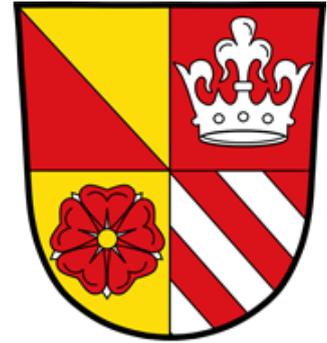

Gemeinde Neunkirchen am Sand



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Felsenstraße-Ost“ mit (Teil-) Änderung der Bebauungspläne Nr. 3 K „Felsenstraße“ Urplan und 3. Änderung

Begründung zum Entwurf vom

06.07.2022

redaktionell ergänzt am 12.06.2023



© 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



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

1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Neunkirchen am Sand möchte aufgrund aktueller Nachfrage im Ortsteil Kersbach bedarfsgerecht Wohnbauflächen entwickeln.

Die Gemeinde Neunkirchen am Sand ist ein attraktiver Wohnort östlich von Lauf im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik erwartet für die Gemeinde zwar einen Rückgang der Bevölkerung bis 2033, für den Landkreis Nürnberger Land wird aber ein weiteres Wachstum um ca. 5 % vorausgesagt. Die Gemeinde Neunkirchen ist aufgrund ihrer guten Anbindung an den ÖPNV grundsätzlich eine gut geeignete Gemeinde für Siedlungsentwicklung. Die negative Prognose für Neunkirchen ist v.a. auf eine zurückhaltende Bauflächenausweisung der letzten Jahrzehnte zurückzuführen, die erst vor kurzem durch ein Baugebiet in Rollhofen beendet wurde.

Die Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Neunkirchen am Sand kann nicht durch das bestehende Angebot an verfügbaren Bauflächen befriedigt werden. Sämtliche Bauplätze im kürzlich ausgewiesenen Baugebiet Dornstauden sind verkauft.

Die Gemeinde hat im April 2021 alle Eigentümer mit Baulücken angeschrieben und dabei eine Abfrage der Verkaufsbereitschaft durchgeführt. Kein Eigentümer wollte sein Baugrundstück an die Gemeinde Neunkirchen verkaufen. Um Bauflächen für die bestehende Nachfrage zu schaffen ist deshalb die Ausweisung des Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund des geringen Umfangs der Baufläche ist der Bedarf aus Sicht der Gemeinde gegeben:

- Neunkirchen liegt im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen und im Lkr. Nürnberger Land mit positiver Bevölkerungsentwicklung
- Neunkirchen bietet eine attraktive ÖPNV-Anbindung
- Neunkirchen verfügt über zahlreiche Einrichtungen des täglichen und teils periodischen Bedarfs (Grundschule, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) sowie umfangreiche Arbeitsplatzangebote.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kersbach der Gemeinde Neunkirchen am Sand am östlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nrn. 146/9, 146/8 und Teilflächen der Fl.Nr. 134, 135, 136, 144/5, 146/10, 150 und 150/3, Gemarkung Kersbach. Es hat eine Fläche von 1,1 ha.

Westlich der Baufläche grenzt bereits ein Wohngebiet an, im 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 Gemeinde Neunkirchen stellt den Bebauungsplan deshalb gemäß 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB auf. Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits 2019 gefasst.

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.

