist. Aufgrund der Bausubstanz und der fehlenden gewerblichen Folgenutzung soll diese Brache nach dem Abbruch der Bestandsgebäude zu einem Wohngebiet umgenutzt werden. Das nach Westen angrenzende landwirtschaftliche Flurstück soll im Rahmen des Bebauungsplans hinzugezogen werden, um den westlichen Ortsrand von Marktbergel zu begründen und ein harmonisches Gesamtbild zu erzielen.

Für die ländliche Gemeinde wird gemäß Statistischem Landesamt Bayern ein Bevölkerungswachstum prognostiziert. Insbesondere um für junge Familien attraktiven Wohnraum zu schaffen, ist die Erschließung des neuen Baugebiets eine zentrale Aufgabe des Marktes. Aufgrund der steigenden Bevölkerungszahlen, der stetigen Nachfrage nach Bauflächen schätzt der Gemeinderat Marktbergel, dass Bauland für das organische Wachstums auszuweisen ist, sowie als Angebot für Einheimische und Bauwillige aus dem Umland.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß §13a und §13b BauGB entwickelt und soll die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine Bebauung schaffen. Die Erstellung eines Umweltberichts ist auf dieser Basis nicht notwendig.

2 Beschleunigtes Verfahren nach §13a und §13b BauGB

2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

Der Bebauungsplan 'Weilerfeld Nord' überplant unter anderem eine Konversionsfläche am westlichen Ortsrand von Marktbergel. Die überplanten Gebäude stehen schon mehrere Jahre leer und sollen aufgrund einer fehlenden Folgenutzung als Gewerbe nun abgebrochen und die Fläche für Wohnbauzwecke ertüchtigt werden. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Wiedernutzbarmachung von bestehendem Siedlungsgebiet handelt, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des §13a BauGB erstellt werden.

Bebauungspläne die der Innenentwicklung dienen, können nach der Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden. Gemäß §13a BauGB ist dies zulässig, wenn der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Da durch die vorliegende Planung Bauplätze im Innenbereich auf ehemals gewerblich genutzten Flächen ermöglicht werden, stellt die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Nachverdichtungsmaßnahme dar. Da zudem eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, wird die Bebauungsplanänderung ohne Vorprüfung im beschleunigten Verfahren i.S.d. § 13a BauGB aufgestellt.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB handelt, wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Bürger und Erörterung der Planung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB abgesehen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind. Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten. Die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB und die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist aufgrund der eingehaltenen Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren wird zudem von einer zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2.2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen - Bebauungsplan gem. §13b BauGB

Durch die Änderung des Baugesetzbuches zum 20.07.2017 können auch Außenbereichsflächen über ein beschleunigtes Verfahren nach §13b BauGB genehmigt werden. Dieses Verfahren wurde aufgelegt um schnell Wohnraum zu schaffen. Das Verfahren ist zeitlich begrenzt und kann nur bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss muss vor dem 31.12.2024 gefasst sein.

Das vereinfachte Verfahren für Bebauungspläne des Außenbereichs ist an drei Bedingungen geknüpft:

- Der Bebauungsplan darf max. 10.000 m² Grundfläche umfassen,
- lediglich die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen und
- die Fläche muss sich an den bereits bebauten Ortsrand anschließen.

Für die Berechnung der Grundfläche ist die Fläche maßgeblich, die tatsächlich überbaut und versiegelt werden kann. Sie hängt folglich vom Maß der baulichen Nutzung und den freizulassenden Grünflächen ab. Je nach im Bebauungsplan festgelegter Grundflächenzahl kann die insgesamt überplante Fläche daher deutlich größer sein als die genannten 10.000 m².

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB und der zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB grundsätzlich im beschleunigten Verfahren abgesehen werden.

Da es sich bei dieser Planung um die Erweiterung der bestehenden Bebauung in Richtung Westen (Außenbereich) handelt und eine Grundfläche von 10.000 Quadratmetern nicht überschritten wird, wird ein Bebauungsplan nach §13b BauGB im beschleunigten Verfahren i.S. § 13 a BauGB aufgestellt. Zudem wird das Plangebiet nach Norden, Osten und Süden von bestehender Bebauung eingerahmt und begradigt damit den westlichen Ortsrand.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich vom Ortskern Marktbergel, zwischen der ortsansässigen Gärtnerei und dem jüngsten Baugebiet 'Weilerfeld'. Das neue Wohngebiet wird im Norden durch den Gartenbaubetrieb begrenzt, östlich und südlich schließen sich die bestehenden Siedlungsflächen von Marktbergel an. Im Westen geht das Gebiet zur offenen Landschaft (landw. Flächen) über.

Im Süden und Osten erfolgt die Begrenzung über die bestehenden Straßen 'Kirchstraße' (östl.) und 'Im Keltenfeld' (südl.), von welchen die verkehrstechnische Erschließung erfolgen soll.

Derzeit stellt das Plangebiet noch zu Teilen eine Gewerbebrache dar und zum anderen Teil wird es ackerbaulich genutzt. Die bestehenden Gebäude auf dem Areal werden abgebrochen um Platz für eine Wohnbebauung zu schaffen. Das Plangebiet, sowie über die Hälfte der gesamten Ortslage Marktbergel, liegt innerhalb des Naturparks 'Frankenhöhe'. Darüber hinaus befinden sich jedoch keine Biotopflächen oder sonstige umwelt- und naturschutzrechtlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs.



Quelle: Karte Bayern Atlas

Die Flurstücke 449, 450/2 und 452 werden vollständig und das Flurstück 450 in Teilbereichen durch das Bebauungsplanverfahren überplant. Das Plangebiet weist eine Größe von 2 ha auf.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan des Regionalen Planungsverbands Westmittelfranken (8) ist für das Plangebiet keine Nutzung definiert. Infolgedessen werden für die Ausweisung eines Wohngebietes keine erheblichen Widersprüche angenommen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Marktes Marktbergel vom 18.07.2006 ist das Verfahrensgebiet als geplante gemischte Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet war demnach bereits als Siedlungsfläche vorgesehen. Da an dieser Stelle mittlerweile andere Ziele verfolgt werden sollen, soll das Plangebiet zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Aufgrund des Verfahrens gem. §13a und §13b BauGB muss der Flächennutzungsplan nicht parallel geändert werden, sondern kann bei der nächsten Gesamtänderung des Flächennutzungsplans berichtigt werden.



