Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 35 „Micheläcker“

Begründung zum Entwurf vom **06.08.2020**

Bearbeitung:
Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Michaela Mösing, M.sc. Stadtplanung

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

Gliederung Seite

1. PLANUNGSERFORDERNIS 1

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION 1

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN 1

4. BESTANDSAUFNAHME 2

4.1 Städtebauliche Grundlagen 2

4.2 Natur und Landschaft 3

5. PLANUNGSZIELE 3

6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 4

7. ERSCHLIEßUNG 4

7.1 Verkehrsflächen 4

7.2 Ver- und Entsorgung 4

8. IMMISSIONSSCHUTZ 5

9. BRANDSCHUTZ 5

10. DENKMALSCHUTZ 5

11. GRÜNORDNUNG 5

12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 6

1. Planungserfordernis

Die Stadt Röthenbach möchte aufgrund aktueller Nachfrage bedarfsgerecht Wohnbauflächen entwickeln.

Im Ortsteil Haimendorf noch vorhandene freie Bauflächen stehen dem Grundstücksmarkt aufgrund mangelnder Abgabebereitschaft nicht zur Verfügung. Hingegen besteht Bauwunsch und Verkaufsbereitschaft von Grundeigentümern im vorliegenden Geltungsbereich.

Um die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Haimendorf zu befriedigen, ist die Ausweisung des Baugebiets erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Haimendorf der Stadt Röthenbach am östlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nrn. 491 und 491/3 sowie eine Teilflächen der Fl.Nr. 493 und 495 Gemarkung Haimendorf. Es hat eine Fläche von ca. 1 ha.

Nördlich und westlich der Baufläche grenzen Bauflächen an, im Süden und Osten 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 Stadt Röthenbach stellt den Bebauungsplan deshalb gemäß 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB auf. Der Geltungsbereich rundet den organisch gewachsenen Ortsteil Haimendorf nach Osten ab.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13b i.V.m. § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Ebenso ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

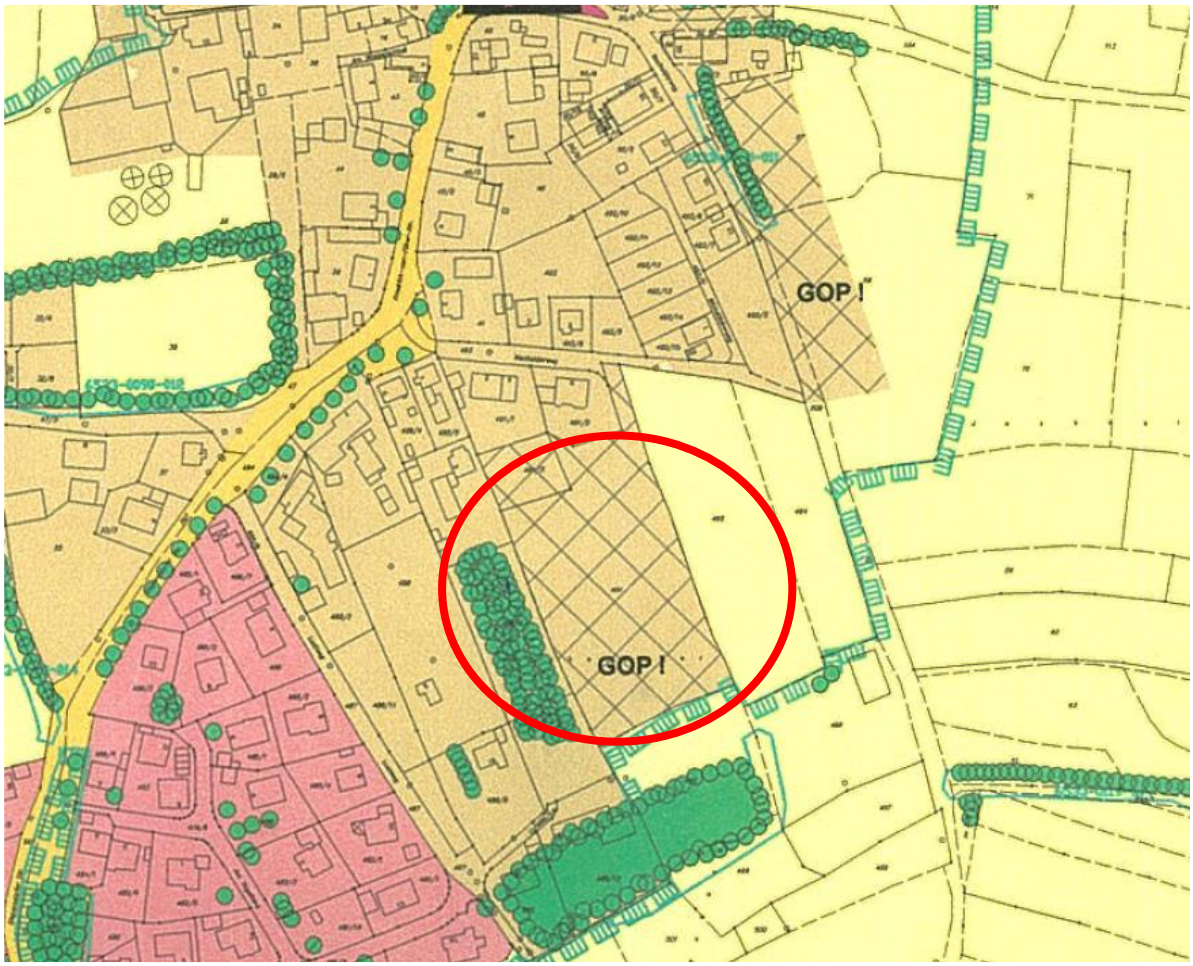
Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Die Stadt Röthenbach ist im Regionalplan der Region Nürnberg (7) als Siedlungsschwerpunkt im Stadt-Umland-Bereich des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen dargestellt.

