

---

# Gemeinde Leinburg

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

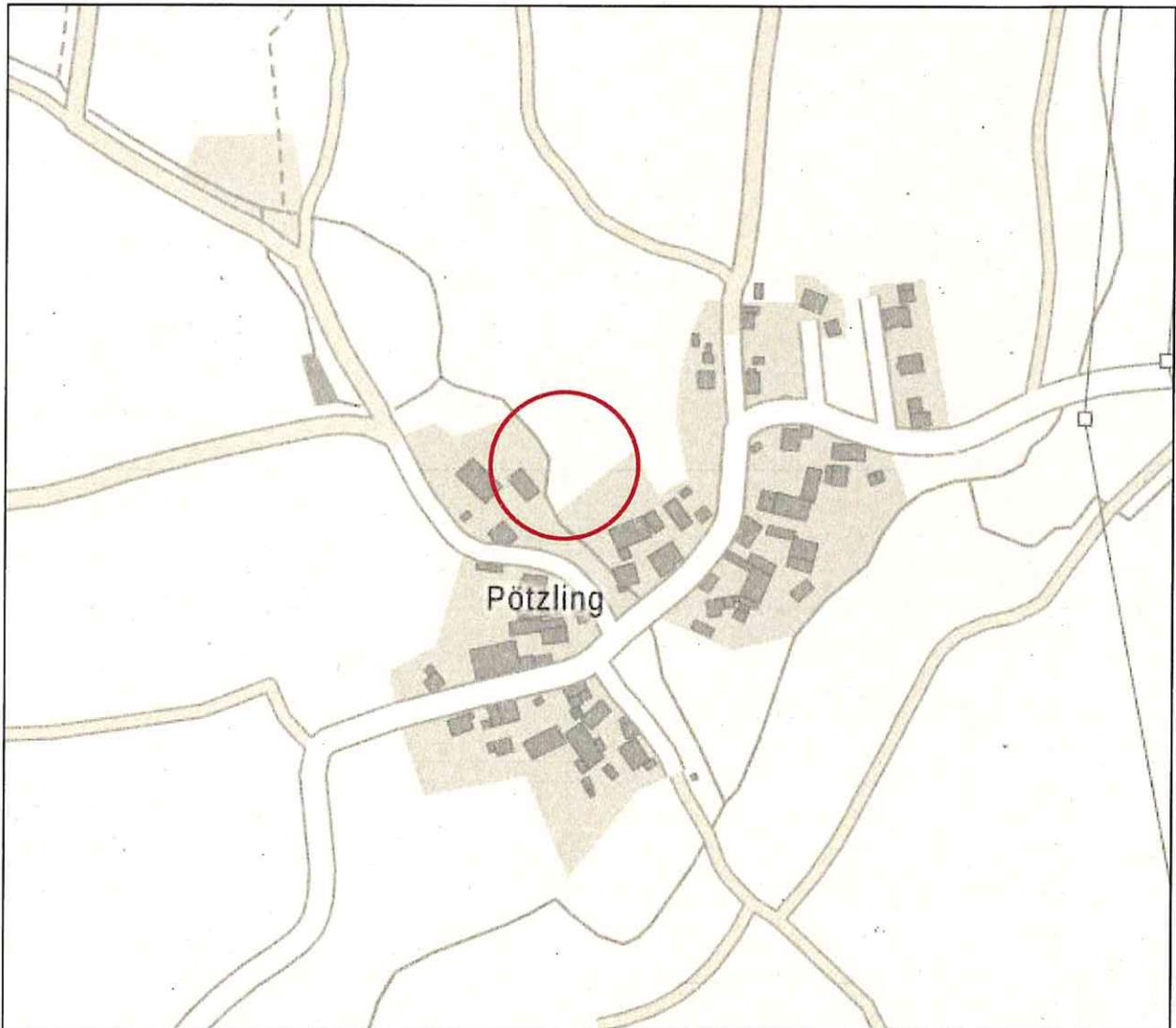
### Nr. 40 „Pötzling-Nord“



---

Begründung zum Entwurf vom

27.08.2018



**Bearbeitung:**

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL  
Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