Quelle: Auszug Flächennutzungsplan Marktbergel, 18.07.2006

5 Bedarfsnachweis

Bedarfsnachweis gemäß der Auslegungshilfe „Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand 07.01.2020) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

5.1 Bedarf an Bauland

In Marktbergel besteht aufgrund der folglich dargestellten Ausgangssituation und Gunstfaktoren eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen, die durch das aktuelle Angebot nicht gedeckt werden kann. Der Bedarf wird durch die vielen Anfragen in der Verwaltung deutlich. Da dieser derzeit an keiner anderen Stelle gedeckt werden kann, wird die Ausweisung eines neuen Baugebietes notwendig.

5.2 Grundlagen der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als übergeordnete Planungsebene einen Rahmen für die nachfolgenden Planungsebenen. Dabei werden die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramm Bayern und des Bayerischen Landesplanungsgesetzes zu Grunde gelegt. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke und die Flächenschonung gelten dabei als nachhaltiges Entwicklungsziel. Daher bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der die Neuausweisung rechtfertigt. Insbesondere fordert der LEP 'Innen vor Außen', womit zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden sollten.

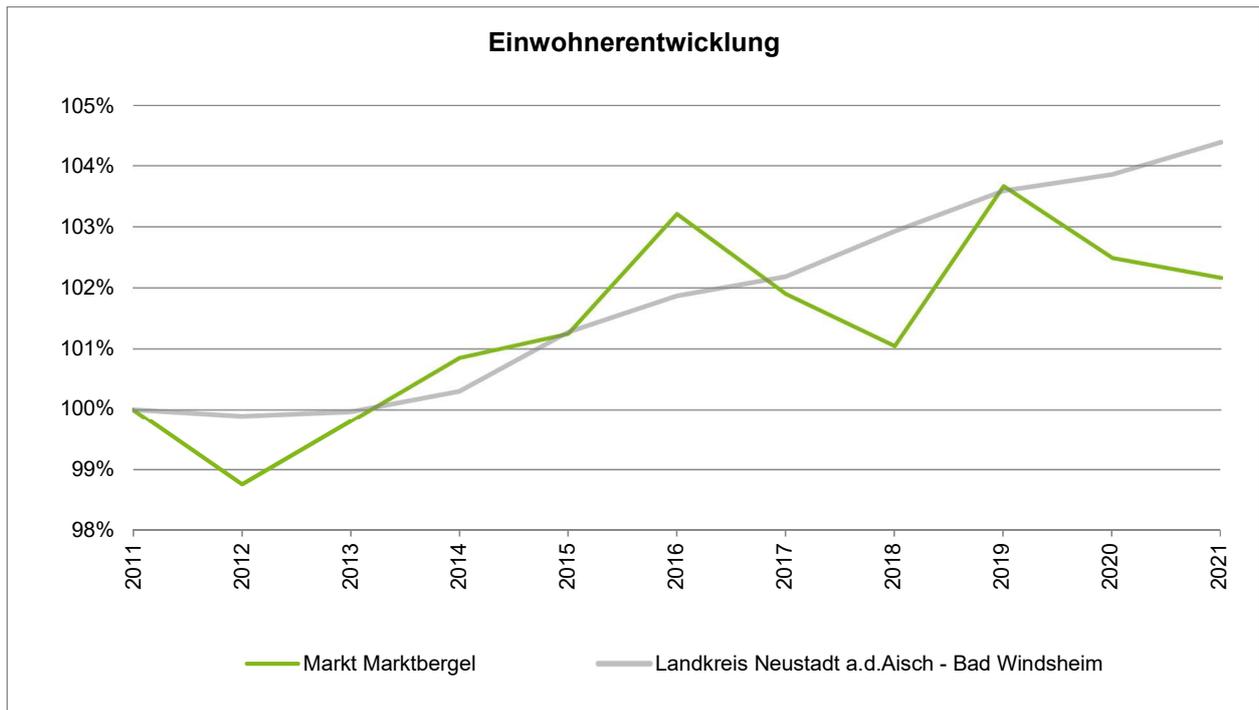
Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde, was im Folgenden dargestellt wird.

5.3 Strukturdaten

5.3.1 Einwohnerentwicklung

Marktbergel hat laut Statistischem Landesamt 1.561 Einwohner zum 31.12.2021. Die folgende Grafik zeigt die Einwohnerentwicklung des Marktes Marktbergel und des Landkreises Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim im Vergleich der letzten 10 Jahre.

In den Jahren 2012 bis 2016 verzeichnete Marktbergel einen stärkeren Anstieg der Einwohnerzahlen um mehr als 4%. In den zwei Folgejahren gingen die Einwohnerzahlen wieder um 2% zurück, bevor sie in 2019 erneut stiegen und seitdem wieder sinken. Im Vergleich der letzten 10 Jahre hat Marktbergel insgesamt 2% Einwohner gewonnen. Der Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim verzeichnet seit 2014 in kontinuierliches Einwohnerwachstum, was in der Summe 4% beträgt.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022 | Stand: 21.07.2022

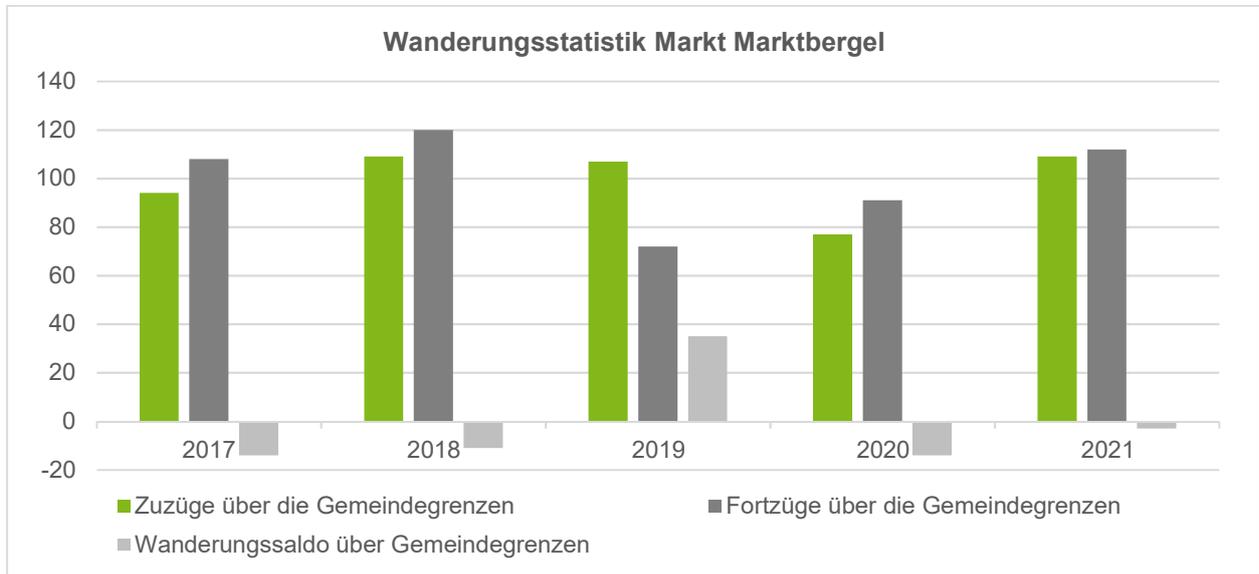
Bevölkerungsvorausberechnung Gemeinde und Landkreis

