
Gemeinde Neunkirchen am Sand

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Lenzenbühl“

Begründung

12.08.2020



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

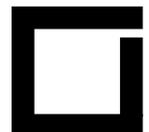
Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



1. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Neunkirchen a.S. hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 Neunkirchen a.S. „Lenzenbühl“ zur Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zu ändern.

Die Gemeinde Neunkirchen a.S. hat dringenden Bedarf an der Schaffung neuer Kinderbetreuungseinrichtungen. Die Erweiterung der bestehenden Gemeinbedarfsflächen (Grundschule, Kindergarten) im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 stellt hierfür eine sinnvolle Möglichkeit dar. Die Gemeinde hat kein anderes Grundstück zur Verfügung, das sich für die vorliegende Planung eignen würde.

Die Planung ist deshalb erforderlich, um im Bereich eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans Möglichkeiten zur Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen zu schaffen.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt im Hauptort Neunkirchen a.S. im Bereich der Grundschule. Es umfasst Teilflächen der Fl.Nrn. 55 und 57, Gemarkung Neunkirchen a.S. und hat eine Fläche von ca. 0,1 ha.

Der Geltungsbereich liegt fast vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 Lenzenbühl.

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 aktuellen Fassung.

Die Planung dient der Innenentwicklung des Ortsteils Neunkirchen a.S. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an vorhandene Bebauung an. Er ist Teil eines rechtswirksamen Bebauungsplanes, der hier eine Grünfläche darstellt. Die Planung dient damit der Schonung des unbeplanten Außenbereichs und dient der Innenentwicklung durch Konversion einer bisher für Sportanlagen vorgesehenen Fläche. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei einem Geltungsbereich von ca. 0,1 ha und einer Grundflächenzahl von 0,6 deutlich unter 20.000 qm. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Einriffsregelung 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 mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Die Gemeinde Neunkirchen a.S. ist im Regionalplan der Region Nürnberg (7) als Teil der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums Nürnberg-Fürth-Erlangen dargestellt.

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes hinsichtlich einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung werden durch die vorliegende Planung der Innenentwicklung und Konversion umgesetzt.

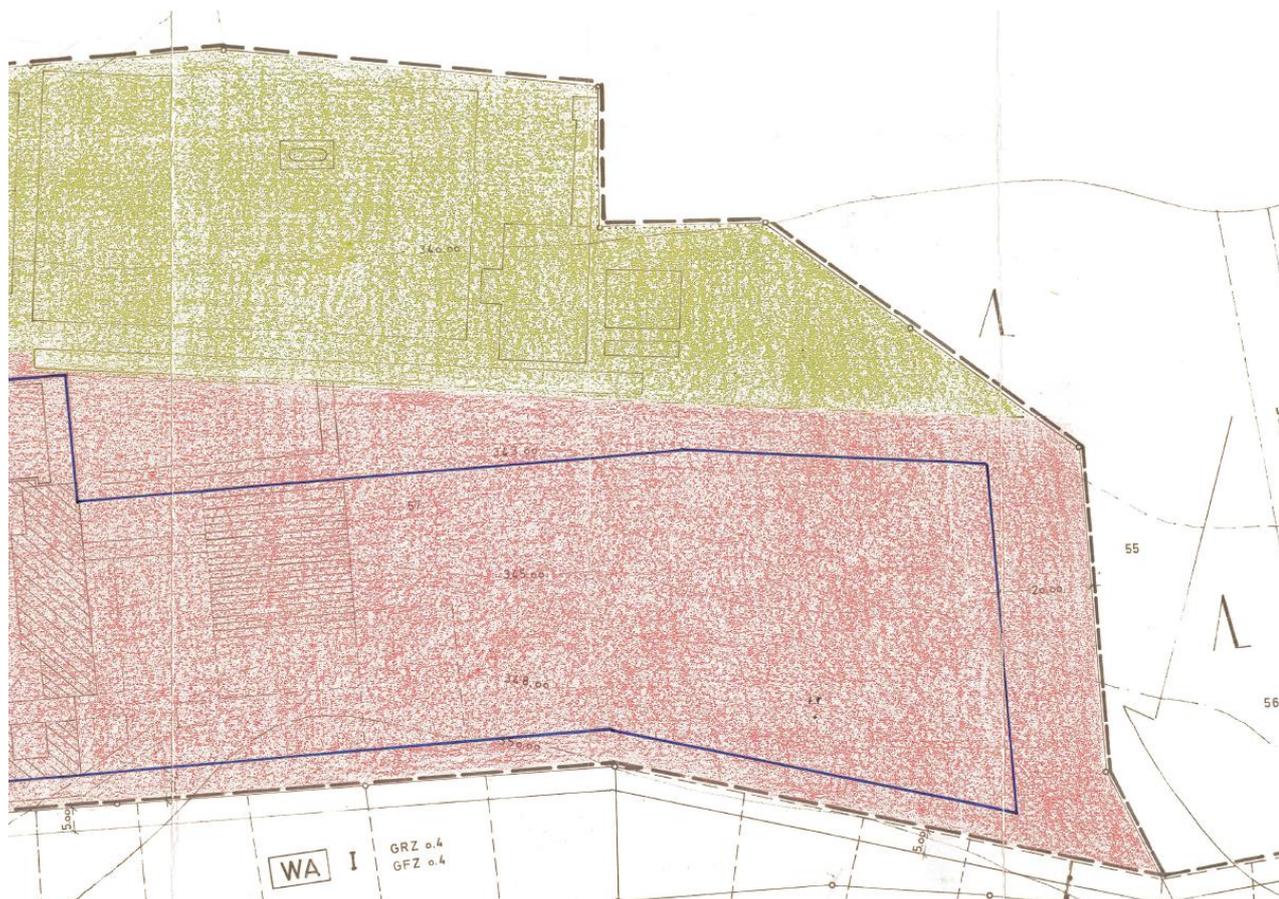
Flächennutzungsplan

Für den Gemeinde Neunkirchen a.S. liegt ein wirksamer **Flächennutzungsplan** aus dem Jahre 2006 vor. Dieser stellt den Geltungsbereich überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule, kleinflächig auch als Wald dar.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes redaktionell angepasst.

Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1985 vor. Dieser setzt in seinem nördlichen Teil eine große Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und entsprechenden Grünflächen bzw. Sportanlagen fest. Der gegenständliche Geltungsbereich ist in diesem Bebauungsplan als Grünfläche/Sportplatz festgesetzt.



4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Auf die Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes wurde bereits hingewiesen. Südlich des Geltungsbereiches ist inzwischen bereits eine Kinderbetreuungseinrichtung vorhanden. Diese ist eingeschossig mit Flachdach. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich das Spielfeld des Sportplatzes, der Geltungsbereich selbst wird derzeit teils als Rasenfläche, teils als Außenbereich für den Kindergarten genutzt, teils ist er durch ein jüngeres Feldgehölz aus Zitterpappeln geprägt.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: BayernAtlas)

4.2 Naturräumliche Grundlagen

Neben den bereits für die Kinderbetreuungsstätte und als Sportplatz genutzten Teilflächen befindet sich im Geltungsbereich ein älteres Feldgehölz mit waldartiger Struktur und im nördlichen Teil auf Fl.Nr. 55 eine Waldfläche aus überwiegend Kiefern und einzelnen Eichen. Das Feldgehölz besteht hauptsächlich aus Zitterpappeln. Auch im östlichen Teil ragt der bestehende Wald in den Geltungsbereich.

Das Gelände liegt etwa 3 m tiefer als die südlich angrenzende Kinderkrippe und wird durch eine naturnah bewachsene Böschung begrenzt. Kartierte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

5. PLANUNGSZIELE

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz teilweise als Gemeinbedarfseinrichtung für Kinderbetreuung umgenutzt werden. Kleinflächig werden hier an-

grenzende Waldflächen einbezogen, dies soll durch Festsetzung von Waldflächen auf bisher als Sportplatz festgesetzten Flächen kompensiert werden.

6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke – Kinderkrippe“ festgesetzt. Dies entspricht dem derzeit hohen Bedarf in der Gemeinde nach entsprechenden Einrichtungen. Die Arrondierung der Erweiterungsfläche an die bestehende Kinderbetreuungseinrichtung und die Grundschule mit den dort bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Parkplätzen stellt eine städtebaulich sinnvolle Lösung dar.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt. Dies liegt im Bereich eines Mischgebietes und ist für die vorgesehene Nutzung erforderlich, aber auch ausreichend.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenze definiert. Die Baugrenzen definieren relativ eng die zulässigen Baukörper. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die neue Kinderkrippe städtebaulich an die bestehende Kinderkrippe anschließt und gleichzeitig ausreichende Abstände zum verbleibenden Wald eingehalten werden können.

Mit der Festsetzung von 2 Vollgeschossen soll eine unnötige Höhenentwicklung vermieden werden, deshalb ist die maximale Gebäudehöhe auch auf 8 m gemessen vom bestehenden Gelände festgesetzt. Damit wird von der bestehenden Kinderkrippe aus das Obergeschoß ebenerdig (mit einer Brücke) zugänglich sein, während das Untergeschoß deutlich tiefer liegt. Insgesamt ist die Höhenentwicklung der neuen Kinderkrippe deshalb nicht höher als die der bestehenden eingeschossigen Einrichtung. Weiterhin sind ausschließlich Flachdächer zulässig, lediglich bei Nebengebäuden auch flache Pultdächer oder Satteldächer.

7. ERSCHLIESSUNG, NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Sämtliche Erschließungseinrichtungen sind bereits auf dem Gelände der bestehenden Kinderkrippe bzw. Grundschule vorhanden.

8. GRÜNORDNUNG

Zur Gestaltung des Vorhabens sind Pflanzgebote für mindestens zwei hochstämmige standortheimische Laubbäume festgesetzt. Diese sind im Bereich der entstehenden Freiflächen anzuordnen.

Aufgrund der Vorgaben des § 13a BauGB ist die Ausweisung von Ausgleichsflächen nicht erforderlich. Der gesamte Geltungsbereich ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche / Sportplatz festgesetzt, so dass auch die Regelungen des Waldgesetzes nicht gelten. Dennoch wird ein östlicher Teil, der für das Vorhaben nicht benötigt wird, gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan als Fläche für den Wald festgesetzt und damit dauerhaft gesichert und erhalten.

Lediglich eine kleine Dreieckfläche auf Fl.Nr. 55 ist nicht im rechtswirksamen Bebauungsplan enthalten. Hier geht eine Waldfläche von ca. 550 qm verloren. Aufgrund der Bestimmungen des Regionalplanes ist die Waldfläche im Verdichtungsraum zu erhalten

und in der Regel ein flächengleicher Ersatz erforderlich. Dieser wird im vorliegenden Fall innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches sind auf bisher als Grünfläche festgesetzten Teilflächen ca. 670 qm Waldfläche festgesetzt. Damit ist die planinduzierte Waldbilanz insgesamt positiv und kein weiterer Waldersatz erforderlich.

Die betroffenen relativ jungen Zitterpappelbestände weisen keine Baumhöhlen auf. Zur Sicherheit und zum Ausschluss von potenziell vorkommenden gehölzbrütenden Vogelarten ist die Räumung aber nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Auf das Plangebiet wirken aus Sicht der Gemeinde keine beachtlichen Immissionen ein.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL