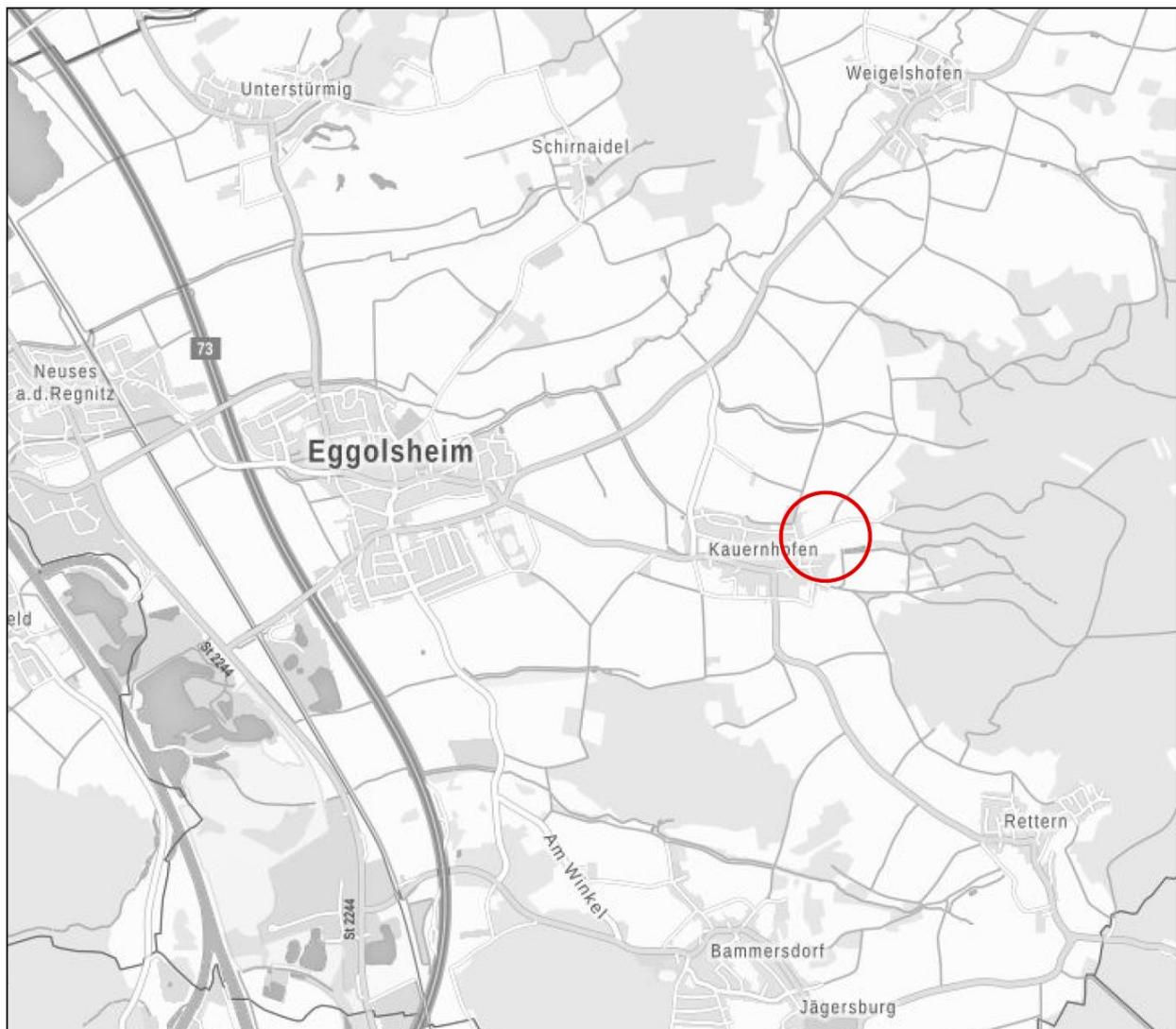

Markt Eggolsheim

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kauernhofen „Bergstraße“



Begründung

15.09.2020



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

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 Naturräumliche Grundlagen	3
5. PLANUNGSZIELE	3
6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	3
7. ERSCHLIESSUNG	4
8. GRÜNORDNUNG	4
9. IMMISSIONSSCHUTZ	6
10. DENKMALPFLEGE	6

1. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Markt Eggolsheim hat bei anhaltend hoher Nachfrage derzeit kaum verfügbare freie Bauflächen für Wohnbebauung. Dies gilt auch für die verschiedenen Ortsteile, in denen im Wesentlichen ein organisches Wachstum angestrebt wird. Der Ortsteil Kauernhofen hat hierbei aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage besondere Bedeutung.