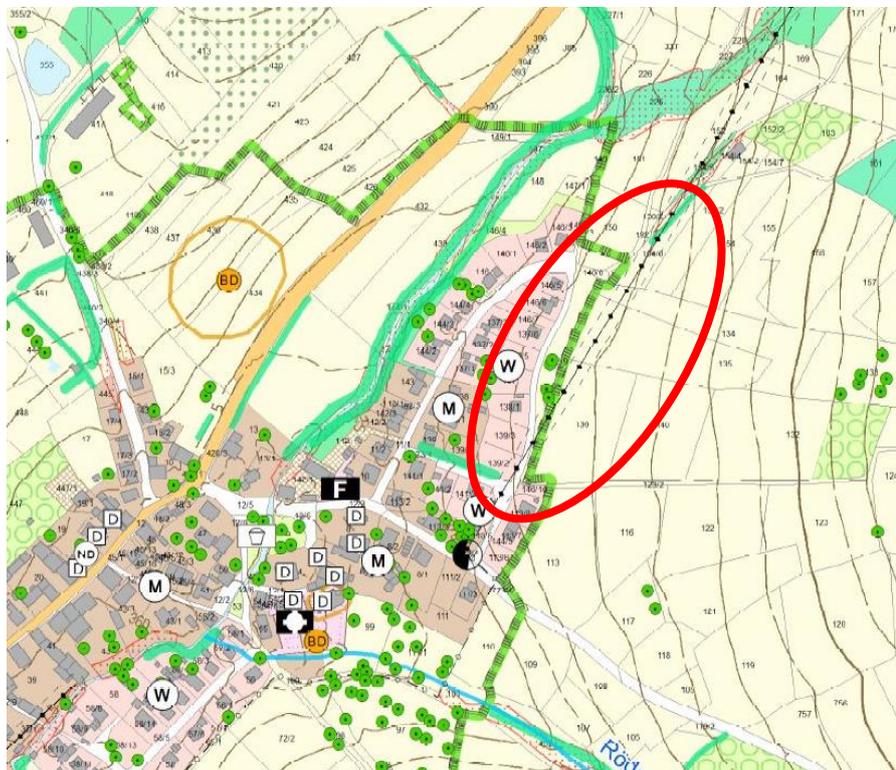
Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Die Gemeinde Neunkirchen am Sand ist gemäß Regionalplan der Region Nürnberg Teil des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen. Sie ist über die Staatsstraße B 14 sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Gemeinde Neunkirchen am Sand ist deshalb grundsätzlich ein geeigneter Standort für ein Wohngebiet. Grundsätzlich soll sich die Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte konzentrieren, die Gemeinde Neunkirchen möchte jedoch auch in den kleinen Ortsteilen ein Angebot für Bauwillige schaffen, allerdings in wie im vorliegenden Fall nur kleinerem Umfang. Für den Ortsteil Kersbach ist der Umfang des Baugebietes deshalb angemessen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13b BauGB redaktionell angepaßt.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (digitalisierte Fassung)

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Der Ortsteil Kersbach hat sich aus dem ehemals landwirtschaftlich geprägten Dorf zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Auch westlich des Geltungsbereiches grenzt ein jüngeres Wohngebiet an. Die vorherrschende Bebauung umfasst zwei Vollgeschosse, wobei in der Regel das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss ist und Satteldächer überwiegen.

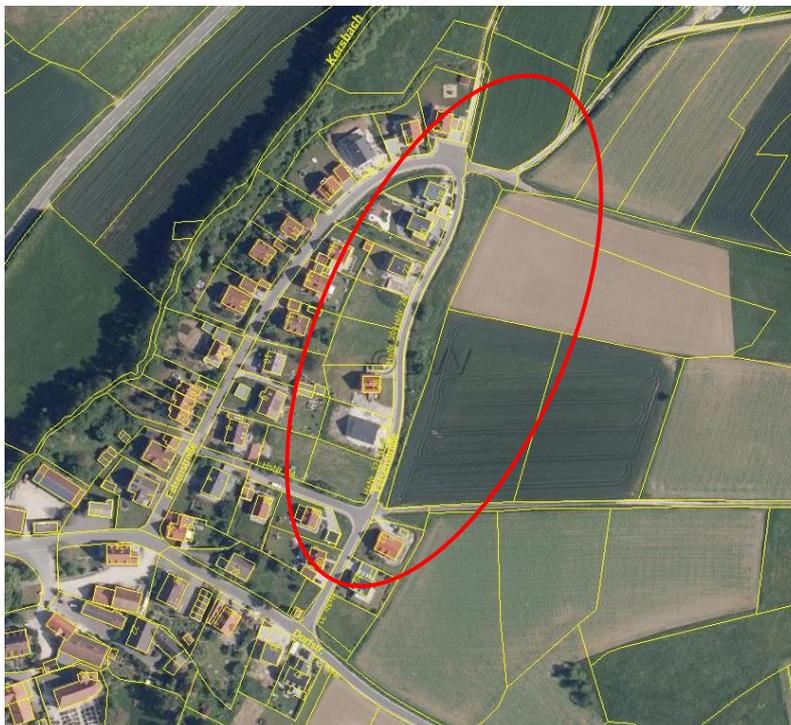
Direkt westlich der Baufläche befindet sich bereits eine einseitig bebaute Straße, die auch den Erschließungsansatz darstellt.