---

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1. PLANUNGSERFORDERNIS</b>	<b>1</b>
<b>2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>1</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b>	<b>1</b>
<b>4. BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>2</b>
4.1 Städtebauliche Grundlagen	2
4.2 Natur und Landschaft	3
<b>5. PLANUNGSZIELE</b>	<b>3</b>
<b>6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>4</b>
<b>7. ERSCHLIEßUNG</b>	<b>4</b>
7.1 Verkehrsflächen	4
7.2 Ver- und Entsorgung	4
<b>8. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>4</b>
<b>9. WASSERWIRTSCHAFT</b>	<b>5</b>
<b>10. BRANDSCHUTZ</b>	<b>6</b>
<b>11. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>6</b>
<b>12. GRÜNORDNUNG</b>	<b>6</b>
<b>13. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>7</b>

## Allgemeine Begründung

### 1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Leinburg möchte aufgrund aktueller Nachfrage auch in den kleineren Ortsteilen bedarfsgerecht Wohnbauflächen entwickeln.

In der Gemeinde Leinburg gibt es zwar noch zahlreiche freie Bauflächen, die aber dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Leinburg hat im Vorfeld zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes 319 freie Baugrundstücke hinsichtlich der Verkaufsbereitschaft abgefragt, davon haben nur 18 Eigentümer grundsätzlich Bereitschaft zum Verkauf bzw. zur Bebauung erklärt, häufig aber mit Einschränkungen dergestalt, dass zunächst der Eigenbedarf Nachgeborener abgewartet werden soll. Ein Großteil der Bauwilligen im Gemeindegebiet kann deshalb nicht auf verfügbares Bauland zugreifen. Dies gilt auch für den Grundeigentümer des vorliegenden Geltungsbereichs für 2 der möglichen 3 Parzellen liegen bereits konkrete Bauwünsche vor. Deshalb ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

### 2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Pötzling der Gemeinde Leinburg am nördlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nrn. 931/2, 931/3 und 931/4, Gemarkung Unterhaidelbach. Es hat eine Fläche von 0,3 ha.

Südlich und östlich der Baufläche grenzt das Dorfgebiet an, im Norden landwirtschaftliche Nutzflächen.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Die Fläche schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an und die überbaubare Grundfläche liegt deutlich unter 10.000 qm. Die Gemeinde Leinburg stellt den Bebauungsplan deshalb gemäß 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB auf. Der Geltungsbereich schließt an den organisch gewachsenen Ortsteil Pötzling an und rundet diesen nach Norden ab.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13b i.V.m. § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Ebenso ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

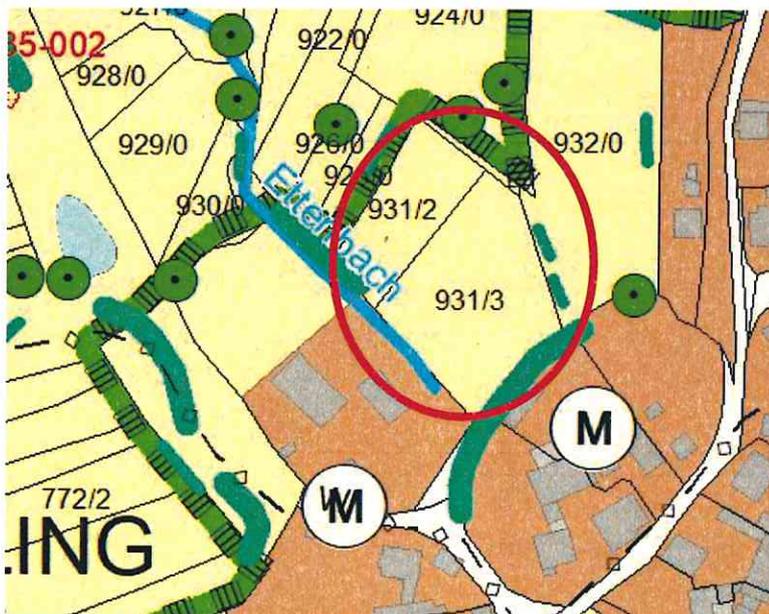
## Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Die Gemeinde Leinburg ist gemäß Regionalplan der Region Nürnberg als Kleinzentrum ausgewiesen. Sie liegt in der äußeren Verdichtungszone des Stadt- und Umlandbereichs im großen Verdichtungsraum. Die Kleinzentren sollen so gesichert und entwickelt werden, dass sie die kleinzentralen Versorgungsaufgaben für ihren Nahbereich dauerhaft und möglichst in vollem Umfang erfüllen. Gemäß Landesentwicklungsprogramm 2013 sollen die Kleinzentren künftig in Grundzentren überführt werden.