Die Stadt Röthenbach ist deshalb grundsätzlich ein geeigneter Standort für ein Wohngebiet in der vorliegenden Größenordnung.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt. Aufgrund der zu erwartenden und geplanten Nutzung wird aber ein Wohngebiet in einem kleinen Teil der dargestellten Mischgebietsfläche geplant. Der Bebauungsplan ist dennoch aufgrund der ähnlichen Nutzung gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bzw. wird redaktionell angepaßt.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Der Ortsteil Haimendorf insgesamt ist ländlich geprägt und trotz zahlreicher Neubauten mit typisch fränkischer Dorf- und Gebäudestruktur. Der westlich angrenzende Altort ist von landwirtschaftlichen Hofstellen mit Wohnhäusern und Nebengebäuden geprägt, nördlich befinden sich Wohnhäuser jüngeren Datums. Die Umgebungsbebauung weist Hauptgebäude mit in der Regel zwei Vollgeschossen und symmetrischen Satteldächern auf. Die Erschließung ist durch die Ortsstraße Wacholderweg möglich.

4.2 Natur und Landschaft

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

Es handelt sich um intensiv genutzte Ackerflächen. Westlich des Geltungsbereiches grenzt ein Garten mit Gehölzbestand an, südlich des Geltungsbereiches eine Geländemulde mit einem als Biotop kartierten Gehölzbestand und einem Bachlauf.

Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: Bayernatlas)

5. Planungsziele

Für das Baugebiet wird eine lockere Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzelhäusern oder Doppelhäusern 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 vom Wacholderweg aus her erfolgen.

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 zusammenhängende Baufelder und ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude bei einer späteren Bebauung. Die Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 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 Dachform und Dachneigung festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen, die eine Bebauung im klassischen fränkischen Stil mit symmetrischem Satteldach zulassen, soll die Einfügung der Bebauung in das Ortsbild gewährleistet werden.

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

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt vom Wacholderweg aus. Der Wacholderweg ist derzeit noch nicht ausgebaut. Im Bereich der Einmündung an die Diepersdorfer Straße wurde ein Dorfplatz mit Stellplätzen neu gestaltet, von dort aus ist der Ausbau des Wacholderweges auf einer Breite von 8,0 m nach Osten vorgesehen.

Vom Wacholderweg aus soll eine Stichstraße nach Süden das Baugebiet erschließen. Die Straßenbreite ist innerhalb des Gebietes mit 7,0 m Breite vorgesehen, der Stich nach Westen mit 5,5 m. Der Wendehammer am Ende der Stichstraße entspricht den Anforderungen für ein dreiachsiges Müllfahrzeug.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich des Wacholderwegs 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. Der Untergrund ist für eine Versickerung ungünstig. Die abwassertechnische Planung ist bereits eingeleitet. Hierbei wurde eine Ableitung des Niederschlagswassers in den Bach

südlich des Geltungsbereiches mit vorgeschalteter Rückhaltung südlich des Geltungsbereiches vorgeschlagen. Hierfür ist ein Wasserrechtsverfahren nötig.

8. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken nach Kenntnis der Stadt keine Immissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 erwarten lassen.

9. 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.

10. Denkmalschutz

Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Etwa 400 m nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich das Wasserschloss Haimendorf und in dessen Umfeld weitere als Denkmal geschützte Scheunen und Nebengebäude. Zum Wasserschloss Haimendorf bestehen keine Blickbeziehungen, so dass keine bedrängende oder verunstaltende Wirkung durch die geplante Bebauung auf das Denkmal zu erwarten ist.

11. Grünordnung

Beim Geltungsbereich handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland. Naturnahe oder als Biotop kartierte Bestände sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Auch besondere Anforderungen an die Einbindung in das Landschaftsbild sind nicht gegeben, im Norden grenzen Bauflächen an, im Westen ein Gartengrundstück mit Gehölzbestand, im Süden ist ebenfalls ein Gehölzbestand vorhanden. Nach Osten ist mittelfristig eine Fortsetzung der Bebauung vorgesehen, so dass der künftige Ortsrand weiter östlich liegen wird.

Deshalb sind nur wenige grünordnerische Festsetzungen erforderlich. Zum einen werden Nadelgehölzhecken und reine Schottergärten mit weniger als 70 % Bepflanzung ausgeschlossen. Dies soll die Funktion der Freiflächen für den Naturhaushalt sicherstellen. Weiterhin ist pro 500 qm angefangene Grundstücksgröße ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.

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

Die Belange des Artenschutzes wurden geprüft. Dabei war festzustellen, dass Vorkommen feldbrütender Vogelarten aufgrund hoher angrenzender Gehölzbestände ungünstig sind. Auch bestehen im Umfeld genügend Ausweichlebensräume. Um das Tötungsver-

bot des strengen Artenschutzes zu vermeiden, ist die Beräumung der Baufläche für die Erschließung sicherheitshalber nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	6.977 m^2
Öffentliche Verkehrsfläche	2.435 m^2

Auswirkungen der Planung

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

Durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude wird die Einfügung der neu geplanten Bebauung in das Ortsbild sichergestellt.

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