
Gemeinde Rückersdorf

Bebauungsplan Nr. 16/1 für das Gebiet „Nord-Östliche Ortsmitte zwischen Hauptstraße 41a und Bergstraße“



Begründung zum Entwurf vom

05.12.2019

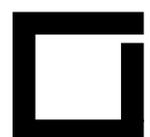


© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Michaela Mösing, B.Eng. Landschaftsarchitektur, Stadtplanung

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE UND GRÖÖE DES PLANUNGSGEBIETS	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
4. BESTANDSAUFNAHME	2
4.1 Städtebauliche Grundlagen	2
4.2 Natur und Landschaft	5
5. ZIELE DER PLANUNG	5
6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	6
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Örtliche Bauvorschriften	6
6.2 Verkehrsflächen	8
6.3 Ver- und Entsorgung	9
6.4 Immissionsschutz	9
6.5 Umweltschützende Belange	9
7. WEITERE HINWEISE	10
8. ABWÄGUNG	10
9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11

1. Planungserfordernis

Der Geltungsbereich liegt nordöstlich der Ortsmitte von Rückersdorf und ist Teil des alten Ortskerns. Insbesondere die Bebauung entlang der heutigen B 14 weist zahlreiche als Denkmal geschützte historische Gebäude auf, die den Ortskern und die Ortsdurchfahrt prägen. Hier finden sich heute überwiegend gewerbliche Nutzungen.

Der östliche Bereich entlang der Bergstraße ist von jüngerer Bebauung geprägt, hier überwiegen Wohnnutzungen, es sind aber ebenfalls mehrere gewerblich genutzte Gebäude vorhanden.

Der hinterliegende Bereich zur Bahnlinie ist noch teils unbebaut, nur eine meist lockere Wohnbebauung, sowie auch ein massives Gebäude mit Geschosswohnungsbau, sind hier vorhanden.

Die Entwicklung des hinterliegenden Bereiches wird insbesondere durch eine fehlende öffentliche Erschließung erheblich erschwert, so dass eine sinnvolle Nachverdichtung kaum möglich ist. Insbesondere aufgrund der fehlenden öffentlichen Erschließung sowie um die von der Gemeinde Rückersdorf gewünschte städtebauliche Struktur und Dichte sicherzustellen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Rückersdorf der Gemeinde Rückersdorf nord-östlich der Ortsmitte und umfasst die Bebauung zwischen der B 14, der Bergstraße und der Bahnlinie.

Es hat eine Fläche von insgesamt ca. 3,6 ha. Südwestlich und nordöstlich des Geltungsbereiches grenzt gemischte Bebauung an, im Süden die B 14 und im Norden die Bahnlinie Nürnberg-Bayreuth.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Flurnummern:

11, 11/2, 12/3, 12/4, 12/5, 12/6, 13/3, 14, 14/1, 14/2, 14/3, 15/2, 16, 16/2, 16/3, 17, 17/1, 18, 18/1, 19, 19/2,20, 20/2, 20/3, 20/4, 22, 23, 24, 24/2, 25, 25/2, 26, 27, 27/2, 28, 29, 30, 30/1, 31/2, 32, 283, 283/2, 284, 284/1, 284/2, 285, 285/1, 285/2, 285/3, 285/4, 285/5, 287, 287/2, 288/3.

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).

Die Planung dient der Innenentwicklung des Ortsteils Rückersdorf. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung liegen 31.176 qm Bauflächen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 (Teilfläche von 20.044 qm) bzw. 0,6 (Teilfläche von 11.132 qm) ergibt sich somit eine maximal überbaubare Grundfläche von ca. 12.692 qm.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im

Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Rückersdorf liegt ein wirksamer **Flächennutzungsplan** mit Genehmigung der Regierung von Mittelfranken vor. Dieser stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits teilweise bebaut. Städtebaulich prägend ist die historische Bebauung entlang der Hauptstraße mit zahlreichen als Baudenkmal geschützten Gebäuden. Die teils stattlichen Baukörper weisen häufig Sandstein- oder Fachwerkfassaden auf, haben zwei bis drei Vollgeschosse und ein steiles Satteldach. Das unterste Dachgeschoss ist häufig noch als Vollgeschoss ausgebildet. Die Gebäude sind gewerblich, teils als Gaststätte genutzt, auch historische Nebengebäude sind häufig vorhanden. Charakteristisch für diesen Teil des Geltungsbereiches ist eine relativ dichte Bebauung, häufig mit grenzständigen Gebäuden.

Die dichte Bebauung setzt sich entlang der Bergstraße nach Nordosten fort, wobei auch hier teils gewerblich genutzte Gebäude mit zwei Vollgeschossen vorhanden sind. Die Massivität der Bebauung nimmt allerdings bereits ab, häufig ist das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss vorhanden.

Nur locker bebaut ist der hinterliegende Bereich in Richtung Bahnlinie. Hier sind v.a. freistehende Einfamilienhäuser jüngeren Datums entstanden, die meist von den vorderliegenden Grundstücken erschlossen werden.

In diesem Bereich ist ein für den Geltungsbereich und das gesamte Quartier untypisches Mehrfamilienhaus im Geschoßwohnungsbau entstanden. Hier sind lt. Bauantrag 2 Vollgeschosse vorhanden, mit einem nach Augenschein aber teils als Vollgeschoß ausgebautem Dach. Diese Bebauung wirkt innerhalb des hinterliegenden, teils dörflich geprägten Teilgebiets als unmaßstäblicher Fremdkörper.

Wie bereits dargelegt sind die Erschließungsverhältnisse für die hinterliegenden Grundstücke sehr ungünstig. Eine durchgehende öffentliche Erschließung ist nicht vorhanden, Erschließungsansätze bilden der vorhandene Stich der Dammstraße im Norden sowie die Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz von Süden her. Die nicht vorhandene Erschließung ist eine der Haupthindernisgründe für eine weitere Nachverdichtung. Bisherige Zufahrten zu einzelnen hinterliegenden Grundstücken verlaufen teils über mehrere Privatgrundstücke.

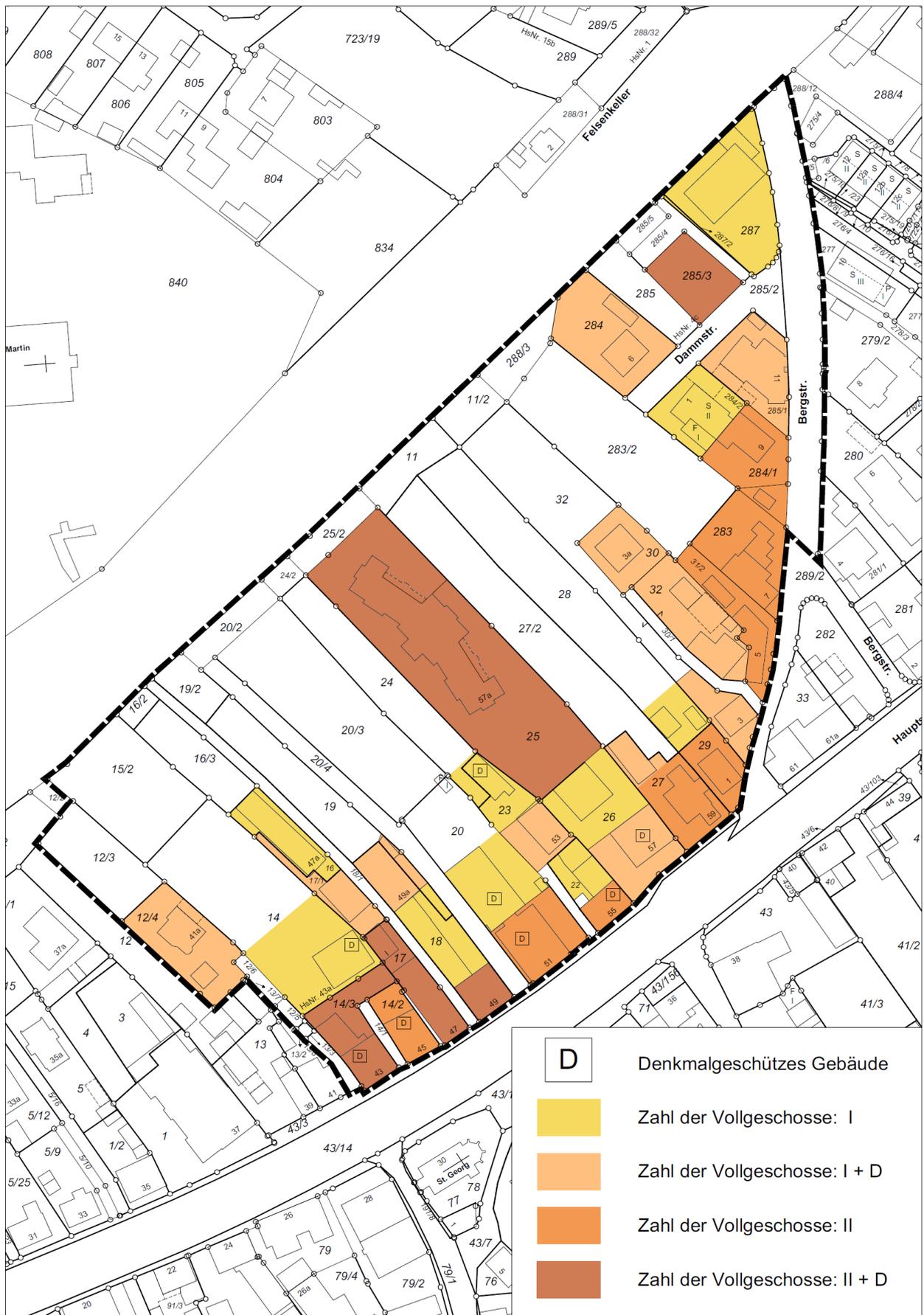


Abb: Geschossigkeit im Geltungsbereich:



Foto 1: Ortsbildprägende Bebauung entlang der Hauptstraße (meist II oder II+D)



Foto 2: Noch teils dörflicher Charakter der hinterliegenden Bebauung (I+D) mit hohem Freiflächenanteil



Foto 3: Hinterliegende Mehrfamilienhausbebauung mit hoher Versiegelung

4.2 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Ortskerns auf einer Höhe von ca. 320 m ü.NN. Das Gelände ist relativ eben. Der Untergrund besteht aus quartären Kiesen und Schottern. Sandsteinkeuper bzw. Feuerletten. Der Geltungsbereich ist bereits in weiten Teilen bebaut.

Bei den nicht bebauten Teilflächen handelt es sich um überwiegend naturnahe Gärten unterschiedlicher Nutzung und mit teils älterem Gehölzbestand. Diese Freiflächen und Gehölzbestände haben für das Ortsbild und den Naturhaushalt besondere Bedeutung. Kartierte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die Fläche befindet sich in der Schutzzone IIIB der Trinkwasserversorgung Erlenstegen.

5. Ziele der Planung

Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, das charakteristische Siedlungsbild zu bewahren und eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Zur Sicherung einer besseren Bebaubarkeit der hinterliegenden, bisher unerschlossenen Grundstücke ist insbesondere die Schaffung einer öffentlichen Erschließungsstraße erforderlich. Diese soll den bestehenden Stich an der Dammstraße mit der Zufahrt zum Großparkplatz im Zentrum des Gebietes verbinden. Hierdurch können zahlreiche Hinterliegergrundstücke, die von der Hauptstraße bzw. der Bergstraße aus nicht oder nur schwer erreichbar wären erschlossen werden und einer Nachverdichtung zugeführt werden.

Andererseits soll mit der Planung im hinterliegenden Bereich nur eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern zugelassen werden, um zum einen die Erschließungsanlagen mit den schmalen Fahrbahnbreiten und auch die Kanalisation nicht zu überlasten, zum anderen auch eine lockere, eher dörflich geprägte Siedlungsstruktur, die der besonderen städtebaulichen Struktur am ehemaligen Ortsrand von Rückersdorf entspricht, entwickelt werden. Weiterer Geschosswohnungsbau soll nicht zugelassen werden, da dieser neben der unerwünschten städtebaulichen Dichte auch eine erheblich höhere Versiegelung und damit einen höheren Verlust der für den Naturhaushalt, insbesondere auch das Siedlungsklima, wertvollen Freiflächen mit sich bringen würde.

Die städtebauliche Konzeption des vorliegenden Bebauungsplanes sieht eine abgestufte Bebauung von Süd nach Nord vor, die im Wesentlichen durch die zulässige Dichte definiert wird. Die dichte und teils einen geschlossenen Charakter vermittelnde Bebauung entlang der Hauptstraße mit ihren denkmalgeschützten Gebäuden und Hofstellen, soll nach Norden hin eine lockere Einfamilienhausbebauung mit hohem Freiflächenanteil übergehen. Diese Entwicklung ist bereits durch einzelne in jüngerer Zeit entstandene Wohnhäuser eingeleitet und soll durch die vorliegende Planung unterstützt und fortentwickelt werden. Diese Konzeption wird durch das vorhandene Gebäude auf Fl.Nr. 25 durchbrochen. Dieses Gebäude wirkt städtebaulich wie ein Fremdkörper im rückwärtigen Teil des alten Ortskernes von Rückersdorf. Dieses Gebäude soll nicht als Bezugsfall für die weitere Gestaltung der hinterliegenden Bebauung im vorliegenden Geltungsbereich herangezogen werden.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Örtliche Bauvorschriften

