

Gemeinde Veitsbronn

Aufstellung Bebauungsplan Nr. XX mit integriertem Grünordnungsplan „Ankeleberg II“

Stand Vorentwurf 15.04.2021

1. Planungsanlass, Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan „Ankeleberg II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des bereits vor Jahren als Mischgebiet (MI) ausgewiesenen Bereichs geschaffen werden. Das Mischgebiet wurde im Jahr 2013 im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans geplant und vom Landratsamt genehmigt. Eine Darstellung als Wohnbaufläche (W) oder allgemeines Wohngebiet (WA) war aufgrund der Lärmimmissionen aus dem Bahnbetrieb nicht möglich.



Abb. 1: Luftbild aus Bayernatlas 2021, Lage des Plangebietes weiß gestrichelt, ohne Maßstab

Ziel der Planung ist es eine gemischte Bebauung aus Wohnen und verträglichem Gewerbe wie Büronutzung oder Ateliers zu realisieren.

Es sind bereits bestehende Gebäude mit Wohnnutzung vorhanden. Der nördliche Teil des im FNP als Mischgebiet ausgewiesenen Bereichs wird nicht überplant. Hier besteht Bestandsschutz und kein Veränderungsbedarf.

2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP) der Gemeinde Veitsbronn ist seit dem 14.07.2006 wirksam. Er wurde in den vergangenen Jahren mehrfach geändert. Die letzte Änderung umfasste den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet am Reitweg“ in Siegelsdorf (12. Änderung). Diese wurde 2020 vom Landratsamt Fürth genehmigt.

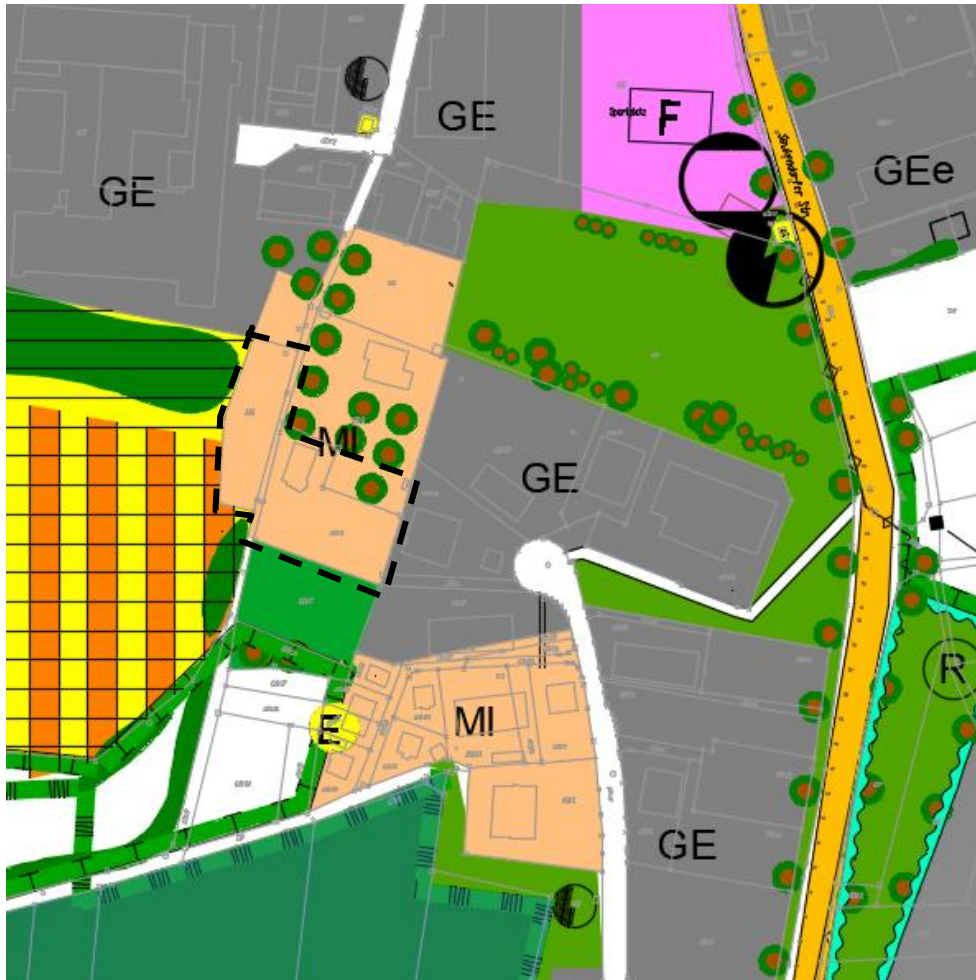


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen FNP/LP, Planungsbereich schwarz gestrichelt umrandet. Ohne Maßstab

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Planungsgebiet als „Mischgebiet (MI)“ im Sinne des § 6 BauNVO dargestellt.

