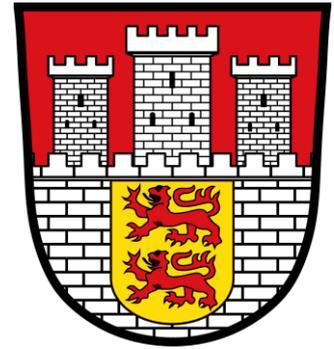


Markt Allersberg

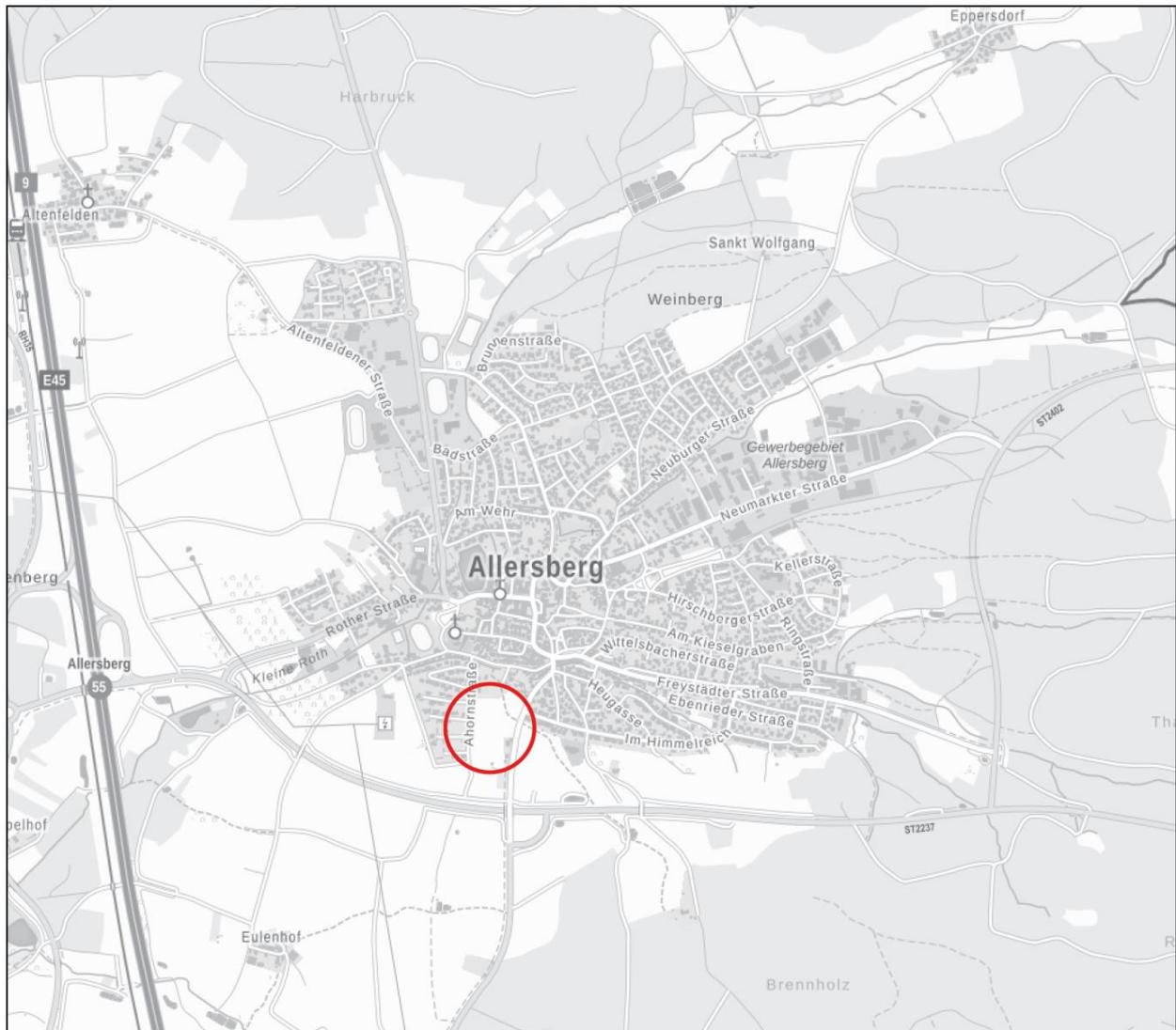
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Nr. 30 „Im Keinzel II“