Die Gemeinde Leinburg ist deshalb grundsätzlich ein geeigneter Standort für ein Wohngebiet in der vorliegenden Größenordnung. Auch für den Ortsteil Pötzling, der aufgrund seiner Größe nur ein organisches Wachstum aufweisen soll, ist der Umfang des Baugebietes angemessen.

## Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB durch redaktionelle Anpassung. In der derzeit laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die Baufläche bereits mit aufgenommen.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (digitalisierte Planfassung)

## 4. Bestandsaufnahme

### 4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft intensiv genutzt. Der Ortsteil Pötzling insgesamt ist ländlich geprägt mit typisch fränkischer Dorf- und Gebäudestruktur. Der südlich angrenzende Altort ist von landwirtschaftlichen Hofstellen mit Wohnhäusern und Nebengebäuden geprägt, östlich befind-

det sich ein jüngeres Baugebiet mit Wohnhäusern. Dieses besteht aus Einzelhäusern mit zwei Vollgeschossen. Die Gebäude haben Satteldächer.

#### 4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist mäßig nach Süden und Westen geneigt. Der Untergrund besteht aus Tonböden mit geringer Versickerungsfähigkeit.

Es handelt sich überwiegend um mäßig intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland. Die nordwestliche Grundstücksgrenze bildet der Ettenbach, der im weiteren Verlauf verrohrt ist. Er ist teilweise von naturnahen Gehölzen bestanden, die erhaltenswert sind. Auch nach Südosten zum landwirtschaftlichen Betrieb hin befindet sich eine dichte Feldhecke.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: Bayernatlas)

#### 5. Planungsziele

Für das Baugebiet wird eine lockere Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzelhäusern angestrebt. Dabei soll sich aufgrund der dörflichen Lage am Ortsrand der Baustil an der fränkischen Bauweise orientieren (symmetrisches Satteldach, zwei Vollgeschosse mit dem zweiten Vollgeschoss im Dachgeschoss).

Die Erschließung kann nur von der Ortsstraße im Süden her erfolgen.

Die vorhandenen naturnahen Gehölze sind nach Möglichkeit weitgehend zu erhalten. Zur Gestaltung des Ortsrandes nach Osten sind Begrünungsvorgaben aus Sicht der Grünordnung wünschenswert.

## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus der anzustrebenden Nutzung. Aufgrund der Bestimmungen des § 13b BauGB werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze bildet ein zusammenhängendes Baufeld und ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude bei einer späteren Bebauung. Die Grundflächenzahl von 0,35 liegt unter der Kappungsgrenze der BauNVO, dies dient der Minimierung der Versiegelung.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt. Das 2. Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig. Dies sichert eine Einfügung der neuen Bebauung in die Nachbarschaft.

Ergänzend werden die maximale Wandhöhe und die maximale Gebäudehöhe einschließlich der zulässigen Dachneigungen festgesetzt.

Auch durch diese Festsetzungen, die eine Bebauung im klassischen fränkischen Stil mit symmetrischem Satteldach zulassen, soll die Einfügung der Bebauung in das Ortsbild am sensiblen Ortsrand gewährleistet werden.

Die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist erforderlich, um eine dem Charakter des Quartiers entsprechende städtebauliche Dichte sicherzustellen.

## 7. Erschließung

### 7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der Ortsstraße aus durch eine Privatstraße. Hiervon ist teils ein naturnaher Heckenbestand betroffen. Eine alternative Erschließungsmöglichkeit ist nicht gegeben.