Westlich grenzt „Sondergebiet Photovoltaik“ (SO PV) an, auf dem Gelände der ehemaligen Kreisdeponie. Im Nordwesten und Norden sowie im Osten sind Gewerbegebiete (GE, graue Flächen) dargestellt. Im Nordosten und im Süden sind Grünflächen dargestellt. Sie sollen aus topografischen Gründen (Fläche im Nordosten) bzw. aus Abstandsgründen (südliche Fläche) zu Ökoausgleichsflächen nicht bebaut werden.

Zusätzliche Darstellungen „E“ bezeichnen die Zielsetzung aus dem Landschaftsplan als „Geeignete Maßnahmen der Landschaftspflege zur Sicherung und Entwicklung des Biotopverbunds“ mit der Zuweisung „E“ für „Extensivierung, Anlage von Pufferstreifen“. Hecken und Buschgruppen sind dargestellt. Im Süden sind mögliche Ausgleichsflächen eingetragen (sog. T-Linien).

Im Umfeld des Planungsgebietes sind Baumsymbole im FNP/LP verzeichnet. Es handelt sich um eine Reihe von größeren Einzelbäumen auf privaten Flächen. Sie sind jedoch von der Planung nicht betroffen.

Etwas weiter im Südosten ist ein weiteres Mischgebiet im FNP dargestellt. Es weist Wohnhäuser auf.

Die Gewerbegebiete im Umfeld dieser Mischgebiete sind nicht intensiv genutzt. Es handelt sich um kleinere Betriebe, teils nur Hallen mit Photovoltaiknutzung.

Etwas weiter nördlich verläuft die Bahnlinie Nürnberg - Würzburg.

Ein Bauschutzbereich für den Luftverkehr verläuft weiter westlich des Planungsgebietes (schwarze Doppelstriche, hier im Ausschnitt der Abb. 2 nicht erkennbar) von Nord nach Süd. Hier gelten Bauhöhenbeschränkungen (ab 100 m). Diese Bauhöhen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht annähernd erreicht.

Schutzgebiete der Wasserwirtschaft oder des Naturschutzes sind nicht betroffen.

3. Abgrenzung des Geltungsbereichs, Wahl des Planungsverfahrens

Geltungsbereich:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Flurnummern, alle Gemarkung Veitsbronn: 619/3; 622 sowie Teilflächen aus den Flurnummern: 619/2 und 620/2 (schmale Erschließungsstraße nach Norden).

Verfahren:

Das Planungsverfahren ist das übliche zweistufige Verfahren nach BauGB.

4. Planung:

4.1. Art der Nutzung

Es wird Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Das Nutzungsspektrum wird etwas eingeschränkt, um die bereits vorhandene Wohnnutzung im Umfeld und die im Planungsgebiet vorhandene und geplante Wohnnutzung nicht zu belasten. Im Gegenzug sollen nur mit der Wohnnutzung verträgliche gewerbliche Nutzungen zugelassen werden.

Zulässig sind gemäß textlicher Festsetzung III.1:

- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO);
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO);
- Sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 oder § 6 Abs. 3 BauNVO sind aus den vorgenannten Gründen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Der Höchstwert der BauNVO wird damit nicht erreicht. Dennoch können die Baugrundstücke noch gut ausgenutzt werden. Damit soll gleichermaßen den Ansprüchen des Wohnens sowie den Ansprüchen des verträglichen Gewerbes Rechnung getragen werden.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) wird in Verbindung mit den zulässigen zwei Vollgeschossen auf maximal 1,0 festgesetzt.

Hinsichtlich der zulässigen Zahl der Geschosse sind zwei volle Geschosse (II), aber auch ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß (I + D) zulässig. Damit bei I + D ein nutzbares Vollgeschoß entstehen kann, gilt ein Kniestock bis maximal 1m.