Im Ortsteil Kauernhofen kann der Markt Eggolsheim derzeit keine freien Baugrundstücke anbieten, die vorhandenen Baulücken dienen der privaten Bevorratung. Der Markt Eggolsheim weist deshalb nur Bauflächen aus, wenn er selbst Eigentümer der künftigen Baugrundstücke wird und damit sicherstellen kann, dass diese auch dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen. Dies ist bei dem vorliegenden Gebiet der Fall.

Der Markt Eggolsheim hat auch die Möglichkeiten der Innenentwicklung geprüft. Haupthindernis für eine verstärkte Innenentwicklung ist aber die mangelnde Verkaufsbereitschaft, wie die im Jahr 2016 durchgeführte Eigentümerbefragung belegte. Nur ca. 2,9 % aller Eigentümer war damals zu einem Verkauf freier Grundstücke bereit. Anhand dieser Zahl wird klar, dass der Markt Eggolsheim den Wohnbaulandbedarf derzeit über einen Rückgriff auf die zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenziale nicht decken kann. Daher ist die Inanspruchnahme eines derartigen Baugebietes zur Befriedigung der Wohnbauwünsche insbesondere ortsansässiger junger Familien unabdingbar. Durch eine vom Markt durchgeführte Bedarfsumfrage nach Wohnbauland (Januar 2019) ist diese Inanspruchnahme zusätzlich begründet. Größere zusammenhängende Flächen für Wohnbauland stehen im Ortsbereich von Kauernhofen derzeit nicht zur Verfügung.

Um die Nachfrage nach Bauland im Marktgemeindegebiet sowie insbesondere im Ortsteil Kauernhofen zu befriedigen, ist die Ausweisung des Baugebietes erforderlich.

Der Marktgemeinderat des Marktes Eggolsheim hat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan Kauernhofen „Bergstraße“ zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (gemäß § 4 BauNVO) aufzustellen.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kauernhofen am nordöstlichen Ortsrand östlich der Bergstraße. Es umfasst Teilflächen der Fl.Nr. 1164 und 1254, Gemarkung Kauernhofen und hat eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Der Geltungsbereich ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

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 aktuellen Fassung.

Die Fläche schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an und die überbaubare Grundfläche liegt deutlich unter 10.000 qm. Der Markt Eggolsheim 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 Ort an und rundet diesen ab. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2019 gefasst.

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

§ 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 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Der Markt Eggolsheim ist im Regionalplan der Region Oberfranken-West als Grundzentrum zwischen dem Verdichtungsraum Bamberg und dem Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen dargestellt.

Zentrale Orte sollen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung sein. Damit ist der Markt Eggolsheim ein sehr guter Standort für die Entwicklung eines Wohngebietes. Der Umfang des allgemeinen Wohngebietes ist der Größe des Ortsteils Kauernhofen angemessen.

Flächennutzungsplan

Für den Markt Eggolsheim liegt ein wirksamer **Flächennutzungsplan** vor. Dieser stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Aufgrund der Bestimmungen des § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss der Planung redaktionell angepasst.

4. BESTANDSAUFNAHME

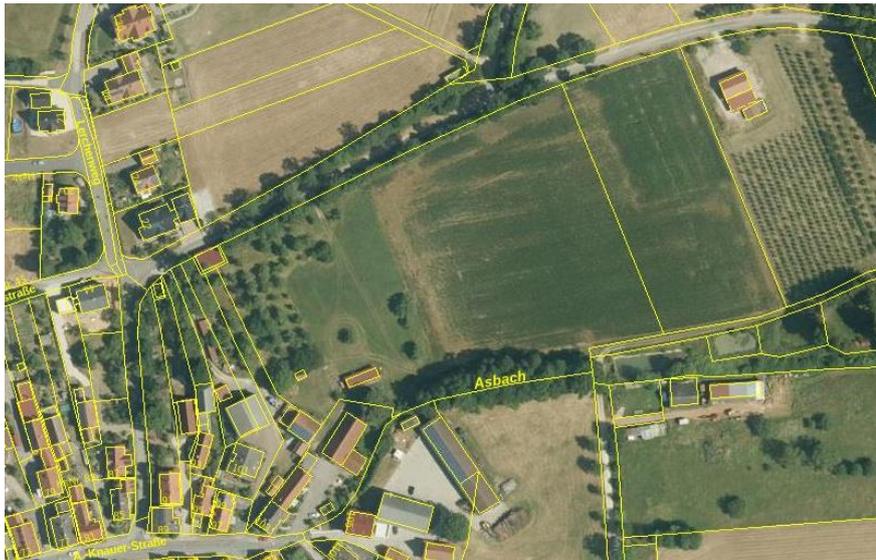
4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der Geltungsbereich ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Baurecht besteht nicht.