Für Marktbergel wie auch den Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim wird auf Basis der vorliegenden Werte von 2021 eine positive Bevölkerungsentwicklung mit einer Zunahme von jeweils 3 % bis zum Jahr 2033 gerechnet.

Gemäß Statistischem Landesamt sind methodische Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden mit wenigen Einwohnern schwieriger umzusetzen als Berechnungen für größere Gebietseinheiten, denn bei kleineren Kommunen haben Schwankungen in den Parametern 'Fertilität', 'Mortalität' und 'Migration' einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl.

Wanderungen

Marktbergel weist lediglich im Jahr 2019 ein positives Wanderungssaldo auf. In den anderen Jahren sind mehr Fort- als Zuzüge zu verzeichnen.



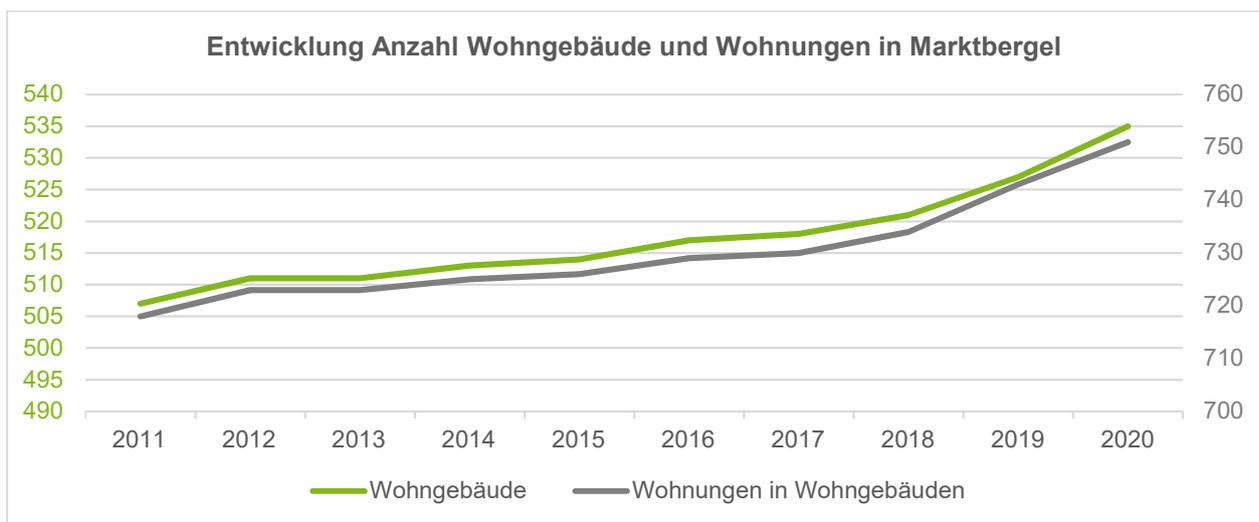
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022 | Stand: 21.07.2022

5.3.2 Bauliche Entwicklung

Gebäudebestand und -entwicklung

Der Gesamtbestand an Gebäuden betrug bei der Erhebung im Jahr 2020 535 Wohngebäude. Im Vergleich der letzten 10 Jahre, wie in der Grafik dargestellt, fand eine kontinuierliche bauliche Entwicklung in Marktbergel statt. So stieg die Anzahl der Wohngebäude um fast 6%.

Davon sind 71% mit einer Wohnung ausgestattet, 22% mit zwei Wohnungen und 7% mit drei oder mehr Wohnungen. Die vorherrschende Gebäudeart ist damit das Einfamilienwohnhaus.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022 | Stand: 21.07.2022

Entwicklung der Baugenehmigungen / Baufertigstellungen

In den letzten 10 Jahren wurden in Marktbergel 42 neue Wohngebäude genehmigt. 36 davon waren Einfamilienwohnhäuser, 5 Zweifamilienhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus. Die unten aufgeführten Zahlen zeigen, dass die Baugenehmigungen im Jahr 2020 sprunghaft angestiegen sind.

- 2020: 15 Baugenehmigungen
- 2019: 7 Baugenehmigungen
- 2018: 3 Baugenehmigungen
- 2017: 3 Baugenehmigungen
- 2016: 1 Baugenehmigungen

Die Baufertigstellungen von Wohngebäuden waren in Marktbergel wie folgt:

- 2020: 8 Baufertigstellungen
- 2019: 6 Baufertigstellungen
- 2018: 3 Baufertigstellungen
- 2017: 1 Baufertigstellungen
- 2016: 3 Baufertigstellungen