Die Gemeinde fördert die Solarenergienutzung in vielfacher Weise. Erst 2020 ist eine Freiflächenphotovoltaikanlage im Ortsteil Bernbach genehmigt worden, eine weitere befindet sich in Planung. Für die Bauwerber soll ein möglichst hoher Eigenversorgungsanteil durch Solarenergie (Solarstrom, Solarwärme oder -kühlung) ermöglicht werden.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind daher nicht nur auf Dächern sondern auch an Fassaden zulässig. Solaranlagen sind auf Hauptgebäuden aus Gründen der Fernsichtigkeit in die Dachfläche integriert oder parallel zur Dachhaut zulässig. Eine Aufständigung ist auf Hauptgebäuden unzulässig.

3.3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise (siehe Nutzungsschablone), d.h. mit Grenzabstand. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Damit kann auch – nach der Novellierung 2021 - eine gewisse bauliche Verdichtung stattfinden.

3.4. Weitere städtebauliche Festsetzungen

Die Baugrenzen sind zu größeren Flächen zusammengefasst worden, um eine größtmögliche Flexibilität in der Einteilung der Grundstücke zu bekommen.

Grundsätzlich ist keine Dachform vorgegeben (schlanker B-Plan). Eine flache Dachneigung vermeidet Fernsichtigkeit und ermöglicht sogar Dachbegrünung. Bei Hauptgebäuden mit Dächern bis 15° Neigung gilt für die Dächer eine Begrünungspflicht (vgl. Festsetzung III.4) mit Ausnahme der von Solaranlagen genutzten Fläche.

Eine Begrünungspflicht gilt auch für Nebengebäude oder auch Garagen und Carports. Damit soll eine verzögerte Regenwasserableitung und eine gewisse Verdunstung von Wasser im Baugebiet erreicht werden. Dies kann positive Auswirkungen auf das Kleinklima haben. Es dürfte allerdings nicht quantifizierbar sein.

3.5. Sonstige Festsetzungen

Gewisse gestalterische Vorgaben sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten (vgl. III.6, III.8, III.9). Die Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere ist besonders wichtig, da größere Grünflächen angrenzen und insbesondere auf dem Gebiet der Freiflächen-Photovoltaikanlage im Westen ökologische Ausgleichsflächen angelegt wurden.

3.6. Festsetzungen zum Klimaschutz und zur Klimavorsorge

Anstelle einer vorgeschriebenen Farbpalette wird ein Wert für die „Albedo“, die Rückstrahlintensität der Fassaden festgesetzt. Nur helle Farben, bis hin zu Weiß haben einen hohen Rückstrahlwert ab 0,80 und darüber. Damit soll eine Aufheizung der Gebäude und des Gebietes verringert werden.

Auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung wurde bereits hingewiesen (siehe Punkt 3.4.).

Die Festsetzungen Nrn. III.4 und III.5 regeln die Zulässigkeit von Solaranlagen auf Dächern und Fassaden.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Äußere Verkehrsanbindung:

Das Mischgebiet ist über zwei Straßenanbindungen, Straße „Am Ankeleberg“ nach Norden zum „Reitweg“ und nach Osten über eine Verbindung (Fl.-Nr. 619/11) zur „Stockäckerstraße“ an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Von dort aus erreicht man die Kreisstraße FÜ 8.

Die Straße „Am Ankeleberg“ ist schmal und weist eine teils deutliche Steigung bzw. deutliches Gefälle auf. Sie soll nicht verändert werden. Die Anlage eines Wendeplatzes im oder am Baugebiet ist nicht geplant. Dies bedeutet, dass das Wenden größerer Fahrzeuge dort nicht möglich sein wird. Die Müllentsorgung kann daher nur dann geordnet stattfinden, wenn die Müllgefäße am Abholtag an die Straße „Reitweg“ gebracht werden.

Die Anbindung an das gemeindliche Fußwegenetz ist nach Süden möglich und erfolgt ansonsten über die Straßenanbindungen.

Innere Verkehrserschließung:

Die innere Erschließung des Mischgebietes erfolgt über einen Eigentümerweg im Südosten. Weitere innere Erschließungswege sind nicht erforderlich. Die westlichen Grundstücke grenzen an die Straße „Am Ankeleberg“.

Entlang des Reitwegs und der nordwestlichen Erschließungsstraße führt jeweils einseitig ein ca. 1,20 m breiter Gehweg.