Südlich des Geltungsbereiches befinden sich Teile des Altorts von Kauernhofen mit Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlichen Nebengebäuden.

Die bauliche Umgebung im Westen ist durch Einfamilienhäuser geprägt, die überwiegend zweigeschossig ausgebildet sind.

Die Erschließung ist von der Bergstraße im Westen her möglich. Der von hier aus nach Osten abzweigende landwirtschaftliche Weg muss ausgebaut werden.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: BayernAtlas)

4.2 Naturräumliche Grundlagen

Das Gelände ist relativ eben bzw. schwach nach Westen geneigt. Der höchste Punkt der Baufläche befindet sich mit ca. 331,00 m üNN im Nordosten, der tiefste Punkt mit ca. 328,00 m üNN im Westen.

Es handelt sich um mäßig intensiv genutztes Grünland im Bereich einer ehemaligen Streuobstwiese. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich entlang des Feldweges ein kartiertes Biotop mit zwei Teilflächen (Biotop-Nr. 6232-0151). Es handelt sich dabei um naturnahe Baum-Strauch-Hecken an den Geländeböschungen des landwirtschaftlichen Wegs. Die Abgrenzung des Biotops geht vor allem südlich des Weges über die tatsächliche Grundfläche hinaus (Baumkronenprojektion).

Der Untergrund besteht aus den Tongesteinen des Lias und ist vermutlich schlecht versickerungsfähig.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes liegt die Fläche am künftigen Ortsrand nach Osten und ist vor allem von Osten her einsehbar.

5. PLANUNGSZIELE

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine kleine Wohnbaufläche mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen entwickelt werden.

Hierbei wird eine differenzierte bauliche Struktur aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt, um unterschiedliche Wohnraumanprüche befriedigen zu können. Hinsichtlich der zulässigen Baukörper soll eine Orientierung an der umliegenden Wohnbebauung erfolgen, insbesondere sollen nur maximal zweigeschossige Gebäude zulässig sein.

6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Markt Eggolsheim und im Ortsteil Kauernhofen besteht aufgrund der Zentralität und verkehrsgünstigen Lage eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen.

Der Ausschluss der in einem Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist aufgrund der Bestimmungen des § 13b BauGB erforderlich. Die Erschließung und das städtebauliche Umfeld sind zudem nicht für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen geeignet.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt. Dies liegt im Rahmen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert. Die größer gefassten Baugrenzen ermöglichen eine flexible Anordnung der Baukörper innerhalb der definierten Baugrenzen. Damit soll eine flexible Reaktion auf die künftige Nachfrage ermöglicht werden. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen und die Beschränkung auf 2 Vollgeschosse sind ebenfalls erforderlich, um die Baukörper in das Ortsbild einzufügen.

Hinsichtlich der zulässigen Dachformen möchte der Marktgemeinderat den künftigen Bauherren eine gewisse Gestaltungsfreiheit einräumen.

7. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Bergstraße im Westen aus. Von hieraus zweigt ein landwirtschaftlicher Weg ab, der derzeit bereits asphaltiert ist, aber nur eine Breite von ca. 4 m besitzt. Hier ist auf eine Breite von ca. 5,5 m auszubauen, dabei muss der südlich der asphaltierten Fläche vorhandene, regelmäßig trockenfallende Graben verrohrt werden. Eingriffe in den naturnahen Gehölzbestand an den Böschungen des Feldweges sind im Rahmen des Straßenausbaus nur kleinflächig erforderlich. Ein teilweiser Rückschnitt von Gehölzen ist ausreichend. Der Gehölzbestand und der Graben auf der nördlichen Seite des asphaltierten Weges ist zum Erhalt festgesetzt.