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem baulichen Bestand und auch der planerischen Absicht der Gemeinde. Dabei ist vor allem das straßennahe MI 2 für gewerbliche Nutzungen im besonderen Maß geeignet, während im MI 1 ein höherer Anteil an Wohnnutzungen angestrebt wird. Vor allem entlang der Erschließungsstraße in Bahnnähe sind aber auch hier gewerbliche Nutzungen denkbar und sinnvoll.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl 0,3 bzw. 0,6 festgesetzt. Damit wird eine unnötige Versiegelung vermieden und Eingriffe in den Wasserhaushalt sowie das Siedlungsklima werden auf das Notwendige beschränkt.

Die Grundflächenzahl von 0,6, gleichzeitig Kappungsgrenze der Baunutzungsverordnung, gilt für den straßennahen Bereich entlang der Hauptstraße und der Bergstraße mit der bestehenden stark verdichteten, teils historischen Bebauung (MI 2). Hier soll auch der Schwerpunkt der gewerblich genutzten Gebäude liegen, so dass die höhere Grundflächenzahl sinnvoll und erforderlich ist.

Im hinterliegenden Bereich (MI 1) ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit soll, auch in Verbindung mit den zulässigen Mindestgrößen der Baugrundstücke und der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern eine lockere städtebauliche Struktur mit hohem Freiflächenanteil sichergestellt werden. Dies ist zum einen erforderlich, um das noch teils dörflich anmutende Ortsbild des alten Ortsrandes aufzugreifen und zum anderen durch den sichergestellten Anteil von Freiflächen positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt, insbesondere den Wasserhaushalt, den Arten- und Biotopschutz und das örtliche Klima zu erreichen.

Die Gemeinde Rückersdorf liegt im hochverdichteten Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen, in dem die weitere Siedlungsentwicklung mit ökologischen Belangen in Einklang zu bringen ist. Dies gilt laut Regionalplan im besonderen Maße für die Gemeinden im Pegnitztal. Durch die Lage im dicht besiedelten und von Verkehrswegen durchzogenen unteren Pegnitztal ist die Gemeinde Rückersdorf im besonderen Maße von sommerlichem Belastungsklima und im Winter von Inversionslagen betroffen. Freiflächen haben hier wichtige Funktionen zur Frischluftversorgung und zum klimatischen Austausch. Aus diesem Grund ist auch die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße erforderlich.

Auf die Festsetzung einer Baugrenze zur Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen wird verzichtet. Aus diesem Grund handelt es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan. Der Verzicht auf die Festlegung einer Baugrenze begründet sich zum einen auf der historisch gewachsenen, ungeplant entwickelten Bebauung entlang der Hauptstraße mit häufiger Grenzbebauung. Hier möchte die Gemeinde Rückersdorf im Einzelfall über die überbaubaren Grundstücksflächen und die Abstandsflächen entscheiden. Eine Grenzbebauung, insbesondere im Bereich der denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäude soll grundsätzlich weiterhin möglich sein.

Im hinterliegenden Bereich spricht die schwierige Grundstückseinteilung mit langgezogenen Grundstücken für eine Offenhaltung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die getroffenen Festlegungen hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl, der Mindestgrundstücksgröße sowie der zulässigen Geschosse reichen aus Sicht der Gemeinde Rückersdorf aus, die gewünschten städtebaulichen Ziele für den Geltungsbereich sicherzustellen.

Im Mischgebiet 1 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 400 qm bei ausschließlich zulässiger Einzelhausbebauung festgesetzt. Weiterhin sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoß zulässig sein soll. Damit wird dem angestrebten Maß der baulichen Nutzung entsprechende gute Ausnutzung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Sicherstellung einer dem alten Ortsrand entsprechenden Bauweise ermöglicht. Eine höhere Geschoszahl wird nicht zugelassen, da sie nicht mit dem angestrebten Charakter des Teilgebietes vereinbar ist.