4.2 Natur und Landschaft

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

Es handelt sich überwiegend um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Entlang der Straße befindet sich eine Grünlandbrache mit dominierenden nährstoffzeigenden Gras- und Krautarten sowie einzelnen jüngeren Gehölzen (überwiegend Salweide). Hier befindet sich auch ein Graben, der zufließendes Hangwasser ableitet. Besonders schützenswerte Teilbereiche oder kartierte Biotop sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Aufgrund der exponierten Hanglage hat der Geltungsbereich eine sehr hohe Fernwirksamkeit insbesondere vom Albrauf am Glatzenstein aus. Den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes kommt deshalb bei der Ausweisung des Baugebietes besondere Bedeutung zu.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: Bayernatlas)

5. Planungsziele

Für das Baugebiet wird eine lockere Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzelhäusern oder Doppelhäusern angestrebt. Dabei wird aufgrund der Fernwirksamkeit und ländlichen Lage des Baugebietes eine Bebauung im regionaltypischen Stil angestrebt.

Die Erschließung kann von der Felsenstraße im Westen aus erfolgen. Zur Gestaltung des Ortsrandes sind Begrünungsvorgaben aus Sicht der Grünordnung wichtig.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

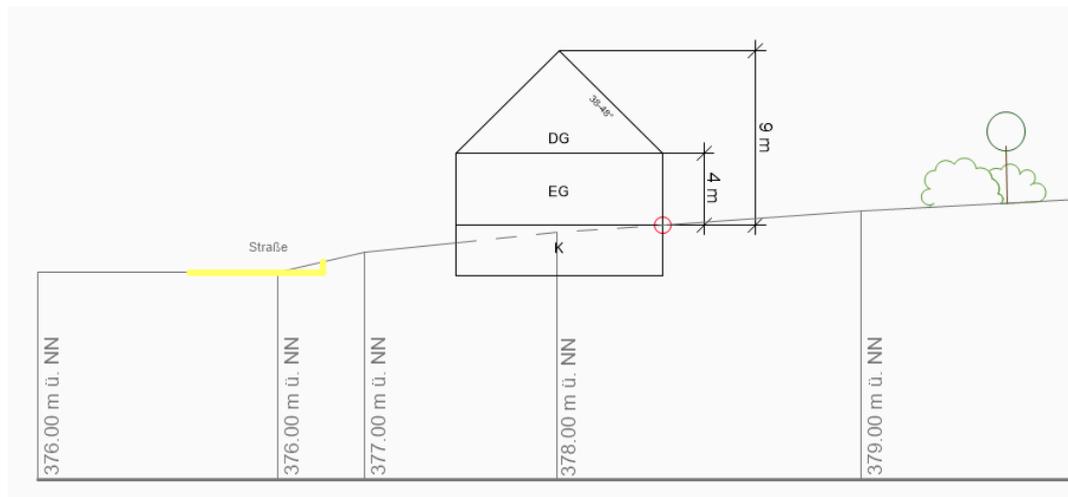
Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus der anzustrebenden Nutzung und um die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft sicherzustellen.

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 0,35 liegt unter der Kappungsgrenze der BauNVO, dies dient der Minimierung der Versiegelung. Zur Minderung des Flächenverbrauches werden Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt. Dies sichert eine Einfügung der neuen Bebauung in die Nachbarschaft.

Ergänzend werden die maximale Wandhöhe und die maximale Gebäudehöhe einschließlich der zulässigen Dachneigungen festgesetzt. Die geplante Bebauung wird den künftigen Ortsrand nach Osten bilden und ist vom Glatzenstein her weit einsehbar. Die Gemeinde Neunkirchen möchte deshalb eine regionaltypische Bebauung sicherstellen, die sich ins Ortsbild einfügt. Durch die Beschränkung der zulässigen Dachformen auf ein symmetrisches Satteldach mit roter bis rotbrauner Dachdeckung wird eine optimale Einbindung der künftigen Bebauung in das Landschafts- und Ortsbild erreicht. Auch die festgesetzten Gebäudehöhen sowie die maximale Höhenlage der geplanten Gebäude im Gelände dienen der Einfügung der Bebauung in die Landschaft und das Ortsbild.