Durchschnittliche Haushaltsgrößen

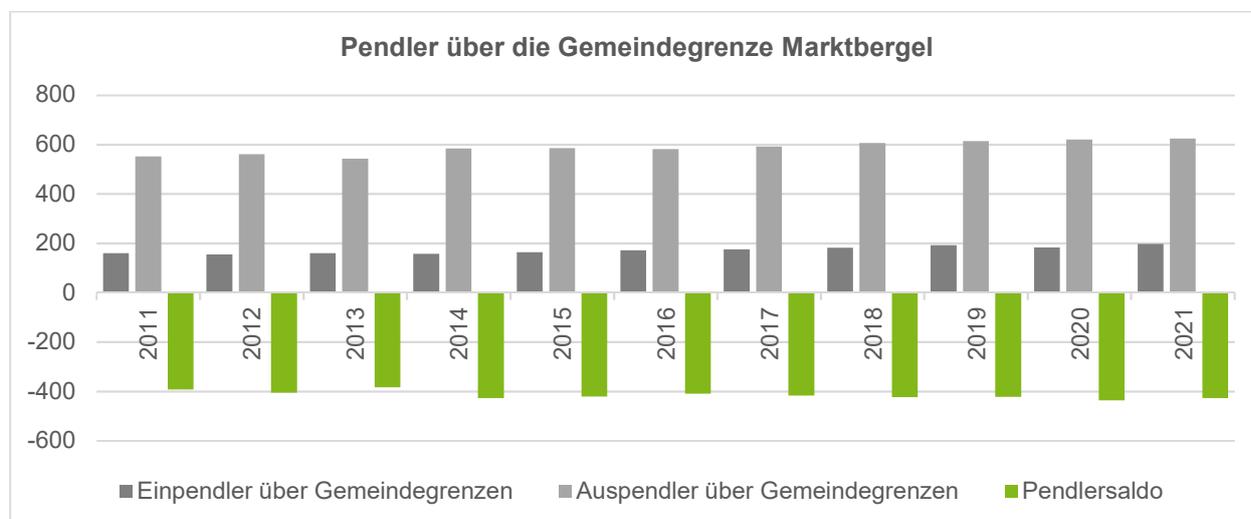
Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 2,09 Bewohnern (751 Wohnungen auf 1.566 Einwohner im Jahr 2020). Dies stellt eine Verringerung der Belegungsdichte pro Haushalt gegenüber dem Jahr 2010 mit 2,15 Bewohnern je Wohnung und gegenüber dem Jahr 2000 mit einer Haushaltsgröße von 2,42 Bewohnern je Wohnung dar. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung beträgt im Jahr 2020 113m². Beim Rückblick auf die vergangenen dreißig Jahre kann eine Erhöhung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Wohnung um rund 10% festgestellt werden. Es lässt sich somit ein Auflockerungsbedarf mit einem Trend zu großzügigeren Wohnungen mit weniger Bewohnern erkennen. Aus diesem Grund steigt auch hier der Bedarf nach neuem Wohnraum.

5.3.3 Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde, des Landkreises und der Region

In Marktbergel sind 294 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06.2021 gemeldet. Die Zahlen entwickelten sich in der Vergangenheit positiv und sind in den letzten Jahren, bis auf eine Ausnahme in 2020, kontinuierlich gestiegen. Im Vergleich zum Jahr 2011 um fast 10%. Die Arbeitslosenzahl bewegt sich auf einem niedrigen Niveau.

Im Vergleich hierzu sind die Beschäftigtenzahlen im Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim in den letzten 5 Jahren um fast 8% von 31.705 auf 34.196 Beschäftigte gestiegen.

Neben den 294 Beschäftigten am Arbeitsort gibt es 721 Beschäftigte am Wohnort Marktbergel. Die Anzahl der Auspendler übersteigt damit die Anzahl der Einpendler deutlich.



5.3.4 Einstufung im Zentrale Orte-System/Gebietskategorie gemäß LEP Bayern

Marktbergel ist der Region 8 Westmittelfranken zugeordnet und hat im Zentrale Orte-System keine Klassifikation. Sie liegt in der Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ und der Kreisregion mit „besonderem Handlungsbedarf“.

Das LEP beschreibt sein Ziel (Z) der nachhaltigen Raumentwicklung in Kapitel 1.1.2 wie folgt: 'die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten'. Weiter sollen 'die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume geschaffen werden'. Vergleiche dazu auch Kapitel 1.2.2. LEP 'Abwanderung vermindern': 'Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen die Möglichkeiten [...] zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden'.

Dieser Grundsatz befürwortet in seiner Kernaussage die Ausweisung eines neuen Baugebietes in Marktbergel, um der Abwanderung und damit einem Bevölkerungsrückgang entgegen zu wirken. Eine ausgewogene Bevölkerungsentwicklung kann nur dann stattfinden, wenn auch kleinere Gemeinden die Möglichkeit erhalten, sich durch attraktive Bauflächen Einwohner zu sichern.

5.3.5 Regionalplanerische Aussagen

Nach der Raumstrukturkarte des Regionalplans der Region Westmittelfranken ist Marktbergel dem „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“ zugeordnet.

Als Kleinzentrum ist die Nachbargemeinde Burgbernheim eingestuft. Marktbergel gehört zu dessen Nahbereich. Nahbereiche bilden die Verflechtungsbereiche für die Deckung des Grundbedarfs.

Marktbergel liegt mit der Bundesstraße B 13 an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Diese verbindet das Oberzentrum Würzburg über Uffenheim nach Ansbach und weiter nach Gunzenhausen und Ellingen. Die unmittelbar nördlich verlaufende Bundesstraße B 470 ist als regionale Entwicklungsachse eingestuft. Um diese Achsen zu stärken, ist es notwendig Marktbergel als attraktiven Wohnort weiterzuentwickeln.

Südöstlich und östlich von Markt Marktbergel liegen die Vorranggebiete für Bodenschätze GI 24 (GI = Gips) (ca. 500 m vom Plangebiet) und GI 25 (ca. 1,3 km vom Plangebiet) sowie das Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze GI 128 (ca. 1 km vom Plangebiet).

Der südliche Ortsbereich von Markt Marktbergel inklusive des Plangebiets liegt im Naturpark Frankenhöhe. Ca. 300 m südlich des Plangebiets liegt das Landschaftsschutzgebiet 'LSG innerhalb des Naturparks Frankenhöhe (ehemals Schutzzone)'.

Weiter soll gemäß Regionalplan unter 3.1.2: 'Eine über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgehende Siedlungstätigkeit soll insbesondere zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.' Diese Aussage untermauert den Grundsatz bezahlbaren Wohnraum in Marktbergel zu schaffen.

5.3.6 Verkehrsanbindung

Die Bundesstraße B 13 verläuft östlich von Marktbergel und sorgt für eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Nördlich von Marktbergel besteht ein Übergang zur Bundesstraße B 470, die bei der Anschlussstelle Bad Windsheim in die Autobahn BAB A7 Würzburg – Ulm übergeht. Die B 13 verbindet den Ort mit Ansbach (Entfernung: 24 km) und Uffenheim (Entfernung: 18 km). Bad Windsheim (Entfernung: 11 km) und das Mittelzentrum und die Kreisstadt Neustadt an der Aisch (Entfernung: 30 km) sind über die B 13 und die B 470 zu erreichen.

Durch den Ort verläuft von Nord nach Süd die Kreisstraße NEA 43, die ein hohes Verkehrsaufkommen mit sich bringt.

Der Bahnhofpunkt Ottenhofen-Bergel liegt ca. 2 km nördlich der Ortsmitte.