### 7.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Ortsstraße vorhanden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen.

## 8. Immissionsschutz

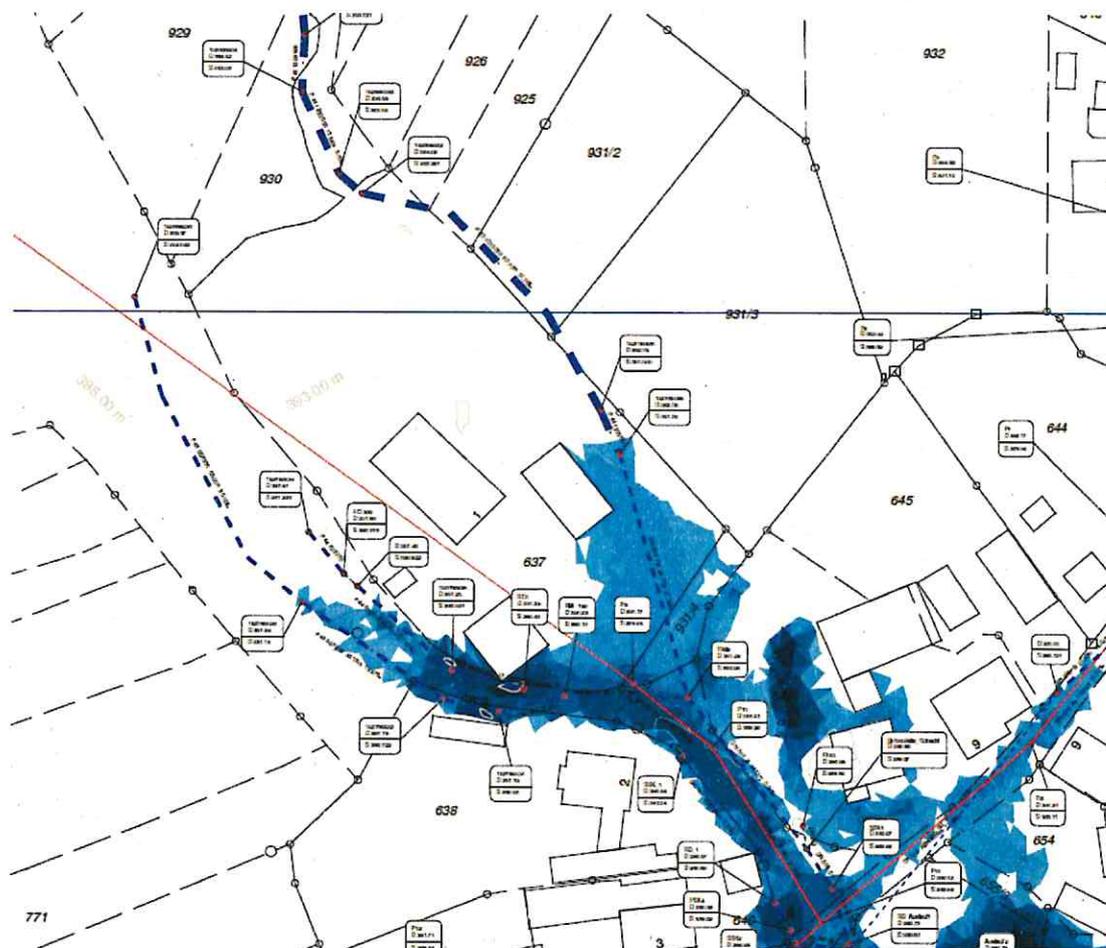
Auf das Plangebiet wirken nach Kenntnis der Gemeinde keine Immissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 erwarten lassen. In den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben erfolgt keine nennenswerte Tierhaltung mehr, lediglich ein Betrieb südlich des Geltungsbereiches hält noch ca. 5 – 6 Schweine (Abstand des Stalles ca. 50 m). Der Stall befindet sich zudem nicht in Hauptwindrichtung gegenüber dem geplanten Baugebiet.