Öffentliche Parkplätze sind nicht vorhanden. Im Südosten ist eine Fläche für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Diese dient bevorzugt den Anwohnern.

Versorgung mit Trinkwasser, Gasversorgung, diverse Medien:

Die Trinkwasser-, Strom- oder Kommunikationsversorgung ist bereits vorhanden. Auch Telekommunikations- oder Gasleitungen sind bereits vorhanden. Bei Neubauten sind zur Versorgung neue Anschlussleitungen zu verlegen. Hier ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorger Kontakt aufzunehmen.

Abwasserentsorgung:

Für die Entwässerung der bestehenden Gebäude auf den Flurnummern 619/2 und 619/3 existieren bereits Mischwasserkanäle der Gemeinde Veitsbronn. Deren Leistungsfähigkeit wird von der Gemeinde im Lauf der Planung geprüft.

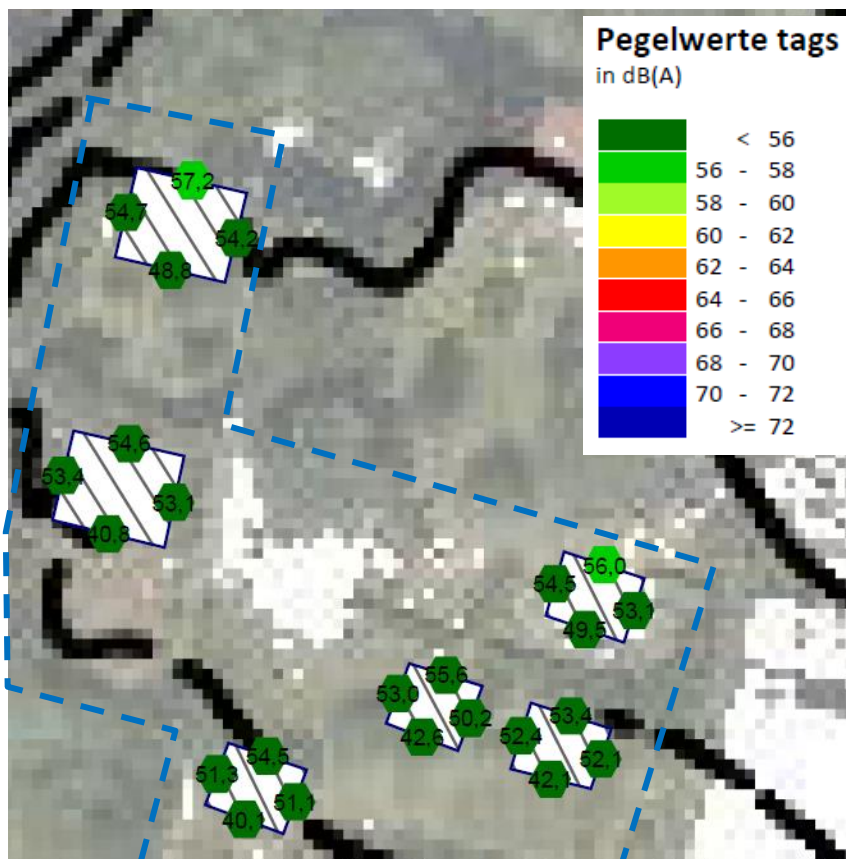
Das anfallende Schmutzwasser des westlichen Bereichs wird in die gemeindliche Mischwasserkanalisation im Reitweg eingeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser und das Schmutzwasser des östlichen Teils kann voraussichtlich zumindest teilweise in das Trennsystem in der Stockäckerstraße eingeleitet werden. Eine entsprechende Fachplanung wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt.