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



Prinzipschnitt West-Ost

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der Felsenstraße aus, die bereits einseitig bebaut ist und aufgrund der künftig höheren Erschließungsfunktion geringfügig erweitert werden muss. Die Erschließungsstraße ist mit einer durchgehenden Breite von 6,5 m festgesetzt.

7.2 Ver- und Entsorgung

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

Die Entwässerungsplanung ist bereits eingeleitet, eine Planung des IB Miller, Nürnberg schlägt folgendes vor:

Das Baugebiet „Felsenstraße-Ost“ ist teilweise durch einen Mischwasserkanal DN 300 erschlossen. Dieser verläuft von Norden in Richtung Dorfstraße. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser der parallel zum Kanal liegenden Parzellen vier bis acht wird über eben diesen abgeleitet. Auf den Parzellen werden entsprechend der Entwässerungssatzung der Gemeinde Neunkirchen am Sand Kontrollschächte vorgesehen.

Die Erschließung des restlichen Baugebietes über den bestehenden Mischwasserkanal ist aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht möglich. Auf der Höhe des Flurstückes 146/7 fällt die Straße nach Norden ab. Der notwendige Kanal wäre entgegen des Gefälles der Straße zu verlegen.

Die Erschließung der Parzellen eins bis drei erfolgt stattdessen im Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal wird im öffentlichen Verkehrsraum verlegt und schließt an den Schacht P31N053S an. Auf den Parzellen eins bis drei werden entsprechend der Entwässerungssatzung der Gemeinde Neunkirchen am Sand Kontrollschächte für das anfallenden Schmutzwasser vorgesehen.

In Rücksprache mit der Gemeinde Neunkirchen am Sand und den betroffenen Eigentümern wird der Regenwasserkanal in den Parzellen zwei und drei des Baugebietes

verlegt. Der Regenwasserkanal schließt an den Schacht P31N037R an. Die im Privatgrund notwendigen Schächte erfüllen in Absprache mit der Gemeinde Neunkirchen am Sand zusätzlich die Funktion der nach Entwässerungssatzung vorgeschriebenen Kontrollschächte. Für den Regenwasserkanal wird eine dauerhafte Dienstbarkeit durch die Gemeinde Neunkirchen am Sand erwirkt.

Die Parzelle eins entwässert direkt in den anliegenden Graben (Fl.-Nr. 150/3). Das Regenwasser der im Trennsystem erschlossenen Parzellen wird dem Kersbach zugeführt. Die zukünftige angeschlossene Fläche ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ der Belastungskategorie I zuzuordnen. Eine unzulässige qualitative Belastung des Gewässers durch niederschlagsbedingte Siedlungsabflüsse kann ausgeschlossen werden.

Die Gesamtfläche der im Trennsystem erschlossenen Parzellen beträgt 1.940 m². Auf Grundlage der umliegenden Bebauung wird ein Befestigungsgrad von 40% angenommen. Die resultierende befestigte Fläche beträgt überschlägig 800 m². Demnach werden die Anforderungen an das schadlose Einleiten in oberirdische Gewässer nach Vorgabe der TREN OG eingehalten.

Hydraulische Verhältnisse

Mit der Auftragsbestätigung für die Erschließungsplanung des Baugebietes „Felsenstraße-Ost“ vom 28.07.2023 durch die Gemeinde Neunkirchen am Sand ist durch das Ingenieurbüro Miller die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes im Ortsteil Kersbach durchzuführen.

Zum jetzigen Stand (12.06.2023) wurden die erforderlichen hydrodynamischen Kanalnetzrechnungen zur Überprüfung der hydraulischen Mindestleistungsfähigkeit und die Gefährdungsanalyse durch gekoppelte 1D/2D Simulation bereits durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse wurden der Gemeinde Neunkirchen am Sand am 14.03.2023 vorgestellt. Die abschließenden Unterlagen liegen der Gemeinde Neunkirchen am Sand noch nicht vor.

Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit erfolgt sowohl für den Lastfall Ist-Zustand als auch für den Lastfall Prognose-Zustand.