Begründung

15.07.2019



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

Alina Odörfer, B.Sc. Stadt- und Raumplanung (FH)

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	3
4.1 Städtebauliche Grundlagen	3
4.2 Natur und Landschaft	3
5. PLANUNGSZIELE	4
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	5
7. ERSCHLIEßUNG	7
7.1 Verkehrsflächen	7
7.2 Ver- und Entsorgung	7
8. IMMISSIONSSCHUTZ	7
9. WASSERWIRTSCHAFT	7
10. BRANDSCHUTZ	8
11. DENKMALSCHUTZ	8
12. GRÜNORDNUNG	8
13. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10

1. Planungserfordernis

Der Markt Allersberg möchte aufgrund aktueller Nachfrage bedarfsgerecht Wohnbauflächen entwickeln.

Im Markt Allersberg gibt es zwar noch einzelne freie Bauflächen, die aber dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung stehen. Der Markt Allersberg hat eine stabile Bevölkerungsentwicklung und soll als zentraler Ort mit Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung sein. Weiterhin soll sich die Siedlungsentwicklung an den attraktiven Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs orientieren. Mit dem Bahnhofpunkt Allersberg/Rothsee ist der Markt Allersberg hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Er ist deshalb ein geeigneter Standort, um einen Beitrag zur Befriedigung des Wohnbauflächenbedarfes im Verdichtungsraum (Bevölkerungsprognose Zunahme 5-6 % in den nächsten Jahren) beizutragen. Weiterhin plant der Markt Allersberg westlich der A 9 größere Industriegebiete, die eine erhebliche Zunahme des Arbeitsplatzangebotes im Markt Allersberg mit sich bringen werden. Um ein sinnvolles und räumlich nahes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen, ist die Ausweisung des Baugebietes erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Allersberg des Marktes Allersberg am südlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl. Nrn. 508/2, 595, 595/3, 595/4, 595/5, 597, 597/1, 598, 599, 608, 608/2, 609, 614, 614/7, 671 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 487, 664, 668, 669, 670, Gemarkung Allersberg. Es hat eine Fläche von 3,1ha.

Nördlich und westlich der Baufläche grenzen Wohngebiete 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. Der Markt Allersberg 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 Allersberg an und rundet diesen nach Süden 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 Grünordnungsplans 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 so in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Der Markt Allersberg ist im Regionalplan der Region Nürnberg als Unterzentrum im ländlichen Teilraum des Landkreises Roth dargestellt. Er ist Teil der Region mit besonderem Handlungsbedarf. Zentrale Orte sollen Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sein. Weiterhin hat der Markt Allersberg mit dem Bahnhof Allersberg/Rothsee eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Der Markt Allersberg ist deshalb grundsätzlich ein geeigneter Standort für ein Wohngebiet in der vorliegenden Größenordnung.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbedarfsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist deshalb gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Es handelt sich um planungsrechtlichen Außenbereich, Baurecht besteht mit Ausnahme privilegierter Bauvorhaben nicht. Westlich befindet sich ein jüngeres Baugebiet mit Wohnhäusern. Dieses besteht aus Einzelhäusern mit zwei Vollgeschossen. Die Gebäude haben unterschiedliche Dachformen (Satteldach, Pultdach etc.). Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich eine gemischte Baufläche, überwiegend mit Wohngebäuden bebaut.

4.2 Natur und Landschaft

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

Es handelt sich überwiegend um mäßig intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland. Im südlichen Teil befindet sich ein Streuobstbestand, der in der aktuellen Biotopnachkartierung als Biotop erfasst wurde (Biotopnummer: 6733-1082-002). Die Erfassung von Streuobstbeständen als Biotop ist derzeit strittig, die entsprechende Biotopnachkartierung wurde gestoppt. Im Rahmen der Erhebungen zur artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurden im Bereich der Obstbäume einzelne Baumhöhlen und lose Rindenpartien festgestellt, die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erfordern.