5.3.7 Grundversorgung

Marktbergel verfügt über einige Grundversorgungseinrichtungen, wie den Laden 'Ums Eck' mit Lebensmitteln, Café, Backwaren und einer Postfiliale. Außerdem gibt es eine Metzgerei, einen Frisör und zwei Bankfilialen. Ebenso sind vor Ort ein Allgemeinmediziner und eine Apotheke. Gaststätten sind im Ort noch drei vorhanden.

Es gibt einen Kindergarten, mit Krippe und Hortangeboten, ein Jugendhaus, eine Dorfgemeinschaftshalle und Räume für Vereine in der ehemaligen Schule.

Im Weiteren gibt es noch eine Tankstelle, eine Gärtnerei und verschiedene Betriebe.

Eine Grund- und Mittelschule befinden sich in Burgbernheim (ca. 3,5 km entfernt), eine Mittelschule und eine Wirtschaftsschule in Bad Windsheim (ca. 12 km entfernt), Realschulen in Uffenheim (ca. 16 km entfernt) und Rothenburg ob der Tauber (ca. 20 km entfernt), Gymnasien in Uffenheim, Bad Windsheim und Rothenburg ob der Tauber.

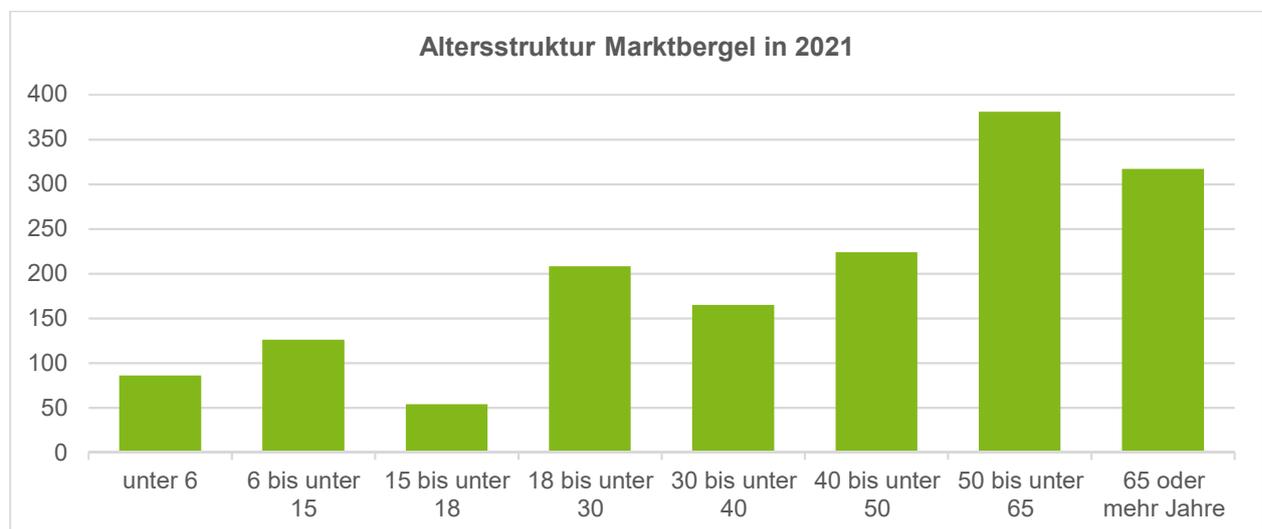
Soziale und Betreuungsangebote für Senioren befinden sich in Burgbernheim, Uffenheim, Oberzenn (ca. 9 km entfernt) und in Bad Windsheim.

Marktbergel verfügt über ein aktives und vielfältiges Vereinsleben.

5.4 Übergreifende Analyse der Strukturdaten

5.4.1 Analyse der Geburtsstarken Jahrgänge, Bedarfsverschiebung

Die dargestellte Grafik zeigt die aktuelle Altersstruktur in der Marktgemeinde Marktbergel. Bei der Analyse dieser Daten, lässt sich leicht erkennen, dass die Generation der 50- bis 65-Jährigen und älter stark vertreten sind. Die Generation der Babyboomer (1956-1964) stellt für die heutige demographische Bewertung eine wichtige Grundlage dar. Sie sind die 'Eltern' der heutigen Generation 18-30 bzw. 30-40, die nun ebenfalls im 'nachwuchsfähigen Alter' sind und ihre Bauwilligkeit in der Gemeinde bekundet haben. Für diese junge Bevölkerungsgruppe ist es notwendig, ausreichend Bauland zur Verfügung zu stellen.



5.5 Bestehende Flächenpotenziale

Marktbergel forciert die Innenentwicklung bereits seit Langem und ist in die allianzweite Innenentwicklungsstrategie der Kommunalen Allianz A 7 eingebunden. Im Jahr 2019 wurde für die beteiligten Gemeinden eine Vorbereitende Untersuchung mit Erhebung der Innenentwicklungspotenziale vorgenommen.

Im Rahmen des Projekts wurden Ortsbegehungen und Gespräche mit den Bürgermeistern sowie Ortsvorstehern geführt.

5.5.1 Flächen im FNP ohne Bebauungsplan

Im Flächennutzungsplan sind südlich von Marktbergel verschiedene Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 10 ha für Wohnbau vorgesehen.

5.5.2 Unbebaute Flächen mit Baurecht

Im Baugebiet 'Weilerfeld' (rechtskräftig seit 2017) wurden 22 Bauplätze erschlossen, von denen drei unbebaut, aber bereits verkauft sind.

Im Baugebiet weiter südlich (rechtskräftig seit 2000) gibt es ebenfalls drei unbebaute Bauplätze. Sämtliche Baulücken befinden sich in Privateigentum und stehen damit nicht zur Verfügung.

5.5.3 Baulücken, Brachflächen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

In der Ortslage von Marktbergel gibt es laut der Vorbereitenden Untersuchung aus dem Jahr 2019 insgesamt ca. 10 Baulücken und weitere 10 Brachflächen, die in der Untersuchung als Baulücken deklariert sind, jedoch erst nach Grundstücksneuordnungen als Bauplätze genutzt werden könnten. Einige dieser Flächen liegen in unmittelbarer Nähe zur B 13, sodass hier erst Maßnahmen zum Lärmschutz umgesetzt werden müssten.

Die Eigentümer von Leerständen bzw. Baulücken werden regelmäßig telefonisch oder persönlich vom Bürgermeister angefragt.