## 9. Wasserwirtschaft

Direkt an der Grenze des Geltungsbereiches befindet sich mit dem Ettenbach ein Gewässer III. Ordnung. Der Verlauf des Gewässers wird von jeglicher Bebauung freigehalten und ist zum Teil als Fläche zum Erhalt von Vegetationsbeständen (nördlicher Teil mit vorhandenem Ufergehölz) bzw. als private Grünfläche festgesetzt. Der Bach verläuft etwa zur Hälfte entlang der Grundstücksgrenze und biegt dann auf das südliche Flurstück 637 ab, wo er verrohrt ist.

Eingriffe in das Gewässer sind deshalb durch die Planung nicht gegeben. Aufgrund der an den Bach heranrückenden Bebauung wurde aber geprüft, ob der Geltungsbereich durch ein Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers betroffen ist. Hierfür wurde ein Hochwassernachweis gerechnet, der als Anlage Teil der Begründung ist (SteinbauerConsult Georgensgmünd).

Als Ergebnis ist festzustellen, dass die Flurstücke 931/2 und 931/3 aufgrund ihrer Höhenlage nicht von Hochwasser betroffen sind. Eine Überschneidung von Bauflächen und faktischem Überschwemmungsgebiet ist nicht gegeben.



Quelle: Hochwassernachweis Ettenbach, Steinbauer Consult Georgensgmünd

## 10. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die örtliche Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden.

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

## 11. Denkmalschutz

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden keine Bau- oder Bodendenkmale.

## 12. Grünordnung

Beim Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um mäßig intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland. Am südwestlichen und südöstlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich naturnahe Hecken. Weiterhin wird der Geltungsbereich im Nordwesten vom Bachlauf des Ettenbaches begrenzt.

Wesentliches Ziel der Grünordnung ist zum einen die weitgehende Erhaltung der naturnahen Gehölzbestände sowie die Freihaltung des Verlaufs des Ettenbaches. Dies wird durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten in zwei Teilbereichen sowie einer privaten Grünfläche erreicht. Nur für die geplante Erschließung erfolgen Eingriffe in Heckenbestände.

Im Bereich der zu erhaltenden Gehölzbestände sind Pflegemaßnahmen durch Entnahme einzelner Gehölze zulässig, insgesamt soll aber immer ein überwiegend geschlossener Gehölzbestand erhalten bleiben.

Da der Geltungsbereich den künftigen Ortsrand nach Nordosten bildet, sind innerhalb der Baufläche Pflanzgebote festgesetzt. Hier sind heimische Hecken und/oder Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Damit soll die Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild sichergestellt werden.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13a BauGB ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Die Belange des Artenschutzes wurden geprüft. Dabei war festzustellen, dass aufgrund der Lage der Fläche und der bestehenden und angrenzenden Nutzung lediglich im Bereich der Heckenbestände mit Vorkommen relativ störungsunempfindlicher hecken- und gebüschbrütender Vogelarten zu rechnen ist. Um das Tötungsverbot des strengen Artenschutzes zu vermeiden ist die Rodung der Gehölzbestände nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

### 13. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	2.706 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	508 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen/Erhaltungsgebote	831 m <sup>2</sup>

#### Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Pötzing gedeckt.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung werden negative Auswirkungen der künftigen Bebauung auf das Ortsbild und Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert.



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

## ANHANG

### 1. Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
- |                  |            |
|------------------|------------|
| Acer campestre   | Feldahorn  |
| Betula pendula   | Birke      |
| Salix caprea     | Salweide   |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
- sowie Obstbäume als Halb- und Hochstamm
- b) Sträucher
- |                     |                |
|---------------------|----------------|
| Cornus sanguinea    | Hartriegel     |
| Corylus avellana    | Hasel          |
| Crataegus laevigata | Weißdorn       |
| Euonymus europaea   | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare   | Liguster       |
| Rhamnus frangula    | Faulbaum       |
| Ribes alpinum       | Johannisbeere  |
| Rosa canina         | Hundsrose      |
| Salix caprea        | Salweide       |
| Sambucus nigra      | Holunder       |