Weiterhin befindet sich im Nordosten des Geltungsbereiches der nur zeitweise wasserführende Wachtgraben. Er ist begradigt und naturfern ausgebaut, aber von einem naturnahen Gehölzbestand begleitet.



Luftbildkarte des Geltungsbereiches (Quelle: Bayernatlas)

5. Planungsziele

Für das Baugebiet wird überwiegend eine lockere Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäuser angestrebt. In Teilbereichen des Gebietes sollen auch Mehrfamilienhäuser zugelassen werden. Die zulässigen Baukörper sollen sich an der westlich vorhandenen Bebauung orientieren, der Markt Allersberg möchte den Bauherren weitgehende Gestaltungsfreiheit bei der Kubatur der Gebäude und den Dachformen lassen.

Von der Lampersdorfer Straße her kommend, bietet sich über den Wachtgraben ein Blick auf den Altort mit den beiden Kirchen. Dies soll bei der Höhenstaffelung der Gebäude berücksichtigt werden.

Die Erschließung soll nur von der Ahornstraße im Westen her erfolgen. Weiterhin sollen anders als im westlich angrenzenden Baugebiet Stichstraßen weitgehend vermieden werden.

Der Wachtgraben und die dort vorhandenen naturnahen Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten. An die dort vorhandenen bzw. geplanten Fußwegeverbindungen soll angebunden werden.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurden verschiedene städtebauliche Entwürfe erstellt. Der Markt hat sich für den vorliegenden Entwurf entschieden, weil er eine günstige Ringerschließung ermöglicht, wenig hinter liegende Grundstücke aufweist und insgesamt eine gute Ausnutzung der Baufläche ermöglicht.



6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus der angestrebten Nutzung und um das Baugebiet in die Nachbarschaft einzufügen.

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 von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenze bildet zusammenhängende Baufelder und ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude bei einer späteren Bebauung.

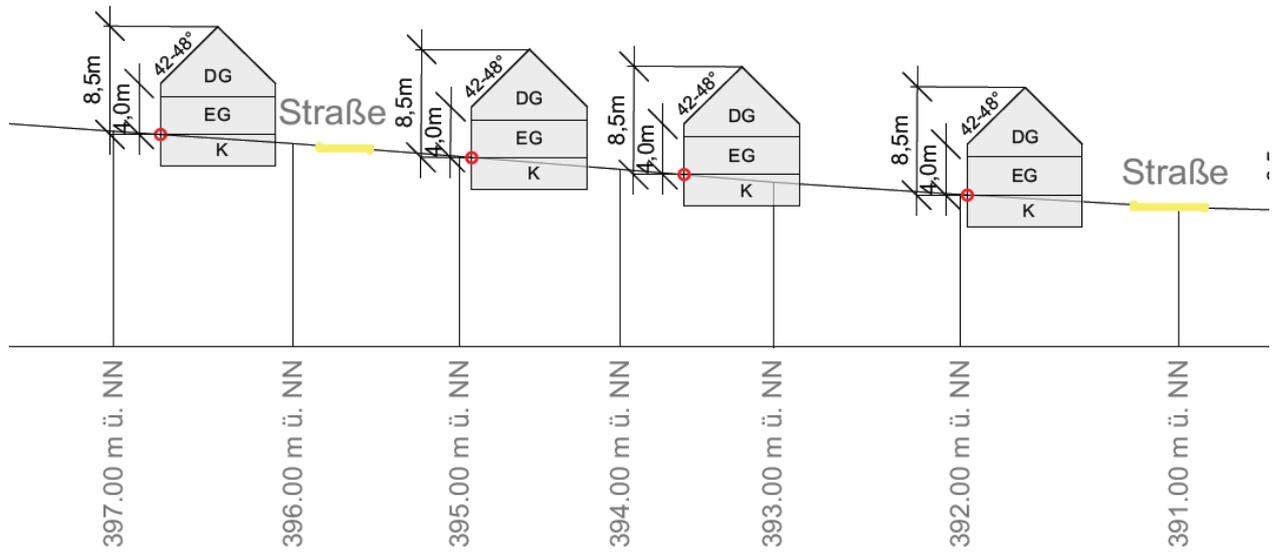
Die Grundflächenzahl von 0,35 im größten Teil des Geltungsbereiches liegt unter der Kappungsgrenze der BauNVO, dies dient der Minimierung der Versiegelung. Im Nordwesten des Baugebietes sollen Mehrfamilienhäuser zulässig sein, hier ist deshalb eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit soll ein flächensparendes Bauen ermöglicht und die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten befriedigt werden.