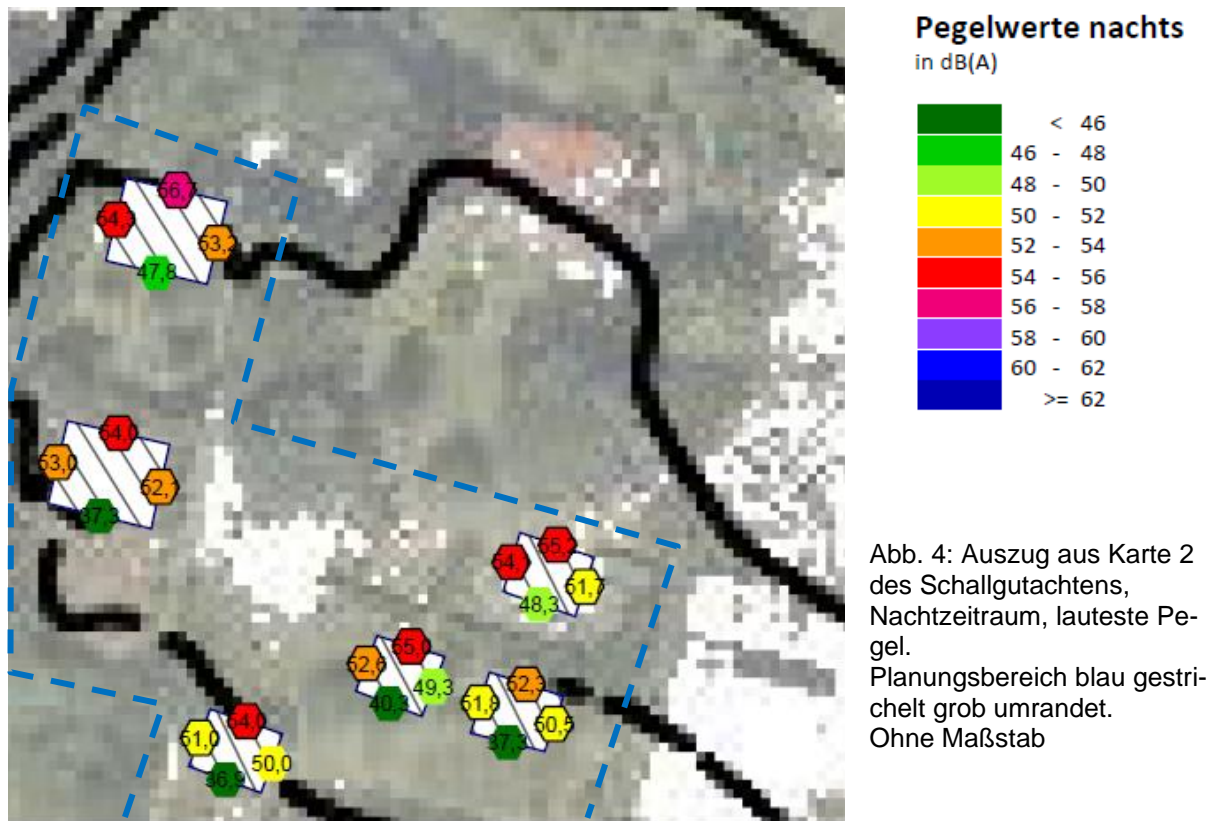
5. Immissionsschutz (Büro Leistner):

Das Gebiet ist Immissionen aus dem Bahnbetrieb (Strecke Nürnberg – Würzburg) wie auch Immissionen aus den benachbarten Gewerbegebieten ausgesetzt.

Das Büro Leistner, Bayreuth, wurde mit der Erstellung eines Schallgutachtens beauftragt. Das Gutachten liegt in der Fassung vom 00.00.2021 vor.



Damit werden die Tagwerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet eingehalten.



Bezüglich der Bahnstrecke Nürnberg – Würzburg hat der Gutachter bei den neu geplanten Gebäuden nachts als lauteste Pegel Werte von 56,7 dB(A) und 55,2 dB(A) errechnet.

Für Verkehrsgeräusche sind gemäß Beiblatt zur DIN 18005 für ein Mischgebiet für Verkehrsgeräusche nachts 50,0 dB(A) zulässig. Die Nachtwerte für Verkehrsgeräusche werden daher leicht überschritten.

Der Gutachter hat daher eine textliche Festsetzung (siehe III.10.) vorgeschlagen. Der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes ist im Bauantrag nachzuweisen. Insbesondere in Schlafräumen ist eine ausreichende Frischluftzufuhr auch ohne geöffnete Fenster sicherzustellen.

Im Vergleich zu früheren Berechnungen, z.B. zum Bebauungsplan Nr. 39 aus dem Jahr 2012 und später, sind die errechneten Werte niedriger, da von Seiten der Deutschen Bahn mitgeteilt wurde, dass ab 2030 auf der Strecke Nürnberg – Würzburg keine ICE- Züge mehr verkehren werden.