Die Marktgemeinde Marktbergel hat keine Konversionsflächen zu verzeichnen.

5.5.4 Möglichkeiten der Nutzung von Leerständen, un- und untergenutzten Gebäuden

Im Jahr 2019 gab es 18 Leerstände, davon Wohngebäude und auch Hofstellen mit Wohn- und Nebengebäuden.

Die ehemals landwirtschaftliche Nutzung im Ortskern ist noch durch eine Vielzahl von früher landwirtschaftlich genutzten, jetzt teilweise leerstehenden Nebengebäuden erkennbar.

Hinzu kommen 20 Haushalte, die ein Leerstandsrisiko aufweisen, da die Bewohner über 75 Jahre sind (8,3% der Gesamthaushalte).

Die Eigentümer von Leerständen bzw. Baulücken werden regelmäßig telefonisch oder persönlich vom Bürgermeister angefragt.

In Marktbergel ist im Rahmen der Städtebauförderung das Sanierungsgebiet 'Ortskern Marktbergel' förmlich festgelegt. Die Gemeinde hat in diesem Rahmen ein Fassadenförderprogramm als kommunales Förderinstrument aufgelegt. Neben Erhalt, Sanierung und Neugestaltung von Gebäuden werden auch die Anlage bzw. Neugestaltung von Vorgärten und Hofräumen gefördert. Für den Bereich des Sanierungsgebiets wurde eine Ortsgestaltungsrichtlinie entwickelt.

Im Rahmen des Innenentwicklungskonzepts wurden im Jahr 2019 die Eigentümer zur Mitwirkungsbereitschaft befragt. 49 Eigentümer gaben hier an, Maßnahmen an ihrem Gebäude, überwiegend zur energetischen Sanierung, umsetzen zu wollen. Die Städtebauförderung ist ein sehr sinnvolles Instrument zur Aufwertung des Ortskerns von Marktbergel und damit zur Unterstützung der Innenentwicklung.

Für das Sanierungsgebiet wurde im Rahmen des Innenentwicklungskonzepts ein Entwicklungs- und Rahmenplan mit Sanierungszielen erarbeitet. Dieser beinhaltet Vorschläge zu Gebäudesanierungen, zu Gebäudeumnutzungen zu Wohnraum, zu Abbrüchen mit anschließender Neubebauung sowie innerörtliche Nachverdichtungen und Neuordnungen. Ebenso wurden Vorschläge zur Aufwertung des Wohnumfelds, wie die Straßengestaltung, Neugestaltung öffentlicher Flächen und neue Wegeverbindungen aufgezeigt. Diese Ideen und Vorschläge gilt es in der Verwaltung zu prüfen und zur Unterstützung der Innenentwicklung auch umzusetzen.

5.5.5 Nachverdichtungsmöglichkeiten bereits bebauter Flächen

In der Vorbereitenden Untersuchung wurden Flächen für Nachverdichtungen festgelegt. Ein Interesse der Eigentümer an einer Nachverdichtung bereits bebauter Flächen ist leider nicht vorhanden.

5.5.6 Aktivierungen der letzten Jahre

Seit ca. 4 Jahren besteht die Möglichkeit der Städtebauförderung. Zuletzt fand ein Termin in der Ansbacher Straße statt. Hier wurde ein Leerstand von einer Familie aufgekauft, welche das Objekt nun renovieren wird. Zudem gab es in der Würzburger Straße einen privaten Abbruch.

Seitens der Gemeinde soll das Pesteranwesen (Kirchstraße) abgerissen werden.

5.6 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Grundlage für die Wohnbauflächenausweisung ist der konkrete Bedarf bzw. die hohe Nachfrage von Bauinteressenten. Da, wie bereits dargelegt, keine Möglichkeit zur Nutzung innerörtlicher Flächen gegeben ist, ist die Ausweisung von neuen Bauflächen dringend notwendig, um die Ortsentwicklung in Marktbergel zu unterstützen. Gerade jungen Familien, die der Gemeinde sehr verbunden sind und sich aktiv in das Gemeindeleben einbringen, soll die Chance gegeben werden, ihr Bauvorhaben in der Heimatgemeinde umzusetzen. Auch auswärtigen Interessenten soll die Möglichkeit geboten werden, den Traum vom eigenen Haus in Marktbergel zu verwirklichen.

Zum Stichtag 31.12.2020 waren laut Statistischem Landesamt 1.566 Einwohner gemeldet. Zum gleichen Stichtag waren im Bestand 535 Wohngebäude mit 751 Wohnungen gemeldet. Es ergeben sich damit im Schnitt 1,4 Wohnungen pro Wohngebäude und ca. 2,09 Einwohner pro Wohnung.

Bei gleichbleibender Einwohnerzahl und künftiger Belegungsdichte von nur noch rund 2,03 Einwohnern (Durchschnitt Bayerns gemäß Landesamt für Statistik) entstünde ein zusätzlicher Bedarf von 20 Wohnungen bzw. ca. 15 Wohngebäuden (bei unverändert 1,3 Wohnungen pro Wohngebäude). Demnach begründet sich der zusätzliche Bedarf teilweise schon durch die Auflockerungsprozesse (mehr Singlehaushalte, etc.).

5.6.1 Bauflächenkapazitäten der Nachbarkommunen

Marktbergel ist ein attraktiver Wohnort in direkter Nachbarschaft der Gemeinden Burgbernheim und Illesheim im gleichen Landkreis, sowie Oberdachstetten, Markt Colmberg und Windelsbach im benachbarten Landkreis Ansbach.

In Burgbernheim stehen laut der gemeindlichen Internetseite keine kommunalen Bauplätze zur Verfügung. Im Baugebiet „Gartenfeld Ost III“, das aktuell in der Erschließung ist, sind bereits alle Bauplätze verkauft. In Illesheim sind – ebenfalls laut Internetseite der Gemeinde – 13 Bauplätze im Baugebiet „Mittleres Flürlein BA II“ vorhanden, teilweise aber bereits reserviert. Im Ortsteil Westheim stehen ebenfalls noch freie Bauplätze zur Verfügung.

Mit Stand 29.06.2022 sind in Oberdachstetten vier freie Bauplätze im Baugebiet „Birkenbachtal“ vorhanden. Im Markt Colmberg stehen aktuell keine Bauplätze zur Verfügung. Das Wohnbaugebiet „Im Kornfeld II“ mit 35 Bauplätzen, davon drei für Mehrfamilienhäuser wurde per Satzung am 14.02.2022 beschlossen. Die Erschließung wird zeitnah erfolgen.