Im stärker verdichteten Mischgebiet 2 sind drei Vollgeschosse zulässig. Auch dies entspricht im Wesentlichen dem Maß des Großteils der vorhandenen Bebauung. Sowohl im MI 1 wie im MI 2 ist das jeweils zweite bzw. dritte Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig. In Verbindung mit den zulässigen Wand- und Gebäudehöhen im MI 1 wird damit eine von der Gemeinde angestrebte Gebäudekubatur sichergestellt.

Weiterhin werden gestalterische Festsetzungen zur Kubatur der Baukörper vorgesehen. Diese sind erforderlich, um den Charakter der Siedlung mit der städtebaulich markanten Bebauung zu bewahren. Hierfür ist insbesondere die Festsetzung der Dachform (symmetrisches Satteldach) erforderlich.

Entsprechend der bestehenden und geplanten Bebauung ergeben sich somit im Wesentlichen zwei Teilbereiche innerhalb des Geltungsbereiches, die durch unterschiedliche Bauformen und Baudichte geprägt werden: Verdichtung entlang der Hauptstraße und lockere Bebauung im hinter liegenden Bereich.

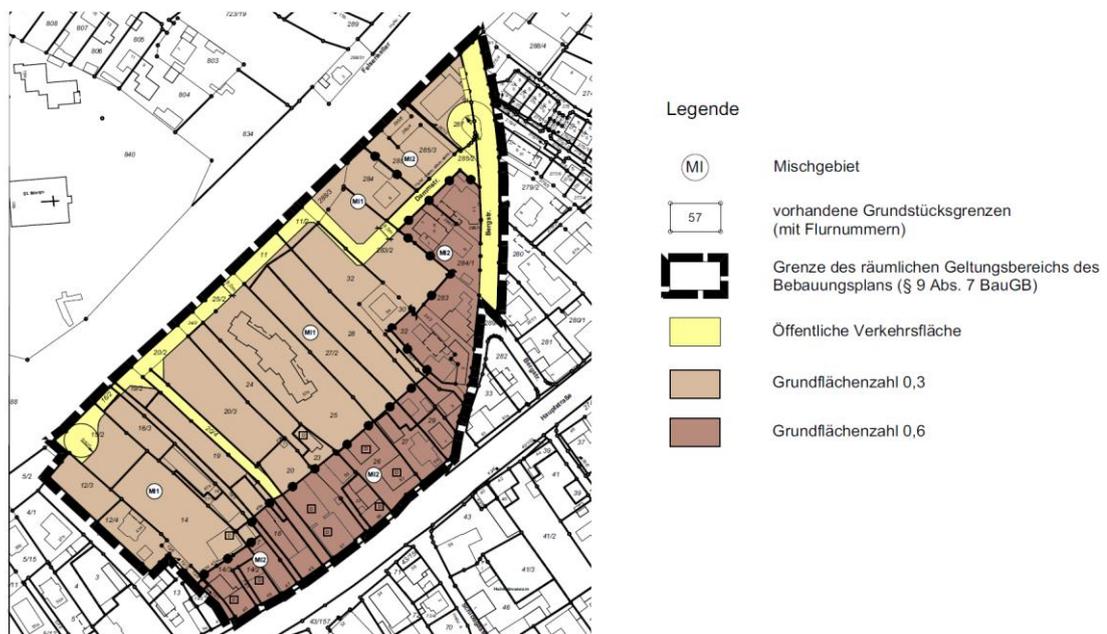


Abb: Aufteilung des Baugebiets nach dem Maß der baulichen Nutzung

Mit der Begrenzung auf maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude soll eine übermäßige Verdichtung, die dem bestehenden und angestrebten Charakter des Baugebietes sowie der vorhandenen und geplanten Erschließung nicht entspricht, vermieden werden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass insbesondere für historische, ortsbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sein sollen, wenn diese sich aus dem Denkmalschutz oder der besonderen Bedeutung für das Ortsbild begründen. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind in jedem Fall zu beachten.

6.2 Verkehrsflächen

Die Schaffung einer öffentlichen Erschließung ist eine der wesentlichen Voraussetzungen zur Ermöglichung einer geordneten Nachverdichtung der hinterliegenden Grundstücke. Hierfür ist die Verlängerung der Dammstraße nach Westen und Anbindung an die Zufahrt zum Großparkplatz der Gemeinde vorgesehen. Der Straßenausbau ist mit einer Breite von insgesamt 8 m festgesetzt, lediglich die bestehende Zufahrt zum Großparkplatz ist aufgrund der beengten Verhältnisse nur mit einer deutlich geringeren Breite möglich. Hier grenzen im Süden denkmalgeschützte und ortsbildprägende Gebäude direkt an den Straßenraum an, so dass eine Verbreiterung nicht möglich ist. Zur Erschließung der westlichsten Grundstücke ist eine Stichstraße mit einem Wendehammer mit 9 m Radius vorgesehen.