Als Planer beurteile ich diese Angabe als eher unrealistisch, da der von der Bahn angegebene Neubau einer eigenen ICE-Strecke nicht bis 2030 kaum machbar ist.

Hinsichtlich der Immissionen aus den benachbarten Gewerbeflächen teilt der Gutachter in einer mail vom 15.04.2021 mit: „Eine Einschränkung der bestehenden Gewerbebetriebe durch die neu hinzukommende Bebauung ist nicht gegeben. Die schon existenten Wohngebäude Am Ankeleberg 9 und 11 haben ebenso den schall-

technischen Anspruch eines Mischgebiets und befinden sich näher an den Gewerbebetrieben.“

Ein neuer Betrieb in den angrenzenden Gewerbegebieten muss später die niedrigeren Werte eines Mischgebietes an den Immissionsorten einhalten.

6. Baugrund, Hydrologie, Altlasten

Zum Baugrund liegen noch keine Gutachten vor. Der Gemeinde wird empfohlen ein entsprechendes Gutachten erstellen zu lassen. Dies sollte auch die Versickerungsfähigkeit der Böden untersuchen.

Da noch kein Bodengutachten vorliegt, könne auch keine Aussagen zu den hydrogeologischen Verhältnissen getroffen werden.

Das geplante Vorhaben befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Die beplante Fläche ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Dies bedeutet aber nicht, dass die Fläche als altlastenfrei bezeichnet werden kann. Gegebenenfalls sind bei Funden weitere Untersuchungen anzustellen.

8. Flächenbilanz (ca.- Angaben):

Gesamtfläche im Geltungsbereich	4.680 m ² (100,0 %)
Mischgebiet (MI)	4.240 m ² (90,6 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche, öff. Wege	220 m ² (4,7 %)
Eigentümerweg	220 m ² (4,7 %)

9. Grünordnung

9.1 Grünordnerische Festsetzungen

Erhalt von Gehölzen

Die Gehölzbestände an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie an der Nordseite der überplanten Tennisplatzfläche sind zu erhalten, ebenso der alte Einzelbaum nördlich des Bestandsgebäudes Nr. 11.

Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung im Bereich der Privatgrundstücke

Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes besteht ein Pflanzgebot für einen Einzelbaum an einem frei wählbaren Standort im Bereich der jeweiligen Baugrundstücke. Es ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum je Wohneinheit zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm (siehe Gehölzartenliste).

Gestaltung der bebauten Grundstücke

Zuwege und Zufahrten sind, soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Grenzabstände

Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

9.2 Eingriffsmindernde Maßnahmen

Folgende Maßnahmen tragen zu einer Verminderung der Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft bei:

- Erhaltung der Heckengehölze an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches und an der Nordseite des überplanten Tennisplatzes
- Erhaltung des alten Einzelbaumes am Bestandshaus Nr. 11
- Verwendung eines versicherungsfähigen Belages im Bereich der privaten Verkehrsflächen (Schutzgut Boden und Wasser)
- Gärtnerische Nutzung der nicht bebauten Flächen
- Pflanzung eines kleinkronigen Laubbaumes oder Obstbaumes je Grundstück (Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild)
- Rodung von Einzelbäumen oder Obstbäumen außerhalb der Vogelbrutzeit von 15. März bis 30. September (Artenschutz)

9.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.3.1 Eingriffsbilanz

Die Einstufung des Planungsgebietes erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StLMU 1/2003). Das Bauland wird im Geltungsbereich als Mischgebiet (MI, GRZ 0,5) festgesetzt. Die Fläche des Baugebietes beträgt ca. 4680 qm. Die Berechnung der Ausgleichsflächen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Kategorie I unten	495 qm	Teilversiegelte Flächen (Tennisplatz)
Kategorie I oben	725 qm	Strukturarme Gärten
Kategorie II unten: mit überwiegend heimischen Arten	2838 qm	Strukturreiche Gärten, Siedlungsgehölze
Kein Eingriff:	612 qm	Versiegelte Flächen, Gebäude

Die Bilanzfläche für die Eingriffsbewertung beträgt insgesamt 4069 qm.