Lastfall Ist-Zustand

Der Lastfall Ist-Zustand berücksichtigt die Kanalnetzgeometrie und die Einzugsgebietsparameter entsprechend den derzeit bestehenden örtlichen Verhältnissen. Die Einzugsgebietsgrenzen umfassen nur den Bereich, der derzeit Zuflüsse in das Kanalnetz bewirkt. Baulücken werden als Grünflächen angesetzt.

Lastfall Prognose-Zustand

Die Einzugsgebietsparameter werden auf den Lastfall Prognose-Zustand erweitert. Hierbei werden bei den Einzugsgebietsparametern die Zunahme der Oberflächenversiegelung in bereits bebauten Gebieten durch das Schließen von Baulücken sowie der Anschluss von Erweiterungsflächen berücksichtigt. Die Daten der Kanalnetzgeometrie bleiben unverändert.

Berechnungsergebnisse

Zur Beurteilung der hydraulischen Mindestleistungsfähigkeit bestehender Entwässerungssysteme ist der rechnerische Nachweis der Überstauhäufigkeit gemäß Arbeits-

blatt DWA-A 118 „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen“ zu erbringen. Die zulässige Überstauhäufigkeit wird durch die örtlichen Verhältnisse festgelegt. Der Ort Kersbach ist der Kategorie „Wohngebiete“ zuzuordnen. Demnach ist der Zustand Überstau nur 1-mal in 2 Jahren zulässig.

Sowohl für den Lastfall Ist-Zustand als auch für den Lastfall Prognose-Zustand wird die zulässige Überstauhäufigkeit nicht überschritten. Das Entwässerungssystem weist die hydraulische Mindestleistungsfähigkeit auf und hält einer hydraulischen Mehrbelastung durch die Erschließung des Baugebietes „Felsenstraße-Ost“ stand.

Schmutzwasserabflüsse

Aufgrund der Ausbildung der öffentlichen Kanalisation im Mischsystem kann der zusätzliche Schmutzwasserabfluss aus den geplanten Gebäuden auch in der Abflussspitze als untergeordnet angesehen werden. Die hydraulische Mehrbelastung ist nicht relevant.

Weiterhin wäre es aufgrund des Hangwasserzuflusses sinnvoll, oberhalb des Baugebiets innerhalb der Grünfläche einen Graben zur Ableitung von Hangwasser zu schaffen.

8. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken nach Kenntnis der Gemeinde keine Immissionen ein, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 befürchten 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 sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

10. Denkmalschutz

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

11. Grünordnung

Beim Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Ackerland. Der schmale Brachstreifen entlang der Felsenstraße weist eine nährstoffzeigende artenarme Grünlandbrache auf mit nur einzelnen jüngeren Gehölzen (vor allem Salweiden). Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Felsenstraße sind keine Vorkommen bodenbrütender Vogelarten zu erwarten. Diese halten in der Regel 60 m bis 80 m Abstand von Straßen oder Gehölzen.

Da der Geltungsbereich den künftigen Ortsrand nach Osten bildet, sind hier private Grünflächen mit Pflanzgeboten für Obstbäume festgesetzt. Damit soll die Einbindung

der Bebauung in die Landschaft sichergestellt werden. Dies ist aufgrund der exponierten Lage des Baugebietes erforderlich.

Diese Grünflächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Eine Einzäunung oder andere bauliche Anlagen sind deshalb hier nicht zulässig. Die Anlage eines offenen Grabens zum Auffangen und schadlosen Ableiten und Versickern von Hangwasser ist zulässig und empfohlen.

Am nördlichen und südlichen Ende des Baugebietes sind kleinere öffentliche Grünflächen festgesetzt, die ebenfalls der Einbindung der Bebauung in die Landschaft und dem Ausgleich der verlorengehenden Gehölzbestände dienen. Hier sollen einzelne Laubbäume oder Obstbäume gepflanzt werden, weiterhin soll hier der vorhandene Graben erhalten werden.

12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	5.459 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.395 m ²
Zweckbestimmte Verkehrsfläche	173 m ²
Öffentliche Grünflächen	595 m ²
Private Grünflächen	1.225 m ²

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Kersbach 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