Im größten Teil des Baugebiets sind max. 2 Vollgeschosse festgesetzt. Nur im W 1 im Nordwesten des Baugebietes sind 3 Vollgeschosse zulässig (Mehrfamilienhäuser). Dabei darf das 3. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss oder als Staffelgeschoß errichtet werden. Dies sichert eine Einfügung der neuen Bebauung in die Nachbarschaft.

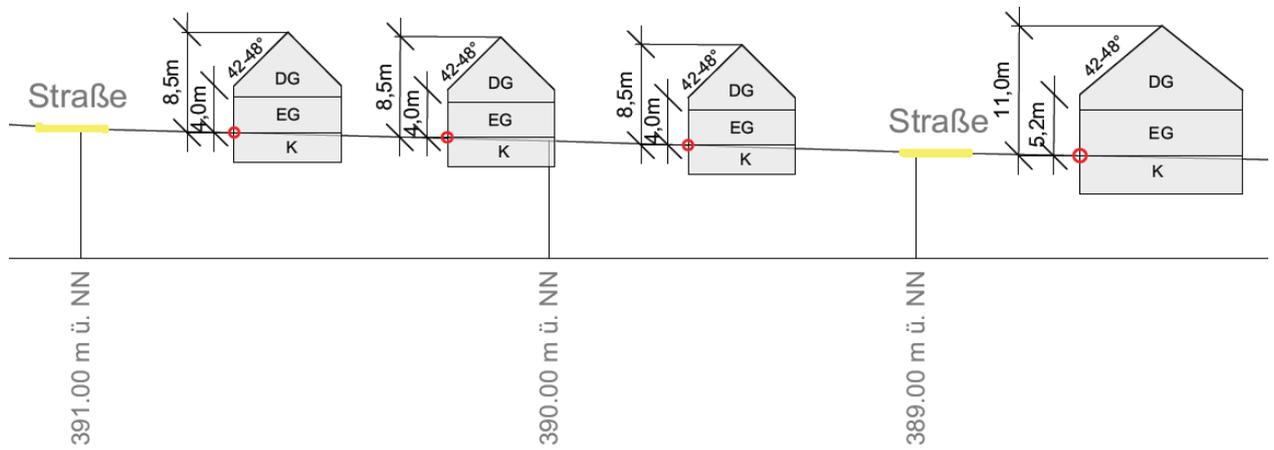
Ergänzend werden die maximale Wandhöhe und die maximale Gebäudehöhe einschließlich der zulässigen Dachneigungen festgesetzt. Durch diese Festsetzungen sollen den Bauherren auf der einen Seite weitgehende Gestaltungsfreiheiten bei der Wahl der Hausformen gelassen werden, zum anderen durch Begrenzungen und Anpassung der Wand- und Firsthöhen bzw. Dachneigungen an den jeweiligen Gebäudetyp angepasste gestalterische Vorgaben gemacht werden. Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen sichern eine Einfügung der geplanten Bebauung in die Umgebung.

Um eine unnötige Höhenentwicklung zu vermeiden, ist die Lage der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante festgesetzt, diese darf entweder 30 cm über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen (für Baugrundstücke die unterhalb der Erschließungsstraße liegen) oder bergseitig mit dem vorhandenen Gelände identisch sein (für Baugrundstücke, die oberhalb der Erschließungsstraße liegen).

Auch unter Berücksichtigung des leicht geneigten Geländes wird so sichergestellt, dass das Untergeschoß nicht unnötig weit aus dem Gelände herausragt und kein Vollgeschoss wird. Damit fügt sich die geplante Bebauung in die vorhandene Topographie ein (vgl. Geländeschnitt).



Geländeschnitt Südteil



Geländeschnitt Nordteil

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der Ahornstraße aus. Es ist die Anlage einer ringförmigen Erschließung vorgesehen, wobei die Haupterschließung eine Breite von 8,5 m aufweist. Dies ermöglicht die Anordnung von Stellplätzen und Baumpflanzungen innerhalb des Straßenraumes. Die Darstellung im Bebauungsplan ist lediglich als Hinweis für die künftige Erschließungsplanung gedacht und kann noch angepasst werden. Die Nebenerschließung hat eine Breite von 5,50 m.

Eine direkte Anbindung an die Lampersdorfer Straße im Osten ist nicht vorgesehen, da diese zu einem Abkürzungsverkehr durch die geplanten bzw. bestehenden Wohngebiete führen könnte.

Es wird ein verkehrsberuhigter Ausbau des Straßennetzes im Geltungsbereich angeregt. Die Festsetzung von Tiefgaragen bei Mehrfamilienhäusern ist zur Minderung des Flächenverbrauchs erforderlich.

7.2 Ver- und Entsorgung

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

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Flächen für Rückhaltemaßnahmen sind im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches dargestellt.

Die Baufläche ist bereits im Flächennutzungsplan dargestellt und deshalb auch im Generalentwässerungsplan enthalten.

8. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken aus Sicht der Gemeinde keine Immissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 befürchten lassen.

Die Lampersdorfer Straße im Osten hat nur eine untergeordnete Verkehrsbedeutung. Die Umgehungsstraße im Süden ist ca. 100 m weit entfernt und verläuft in einer tiefen Einschnittsböschung, so dass auch hier erhebliche Immissionen nicht zu erwarten sind.

9. Wasserwirtschaft

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft der Wachtgraben. Er fällt regelmäßig trocken und ist begradigt und naturfern ausgebaut. Der Graben ist zum Erhalt festgesetzt, weiterhin sind in den Randbereichen öffentliche Grünflächen als Pufferzonen zur Bebauung vorgesehen. Lediglich an einer Stelle ist die Querung durch einen 2,50 m breiten Fußweg vorgesehen.

Nördlich des Wachtgrabens befindet sich der Geländetiefpunkt, hier sind zur Sicherung des Wasserabflusses Grünflächen und falls erforderlich Maßnahmen zum Wasserrückhalt festgesetzt.

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. Der Wachtgraben mit seinem begleitenden Gehölzbestand ist zum Erhalt festgesetzt, so dass hier keine Eingriffe erfolgen.

Auf die im Süden befindliche biotopkartierte Streuobstwiese wurde bereits hingewiesen. Die Erfassung von Streuobstwiesen in der amtlichen Biotopkartierung wird derzeit diskutiert und wurde bereits teilweise gestoppt. Es handelt sich um einzelne Obstbäume, die Obstbäume nehmen nur einen kleinen Teil der biotopkartierten Fläche ein, der Rest ist als „Fettwiese“ charakterisiert. Fettwiesen, also artenarme nährstoffreiche Wiesenbestände sind eigentlich nicht Gegenstand der Biotopkartierung.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurden nur einzelne Baumhöhlen in den Obstbäumen festgestellt, für die entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind (s. unten). Aus Sicht des Marktes Allersberg ist der Eingriff durch die geplante Bebauung vertretbar, da im Bereich des Wachtgrabens innerhalb des Geltungsbereiches an anderer Stelle naturnahe Grünflächen hergestellt werden.

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

Wesentliches Ziel der Grünordnung ist zum einen die weitgehende Erhaltung der naturnahen Gehölzbestände sowie die Freihaltung des Verlaufs des Wachtgrabens. Dies wird durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten sowie einer öffentlichen Grünfläche erreicht.

Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen

Als Fläche zum Erhalt von Vegetationsbeständen ist der gesamte Verlauf des Wachtgrabens einschließlich der begleitenden naturnahen Gehölzbestände festgesetzt.

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

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen im Bereich des Wachtgrabens sollen naturnah entwickelt werden. Sofern keine Pflanzungen erfolgen ist nur eine gelegentliche Mahd der Uferzonen ab August mit Mähgutabfuhr und ohne jegliche Düngung und Pflanzenschutz zulässig. Damit können im Bereich der Grünfläche naturnahe Hochstaudenfluren als wertvolle Biotopstrukturen entstehen.

Die als Flächen zum Rückhalt von Oberflächenwasser und für einen freien Wasserabfluss festgesetzten Grünflächen nördlich des Wachtgrabens sind ebenfalls als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Hier erforderliche Rückhalteflächen sollen naturnah in Erdbauweise mit möglichst flachen und wechselnden Böschungsneigungen ausgebildet werden. Die Pflege hat extensiv durch ein- bis zweimalige Mahd ohne Düngung und Pflanzenschutz mit Mähgutabfuhr zu erfolgen. Teilbereiche sollen als naturnahe Hochstaudenfluren und Brachstreifen „Blühstreifen“ entwickelt werden.

Der im Bereich des Wachtgrabens geplante Spielplatz soll insbesondere für jüngere Kinder und als Treffpunkt für die neuen Bewohner und die ansässige Bevölkerung gestaltet werden.

Pflanzgebote

Entlang des Wachtgrabens sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche standortheimische Sträucher mit einem hohen Anteil an Dornsträuchern zu pflanzen, um ein zusätzliches Brutplatzangebot für heckenbewohnende Vogelarten zu schaffen.

Ergänzend sind Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen festgesetzt. Ab einer Grundstücksgröße von 500 qm ist pro Baugrundstück mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für die vorliegende Planung wurde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durchgeführt (Büro für ökologische Studien, Bayreuth, 12.07.2019).

Als Ergebnis war festzustellen, dass auf der Fläche selbst folgende Vogelarten nachgewiesen werden konnten: Feldsperling, Goldammer. Südlich des Geltungsbereiches wurde ein Revier der Feldlerche festgestellt, das durch die Planung aber nicht berührt wird.

Vom Habitatpotential besonders relevant sind einzelne Obstbäume im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches, wo sechs Baumhöhlen, zwei Baumspalten und ein abplatzendes Rindenstück ermittelt werden konnte. Diese Strukturen können potentielle Quartiere von baumhöhlenbewohnenden Vogelarten oder baumhöhlenbewohnenden Fledermausarten sein.

Die artenschutzrechtliche Prüfung empfiehlt folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Artenschutzes:

Vermeidungsmaßnahme 1:

- Durchführung der Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung der geplanten Bebauung außerhalb der Brutzeit von Vogelarten.

Vermeidungsmaßnahme 2:

- Pflanzung von Gebüsch mit hohem Anteil an Dornsträuchern am Wachtgraben als potentiell Brutplatzangebot für heckenbewohnende Vogelarten

Vermeidungsmaßnahme 3:

- Vermeidung des Verlustes von Bruthöhlen oder Reproduktionsquartieren für baumhöhlenbewohnende Vögel und Fledermäuse durch Versetzen von Baumstümpfen mit Baumhöhlen in die öffentliche Grünfläche, so dass eine Erhaltung der Baumhöhlen gewährleistet ist.

Vermeidungsmaßnahme 4:

- Ökologische Bauaufsicht zur Erhaltung des Bestandes an Baumhöhlen, Baumspalten oder abplatzenden Rindenstücken im Zusammenhang mit der Vermeidungsmaßnahme 3

Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Aus den genannten Gründen sind keine CF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung kontinuierlicher ökologischer Funktionalität) erforderlich.

13. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	21.842 m ²
Verkehrsfläche	3.918 m ²
Grünflächen/Erhaltungsgebote	5.473 m ²

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Allersberg, insbesondere für kleinere Grundstücke gedeckt.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung werden negative Auswirkungen der künftigen Bebauung auf das Ortsbild und auf 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 |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Ribes alpinum | Johannisbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Holunder |

2. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro für ökologische Studien Bayreuth vom 19.7.2019