Einstufung des Planungsgebiets entsprechend der Planung

1) Typ A / Feld A I

festgesetzte GRZ: > 0,35 (0,5) Bilanzfläche 495 qm

0,3 – 0,6 (in besonderen Fällen 0,2)

Angesetzter Kompensationsfaktor: 0,2

2) Typ A / Feld A I

festgesetzte GRZ: > 0,35 (0,5) Bilanzfläche 735 qm

0,3 – 0,6

Angesetzter Kompensationsfaktor: 0,6

3) Typ A / Feld A I

festgesetzte GRZ: > 0,35 (0,5) Bilanzfläche 2838 qm

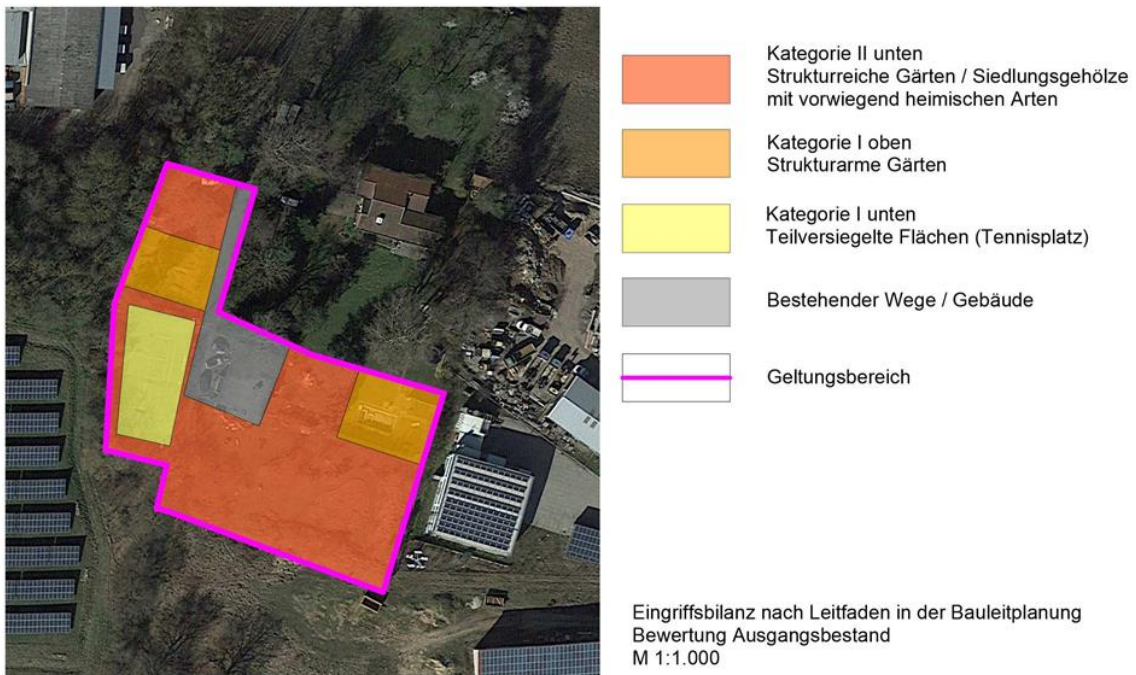
0,8 – 1,0

Angesetzter Kompensationsfaktor: 0,8

Berechnung Ausgleichsbedarf

$$\begin{aligned} 495 \text{ qm} \times 0,2 &= 99 \text{ qm} \\ 735 \text{ qm} \times 0,6 &= 441 \\ 2838 \text{ qm} \times 0,8 &= 2270 \text{ qm} \end{aligned}$$

Der Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt 2810 qm.



9.3.. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Wird ergänzt

Aufgestellt zum Planstand Vorentwurf 15.04.2021

STADT & LAND
Matthias Rühl
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch

Anhang 1 Umweltbericht

Pflanzliste (Vorschläge) für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume mind. Hochstamm 18/20

b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Bäume mind. Hochstamm 16/18

Regionale Obstbäume in Sorten als Hochstamm 14/16

c) Heimische Wildsträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzqualität: Sträucher 2 x v, im Container, Höhe 60-100 cm

d) Empfehlenswerte Sträucher für die gärtnerischen Gestaltung (Auswahl bienen- insekten- und vogelfreundlicher Ziersträucher)

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Berberis (hohe Arten)	Berberitze
Buddleja davidii	Sommerflieder
Hibiscus in Sorten	Strauch-Eibisch
Hydrangea paniculata	Rispenhortensie
Malus Hybriden	Zierapfel
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Pyrocantha	Feuerdorn
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Syringia vulgaris	Flieder
Symphoricarpos albus	Schneebeere