In Windelsbach werden laut der Internetseite der Gemeinde ab 2022 die 22 Bauplätze im neuen Baugebiet „Melbenfeld 2“ verkauft.

Die meisten Nachbargemeinden haben auf ihren Internetseiten angegeben, dass vorrangig Ortsansässige bzw. junge Familien, die bereits im Ort leben oder in ihren Heimatort zurückkehren wollen, bei der Vergabe der Bauplätze vorrangig Berücksichtigung finden. Dies zeigt aber auch, dass in der gesamten Region eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen herrscht. Und da die umliegenden Gemeinden freie Bauplätze im Angebot haben, werden diese auch junge Familien anlocken. Deshalb ist es von besonderer Bedeutung, dass auch Marktbergel Bauplätze ausweisen kann und damit ein attraktiver Wohnort bleibt.

5.7 Abschätzen der Folgekosten einer Bauleitplanung

Der Markt Marktbergel nutzt für die geplante Bauflächenerweiterung soweit möglich bereits bestehende Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen. Die Erschließung des Plangebiets von außen ist damit ohne größere Ertüchtigungen oder Ausbauten möglich. Die Erschließung innerhalb des Plangebiets ist neu anzulegen.

Aufgrund der hohen Nachfrage ist von einer kurzfristigen Veräußerung aller Wohnbauflächen auszugehen. Dies stützt die vorhandenen Einrichtungen vor Ort und wirkt der demographischen Prognose entgegen.

5.8 Zusammenfassung Bedarfsnachweis

- Eine gute verkehrliche Anbindung, das vorhandene Angebot in der Grundversorgung, die naturräumliche Lage im Naturpark Frankenhöhe und das Angebot an Arbeitsplätzen machen Marktbergel zu einem gefragten Wohnstandort. Eine positive Einwohnerentwicklung und ein prognostizierter Zuwachs stehen für die Gemeinde.
- Es besteht eine hohe Nachfrage an Bauplätzen.
- Der Nachfrage kann durch einen Mangel an verfügbaren Wohnbaugrundstücken, kein Bauplatz befindet sich in kommunalem Besitz, nicht nachgekommen werden. Private Eigentümer sind nicht zum Verkauf ihrer Grundstücke bereit. Um eine Abwanderung der jungen Bevölkerung zu verhindern, ist die Neuausweisung von Bauparzellen dringend notwendig.
- Die Gemeinde Marktbergel fördert die Innenentwicklung im Rahmen der Städtebauförderung und hat dazu ein Sanierungsgebiet „Ortskern Marktbergel“ festgelegt, indem öffentliche und private Baumaßnahmen eine Förderung erhalten können. Dennoch ist die Innenentwicklung ein schwieriges, da viele Eigentümer wenig Unterstützungsbereitschaft zeigen, sich aktiv einzubringen.
- Auch in den Nachbarkommunen und der gesamten Region besteht eine hohe Nachfrage an Bauplätzen, weshalb diese teilweise neue Baugebiete aktuell ausweisen bzw. kürzlich ausgewiesen haben.
- Der Demographiespiegel sowie die Daten des Statistischen Landesamtes liegen dem Bedarfsnachweis zu Grunde, jedoch ist bei sehr kleinen Kommunen wie Marktbergel zu berücksichtigen,

dass bereits geringe Änderungen in der Fertilitäts- und Wanderungsstatistik zu ganz anderen Zahlen führen können, wie aktuell angenommen.

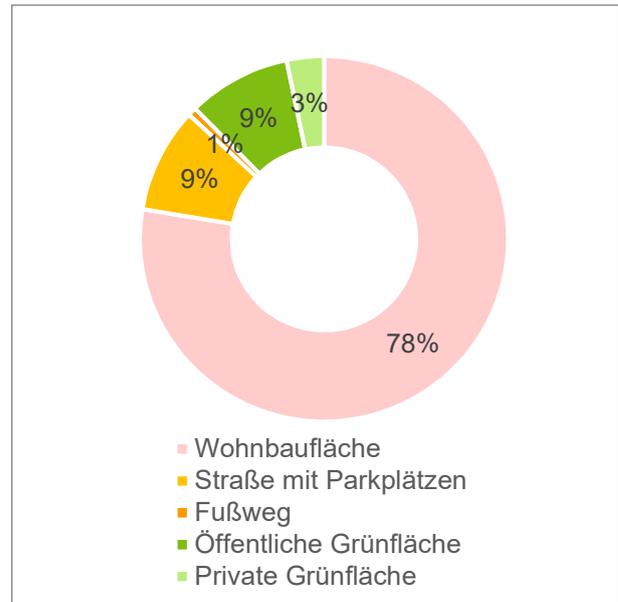
- Eine Knappheit an freiem Bauland führt zu steigenden Grundstückspreisen, dies widerspricht dem Grundsatz bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen.
- Potentielle Innenentwicklungspotentiale stehen in der Marktgemeinde Marktbergel trotz größerer Bemühungen nicht zur Verfügung.

Weiterhin besteht sicher auch künftig die Nachfrage an Einfamilienhauswohnbau, daher ist die Neuausweisung des Baugebiets 'Weilerfeld Nord' im Anschluss zur Bestandsbebauung zwingend notwendig.

6 Städtebauliche Zahlenwerte

Das Plangebiet von 2,0 ha Grundfläche teilt sich wie folgt auf die unterschiedlichen Nutzungen auf:

Es könnten bis zu 24 Bauplätze im WA-Gebiet entstehen. Die Bauplätze (mit Ausnahme des Bauplatzes Nr. 24) weisen eine durchschnittlichen Grundstücksfläche (einschließlich Grünflächen) von ca. 594m² auf.



7 Städtebaulicher Entwurf

Im Gemeinderat wurde im Vorfeld verschiedene Erschließungsmöglichkeiten erarbeitet und vorgestellt. Im Kosten-Nutzen-, Qualitäts-, Topographie- und Attraktivitätsvergleich wurde die unten links dargestellte Variante vorrangig priorisiert. Der städtebauliche Entwurf orientiert sich dabei an dem bestehenden Kanal. Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine Mischung aus beiden Konzepten dar, wobei der Grundgedanke der Haupteerschließung aus der linken Variante stammt.

Das Ziel ist eine möglichst 'schlanke' Bebauungsplanung, um eine flexible und bedarfsorientierte Grundstücksnutzung und Erschließung zu gewährleisten.