Die Führung der Erschließungsstraße entlang der Bahnlinie mit folglich teils nur einseitiger Erschließung ist aufgrund der bestehenden Bebauung im Zentrum des Gebietes und der bestehenden Grundstücksverhältnisse nicht anders möglich, deshalb müssen private Erschließungen auf den künftigen Grundstücken ergänzend vorgesehen werden.

An der Einmündung der Dammstraße in die Bergstraße ist eine Wendeschleife vorgesehen, da sich hier eine Bushaltestelle befindet und der Bus im Bereich der Einmündung zur Dammstraße wenden muss. Weiterhin sind hier an der Bergstraße ergänzende öffentliche Stellplätze festgesetzt.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation ist in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Nach dem § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Im vorliegenden Fall ist die Lage in der Schutzzone III B der Trinkwasserversorgung Erlenstegen beachtlich.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll deshalb im Trennsystem in die vorhandene Kanalisation abgeleitet werden.

6.4 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Immissionen der nahen Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe sowie der im Süden angrenzenden Hauptstraße (B 14). Die Belange des Immissionsschutzes sind im Rahmen der konkreten Baugenehmigungen zu prüfen.

In einem Mischgebiet sind sowohl gewerbliche wie auch Wohnbauvorhaben zulässig. Gewerbliche Vorhaben können z.B. in Bahnnähe angeordnet werden. Es sind aber auch bereits Wohnhäuser in Bahnnähe vorhanden, die zeigen, dass die Belange des Immissionsschutzes innerhalb des Geltungsbereiches beherrschbar sind.

6.5 Umweltschützende Belange

Die Belange der Umwelt des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Entwurf durch mehrere Festsetzungen berücksichtigt:

- Durch die Grundflächenzahl von 0,3 im MI 1 und die gewählte Flächen sparende Erschließung auf teils vorhandenen Verkehrsflächen wird eine unnötige Versiegelung vermieden.
- Pro Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
- Dachflächen von Nebengebäuden mit Flachdächern sind zu begrünen.

Diese Festsetzungen tragen dazu bei, die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umwelt zu verringern. Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist keine Ausgleichsfläche erforderlich.

7. Weitere Hinweise

Bei Bauvorhaben sind grundsätzlich die Auflagen, Hinweise und Nutzungsbeschränkungen der Deutschen Bahn zu beachten. Bei allen Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten.

Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen gegebenenfalls der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B der Trinkwasserversorgung Erlenstegen. Bei allen Baumaßnahmen sind die Vorschriften der Trinkwasserschutzverordnung zu beachten.

8. Abwägung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung Rechnung. Sie tragen dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln

Im Rahmen der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange beachtet und in die Abwägung eingestellt:

Allgemeine Anforderungen an die Grundsätze der Raumordnung

Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung nicht entgegen. Die Planung entspricht durch Schaffung von Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung den Zielen der Raumordnung.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsbedingungen und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die gemäß Bebauungsplan zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung bewegen sich innerhalb der Baunutzungsverordnung zugelassenen Rahmens. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gesichert und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können weitgehend ausgeschlossen werden.

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan (v.a. Geschossigkeit, Kubatur der Gebäude) berücksichtigt. Damit wird der für den Altort prägende Charakter mit stärkerer Verdichtung entlang der Hauptstraßen und der rückwärtigen, durch einen höheren Freiflächenanteil geprägten Bebauung bewahrt. Die privaten Belange werden durch Ermöglichung einer verträglichen Nachverdichtung berücksichtigt.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung

Die als Denkmal geschützten Gebäude sind im Plan gekennzeichnet. Durch die Festsetzungen wird die überkommene Siedlungsstruktur und Gebäudeform bewahrt.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas

Die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes wurden zum einen durch die Förderung der Innenentwicklung, zum anderen durch eine niedrige Grundflächenzahl im MI 1 berücksichtigt. Damit können die Funktionen der hinterliegenden Grundstücke für den Naturhaushalt trotz Zulassung einer Nachverdichtung gewahrt werden.

9. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der prägende Charakter der Ortsmitte mit der gewünschten städtebaulichen Dichte gesichert. Eine stärkere, aus Sicht der Gemeinde unverträgliche Nachverdichtung wird vermieden.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL