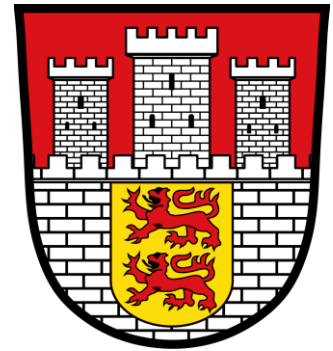

Markt Allersberg

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Nr. 29 „Am St. Wolfgang“



Begründung

15.07.2019



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. BRANDSCHUTZ	7
10. DENKMALSCHUTZ	8
11. GRÜNORDNUNG	8
12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9

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 ein 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. 855, 855/2, 855/3, 856, 857, 857/2, 858, 859, 860, 862/2 Gemarkung Allersberg. Es hat eine Fläche von 4,5 ha.

Südlich und westlich der Baufläche grenzen Wohngebiete an, im Norden und Osten Wald.

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 unter 10.000 qm (vgl. Kap. 6).

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 Nordosten 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 Grünordnungsplan.

§ 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 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 Bahnhofpunkt 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 und südlich befinden sich jüngere Baugebiete mit Wohnhäusern. Diese bestehen aus Einzelhäusern und Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen. Die Gebäude haben überwiegend Satteldach.

4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist mäßig nach Süden geneigt. Der Untergrund besteht aus lehmigen Sanden mit vermutlich mäßiger Versickerungsfähigkeit.
Es handelt sich ausschließlich um intensiv genutztes Ackerland. Naturnahe Strukturen oder kartierte Biotop sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Von besonderer Bedeutung ist allerdings zum einen der südexponierte Waldrand nördlich des Geltungsbereiches (Grenze des Vogelschutzgebiets „Nürnberger Reichswald“). Hier befindet sich ein lichter Kiefernwaldrand mit Unterwuchs aus magerrasenartigen Beständen und Zwergstrauchheiden. Am Waldrand bzw. teils innerhalb des Waldes verläuft ein Trappelpfad. Weiterhin sind hier einzelne Eichen vorhanden. Zum anderen befindet sich direkt östlich des Geltungsbereiches der Kreuzweg nach St. Wolfgang. Die Steinkreuze befinden sich direkt neben dem Weg, ackerbauliche Nutzung grenzt unmittelbar an den Kreuzweg an.



Luftbildkarte des Geltungsbereiches (Quelle: Bayernatlas)

5. Planungsziele

Für das Baugebiet wird überwiegend eine lockere Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern angestrebt. In Teilbereichen des Gebietes sollen auch Mehrfamilienhäuser zugelassen werden. Der Markt Allersberg möchte den Bauherren weitgehende Gestaltungsfreiheit bei der Kubatur der Gebäude und den Dachformen lassen. Dabei soll sich die Dichte der Bebauung staffeln und von West nach Ost abnehmen.

Die Erschließung soll nur von der Eppersdorfer Straße im Süden her erfolgen.

Die angrenzenden landschaftlichen Strukturen sollen bei der Planung besonders beachtet werden. Zum einen soll der nördlich angrenzende Waldrand zum Vogelschutzgebiet hin von Bebauung freigehalten werden und hier ein breiter Grünstreifen als Puffer und zur Aufnahme einer Fußwegeverbindung vorgesehen werden. Zum anderen soll der Kreuzweg als Kraftachse in der Landschaft durch die Planung hinsichtlich seiner Wirkung und gestalterischen Funktion deutlich aufgewertet 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 liegt im größten Teil des Geltungsbereiches teils deutlich unter der Höchstgrenze der BauNVO, dies dient der Minimierung der Versiegelung. Im Nordwesten des Baugebietes sollen Mehrfamilienhäuser zulässig sein, nur hier ist deshalb eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit soll ein flächensparendes Bauen ermöglicht und die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten befriedigt werden.

Im übrigen Gebiet staffelt sich die Grundflächenzahl von West nach Ost abnehmend, um nach Osten hin zum Wald einen höheren Grünflächenanteil sicherzustellen. Im östlichen Teil sind auch größere Grundstücke vorgesehen, so dass hier eine niedrigere Grundflächenzahl ausreichend ist. Die Staffelung der Grundflächenzahl dient auch der Einhaltung der Vorgaben des § 13 b BauGB. Aus der nachfolgenden Tabelle ist ersichtlich, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl die maximal überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eingehalten wird.

Teilgebiet	Baufläche in m ²	Grundflächenzahl	Zulässige Grundfläche pro Teilgebiet
WA1, WA 2	8.311 m ²	0,20	1.662 m ²
WA3	8.817 m ²	0,25	2.204 m ²
WA4	12.866 m ²	0,30	3.860 m ²
WA5	5.462 m ²	0,40	2.185 m ²
Grundfläche (gesamt) in m²			9.911 m

Im größten Teil des Baugebiets sind max. 2 Vollgeschosse festgesetzt. Nur im W 5 im Nordwesten des Baugebietes sind 3 Vollgeschosse zulässig, um hier im Sinne des flächensparenden Bauens Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen. Dieser Bereich grenzt an eine bestehende Mehrfamilienhausbebauung im Westen an. Dabei darf das 3. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss oder als Staffelgeschoß errichtet werden.

Weiterhin darf im WA 1, direkt angrenzend an den Kreuzweg im Osten, das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss liegen. Zusammen mit den hier zulässigen Wandhöhen und Dachformen (siehe unten) wird zum einen an dieser sensiblen Stelle eine regionstypische und zurückhaltende Bebauung erreicht, zum anderen wird ein ruhiges und einheitliches Siedlungsbild sichergestellt. Diese Festsetzungen sind zusammen mit der Grünfläche erforderlich, um den Kreuzweg nicht durch eine unruhige und bedrängende Siedlungsstruktur zu entwerten.

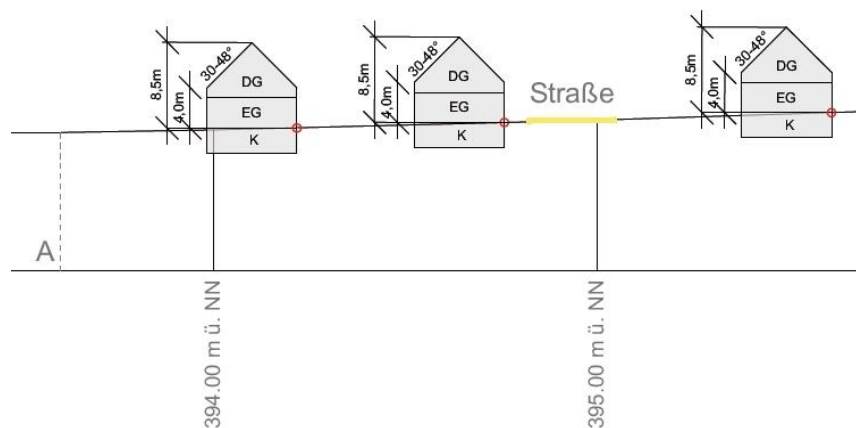
Ergänzend werden die maximale Wandhöhe und die maximale Gebäudehöhe einschließlich der zulässigen Dachformen festgesetzt. Durch diese Festsetzungen sollen

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 Gebäudehöhen sichern eine Einfügung der geplanten Bebauung in die Umgebung.

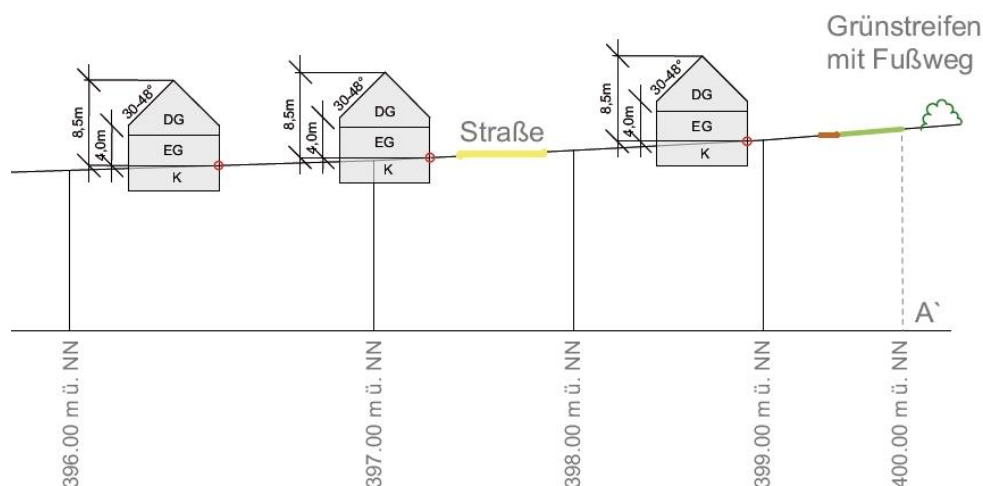
Wie bereits erwähnt, sind die genannten Freiheiten im Bereich des WA 1 eingeschränkt, hier sind nur Wandhöhen bis 4 m zulässig, so dass das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss, welches als symmetrisches Satteldach auszubilden ist. Diese regionstypische Bauform ist am besten geeignet, um in Nachbarschaft zum Kreuzweg einen angemessenen Siedlungsrand zu bilden.

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 Eppersdorfer Straße aus durch 2 Zufahrten. Es ist die Anlage einer ringförmigen Erschließung vorgesehen, wobei die Gesamtbreite des Straßenraums 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.

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 Eppersdorfer Straße vorhanden.

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

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. Die Entwässerung soll deshalb im Trennsystem erfolgen.

Ob eine Versickerung möglich ist, muss durch ein Bodengutachten noch geprüft werden.

8. Immissionsschutz

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

Die Eppersdorfer Straße im Süden hat nur eine untergeordnete Verkehrsbedeutung.

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 näheren Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich mit der katholischen Wallfahrtskirche St. Wolfgang ein landschaftsbildprägendes Denkmal. Zum Denkmal gehören auch die 14 Kreuzwegstationen mit bildstockartigen Sandsteinpfeilern aus dem 18. Jahrhundert, die sich entlang der südlichen Auffahrt am östlichen Rand des Geltungsbereiches befinden.

Zur Kirche St. Wolfgang bestehen vom Geltungsbereich aus keine markanten Blickbeziehungen, da sich die Kapelle innerhalb des Waldes befindet. Eine bedrängende oder verunstaltende Wirkung des Baugebietes oder die Einschränkung von bedeutenden Sichtachsen ist durch die vorhandene Planung nicht gegeben.

Die Bedeutung des Kreuzweges wird in der Planung durch entsprechende gestalterische Festsetzungen aufgegriffen und eine Aufwertung angestrebt:

- 8 m breite Pufferzone zum Baugebiet mit Pflanzgebot für eine Baumreihe (Kap. 11)
- Festsetzungen zur Sicherstellung einer zurückhaltenden und regionstypischen Bebauung in der ersten Bauzeile des angrenzenden Baugebietes.

11. Grünordnung

Beim Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Ackerland.

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

Wesentliches Ziel der Grünordnung ist die gestalterische Aufwertung der Randflächen zum Kreuzweg im Osten sowie die Freihaltung und Aufwertung des Waldrandes im Norden.

Zu diesem Zweck sind bis zu 8 m breite öffentliche Grünflächen festgesetzt. Entlang des Kreuzweges im Osten sind innerhalb dieser Grünflächen Pflanzgebote für eine Baumreihe aus heimischen Laubbäumen festgesetzt. Diese sollen zum einen eine Pufferzone zwischen Kreuzweg und Bebauung darstellen, zum anderen das Element des Kreuzweges durch die Ruhe, Kraft und Harmonie einer Baumreihe betonen. Hierfür ist nur eine Baumart zu verwenden (z.B. Winterlinde). Gleichzeitig bildet diese Grünfläche den Ortsrand nach Osten und wertet auch in ökologischer Hinsicht das angrenzende Waldgebiet und Vogelschutzgebiet auf.

Nach Norden hin ist eine 8 m breite Fläche dargestellt, die auch einen öffentlichen Fußweg aufnehmen soll. Damit soll der bestehende Trampelpfad innerhalb des ökologisch empfindlichen Waldrandes ersetzt werden. Der neue Fußweg verläuft direkt an der Grenze der Baufläche, zum Waldrand hin ist ein 6,5 m breiter Grünstreifen als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Damit soll die Zielsetzung der Grünfläche zur Entwicklung eines wertvollen trockenen und mageren Kraut-Gras-Saumes bzw. Sandmagerrasen eindeutig festgelegt werden.

Die Fläche ist mit einer Mischung aus autochthonem Saatgut von Sandmagerrasen, z. B. Sandachse Franken oder mageren Gras-Kraut-Säumen anzusäen und nur einmal jährlich zu mähen. Auf jegliche Düngung oder Pflanzenschutzmaßnahmen ist zu ver-

zichten, das Mähgut ist abzufahren. Dabei soll jährlich wechselnd etwa ein Drittel der Fläche von der Mahd ausgespart werden, um auch einjährige Brachestrukturen zu schaffen. Die Fläche soll insbesondere als Lebensraum für Insekten, als Jagdrevier für Fledermäuse und Vogelarten aufgewertet werden. Zur Information der Bevölkerung über die besondere Bedeutung dieser Fläche wird angeregt, ggf. entsprechende Info- tafeln aufzustellen.

Ergänzend sind Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen festgesetzt. Ab einer Grund- stücksgröße von 500 qm ist pro Baugrundstück mindestens ein Laubbaum oder Obst- baum als Hochstamm zu pflanzen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für die vorliegende Planung wurde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutz- rechtlichen Prüfung (saP) durchgeführt (Büro für ökologische Studien, Bayreuth, 12.07.2019). Als Ergebnis war festzustellen, dass auf der Fläche selbst keine boden- brütenden Vogelarten nachgewiesen werden konnten.

Dagegen konnten am Waldrand nördlich des Geltungsbereiches zwei Exemplare der Zauneidechse nachgewiesen werden. Hier sind auch entsprechende Habitate vorhan- den.

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:

- Erhaltung und Aufwertung des südexponierten Waldrandes durch Schaffung ei- ner Pufferzone zur geplanten Bebauung und Gestaltung des Waldrandes u. a. als Lebensraum für Zauneidechsen.

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

12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	35.457 m ²
Verkehrsfläche	5.751 m ²
Grünflächen	3.245 m ²

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen für Bauwillige mit unterschiedlichem Bedarf an Grundstücksgrößen im Ortsteil Allersberg 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) Großbäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
sowie Obstbäume als Halb- und Hochstamm	

c) 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 12.7.2019