8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan dargestellte Baugebiet soll dem Zweck „Wohnen“ dienen und wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In den Gebieten WA I und WA II sind keine Ausnahmen zulässig da diese dem Ziel Wohnraum für Einheimische und Interessenten zu schaffen dienen sollen. Im Wohngebiet WA III sind als Ausnahme gem. § 4 Abs. 3 auch Gartenbaubetriebe zulässig.

8.2 Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet stellt durch den Lückenschluss eine Abrundung bzw. Begradigung des Ortsrandes zur freien Landschaft hin dar. Es soll in seinem Charakter ein lockeres Ambiente zu den angrenzenden offenen landwirtschaftlichen Flächen schaffen. Dabei wird eine wenig verdichtete Baustruktur angestrebt. Die höchstzulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO wurde auf 0,4 festgesetzt.

Hinsichtlich der Bauweise sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 BauNVO zulässig.

Es ist eine gestaffelte Höhengestaltung im Gebiet geplant. Dabei sollen sich im Anschluss an die bestehende Gärtnerei und den bebauten Siedlungsbereich im Osten Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen ansiedeln. In Richtung des Ortsrandes soll die Höhe reduziert werden.

Bei der Höhenfestlegung wurde vorrangig die Gesamthöhe der Gebäude mit 7,5m und 9,5m festgesetzt. Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt am geplanten Gebäude. Als Höhenbezugspunkt wird das Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenfront festgesetzt. Bei Doppelhäusern ist ein höhenmäßiger Versatz zulässig.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um auf den Bauplätzen im Rahmen der Festsetzungen eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, werden die überbaubaren Flächen nicht durch bauplatzbezogene Einzel-Baufenster definiert, sondern über ein Baufensterband. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich über die Bayerische Bauordnung (BayBO).

8.4 Grünflächen und Pflanzgebote

Die bandartige Eingrünung des Plangebietes nach Westen bildet die Abpufferung zur offenen Landschaft und den Übergang zu landwirtschaftlichen Nutzflächen. Diese Grünflächen sind eigentumsmäßig überwiegend den angrenzenden Bauplätzen zugeordnet, um langfristig die Pflege der Grünflächen zu sichern. Zudem ist ein Grünpuffer zwischen dem WA II und dem WA III Gebiet vorgesehen.

Diese im Plan gekennzeichneten Umgrenzungen von Flächen sind mit standorttypischer Flora zu bepflanzen. Alle Pflanzungen müssen bis ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein.

Im Bereich der öffentlichen Parkplätze entlang der Erschließungsstraße sind öffentliche Grünflächen zur Auflockerung des Straßenbildes festgesetzt.

9 Örtliche Bauvorschriften - Gestaltung

Die festgelegten grundsätzlichen Vorgaben zur Gestaltung dienen dem Ziel, das Ortsbild durch die Bebauung nicht wesentlich zu beeinträchtigen.

Um die Fernwirkung der Fassadengestaltung zu minimieren, ist die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind als Ausnahme zugelassen.

Um der offenen Gestaltung Rechnung zu tragen sind geschlossene Einfriedungen / Sichtschutzzäune auf maximal 5 Meter Länge und zwei Metern Höhe festgesetzt.

Die örtlichen Bauvorschriften geben vor, je Wohneinheit mindestens 2 PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Dies ist nötig, um die Planstraße für einen reibungslosen Verkehrsfluss nach

Möglichkeit von parkenden Autos freizuhalten. Zudem sind die Grundstücksgrößen so großzügig bemessen, dass die Festsetzung nicht unangemessen im Sinne der Erleichterung des angrenzenden Fahrverkehrs erscheint.

10 Erschließung

10.1 Straßen und Wege

Das Plangebiet wird von Süden über die Straße 'Im Keltenfeld' und von Osten über die 'Kirchstraße' erschlossen. Dadurch bildet sich ein Ringschluss über die bestehenden Straßen. Über zusätzliche kurze Stichstraßen können alle Grundstücke erreicht werden. Durch die Anordnung der Grundstücke an den Stichstraßen entsteht eine Art Hofsituation, was eine erhebliche Verkehrsberuhigung in diesen Bereichen erzielt.

Im nördlichen Kreuzungsbereich geht ein Fußweg nach Norden ab, der in Richtung des Ortskerns führt. Dieser stellt zudem einen Puffer zwischen der Gärtnerei und den neuen Bauplätzen dar.

10.2 Abfallentsorgung

Die Stichstraßen sind von der Abfallentsorgungsträger nicht anfahrbar. Die Abfallbehälter der Bauplätze 1, 3, 5 und 7 sind deshalb an der Durchfahrtsstraße zur Leerung bereitzustellen.

10.3 Wasser/Abwasser/Strom

Der Anschluss an die Ortskanalisation und an die Wasser- sowie Stromversorgung wird über die geplante Erschließung gewährleistet.

11 Immission

Mit Lärmemissionen durch Verkehr ist im Plangebiet kaum zu rechnen.

Das Immissionspotential durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen sind als gering einzustufen. Infolge der Bewirtschaftung von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind Lärm- Staub- und Geruchsemissionen auch in Ausnahmen zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

12 Naturschutz und Artenschutz

Bei der notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach §44 und 45 BNatSchG für das Plangebiet wurden mögliche Beeinträchtigungen oder Störungen überprüft. Die Artenschutzprüfung mit Stand vom 13.04.2023 wird Bestandteil der Begründung und ergab dass für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht erfüllt werden.

Die Maßnahmen sind in der beigefügten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erläutert. Diese wurden in den Festsetzungen aufgenommen.

Für die im Gebiet vorkommenden Vogelarten ist unter Berücksichtigung der konfliktvermeidenden und CEF-Maßnahmen kein Tatbestand eines Tötungs-, Schädigungs- oder Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 – 3 BNatSchG erfüllt.

V1 - Begrenzung des Baufeldes

V2 - Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung

V3 - Vergrämung von Zauneidechsen

V4 - Umsetzung von Pflanzgeboten

CEF1 - Goldammer und Bluthänfling

Durch das geplante Vorhaben geht Lebensraum von Goldammer und Bluthänfling vollständig verloren. Um eine Betroffenheit der Arten auszuschließen, ist auf dem Flurstück 446 ein Ersatzlebensraum zu schaffen.



CEF2 - Gebäudebrüter und Fledermäuse

CEF3 - Reptilien und Insekten

Eine Ausnahmegenehmigung nach §45 BNatSchG ist nicht notwendig.

Markt Marktbergel, den

 Bürgermeister Dr. Manfred Kern