Die Straßenbreite innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 6,0 m, am Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendeanlage mit einem Radius von 6 m festgesetzt. Damit ist ein Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs nicht möglich, die Müllbehälter müssen an die nördlich angrenzende, auszubauende Erschließungsstraße verbracht werden, wo durch Rückstoßen ein Wenden des Müllfahrzeugs möglich ist.

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an vorhandene örtliche Leitungswege. Diese sind in der Bergstraße vorhanden.

Die Fläche ist im Generalentwässerungsplan nicht enthalten. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Versickerung ist aufgrund des tonigen Untergrunds nicht in nennenswertem Umfang möglich. Die Erschließungsplanung ist bereits eingeleitet.

8. GRÜNORDNUNG

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen

Die wegebegleitenden, teils biotopkartierten naturnahen Hecken entlang des bestehenden landwirtschaftlichen Wegs, die sich teils auch auf Privatgrund südlich des Wegegrundstücks erstrecken, sind zum Erhalt festgesetzt. Dabei geht die Abgrenzung der zu erhaltenden Vegetationsbestände dem Bestand folgend teilweise über die Abgrenzung der Biotopkartierung hinaus, teilweise, südlich des landwirtschaftlichen Wegs ist sie etwas kleiner. Sie erfasst hier lediglich die Grundfläche der Hecke, nicht die in der Biotopkartierung abgegrenzten Baumkronen.

Im Bereich der festgesetzten Vegetationsbestände sind naturnahe, freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen zu erhalten. Zulässig ist gelegentlicher Rückschnitt oder stockhiebbegrenzter Länge.

Ein Eingriff in die Hecke ist nur für die Erschließung des Baugebiets vorgesehen. Im Fall einer weiteren Unterbrechung der Hecke für eine spätere Grundstückszufahrt ist eine flächengleiche Ersatzpflanzung erforderlich.

Flächen mit Begrünungsbindung

Die Flächen mit Begrünungsbindung sind am östlichen Rand des Baugebiets angeordnet, um hier eine Einbindung der Bebauung in die freie Landschaft zu schaffen und den Ortsrand zu gestalten. Die Flächen liegen im Bereich der künftigen Baugrundstücke und sind mit standortheimischen Gehölzen und/oder Obstbäumen als Halbstamm oder Hochstamm zu bepflanzen. Der maximale Abstand von Obstbäumen beträgt 8 m. Die nicht bepflanzten Teilbereiche sind einer naturnahen Entwicklung (Gras-Krautsäume, Grünland ohne Düngung, Staudenpflanzungen) zu überlassen. Bauliche Nebenanlagen sind hier nur eingeschränkt zulässig.

Weitere grünordnerische Festsetzungen

Zur Gestaltung des Baugebietes ist festgesetzt, dass pro Grundstück bei einer Grundstücksgröße von über 500 qm ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen ist. Damit soll eine Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt werden.

Weiterhin sind Kies- und Schottergärten über 10 qm und mit weniger als 70 % Bepflanzung unzulässig. Dies ist erforderlich, um die Funktionsfähigkeit der nicht überbauten Freiflächen für den Naturhaushalt sicherzustellen. Ebenso ist die Begrünung von Garagen mit Flachdach festgesetzt, um die Auswirkungen der Versiegelung auf den Wasserhaushalt zu minimieren und Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu entwickeln.

Eingriffsregelung, Artenschutz

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 b BauGB ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

Der Eingriff durch die Bebauung ist von überwiegend geringer Erheblichkeit bzgl. der Schutzgüter Boden, Klima, Landschaft, Wasser, Pflanzen und Tiere bzw. Mensch. Lediglich im Bereich der geplanten Zufahrt zum Baugebiet ist ein Eingriff in die biotopkartierten Heckenbestände erforderlich. Dieser ist jedoch auf eine Länge von ca. 10 m be-

schränkt. Demgegenüber sind Pflanzgebote auf den künftigen Privatgrundstücken festgesetzt (vgl. s.o.)

Auswirkungen auf streng geschützte Arten sind lediglich hinsichtlich häufiger gebüsch- oder bodenbrütender Arten denkbar. Diese Arten bauen ihr Nest jedes Jahr neu, so dass keine dauerhaften Habitate durch die künftige Bebauung verloren gehen. Vorkommen bodenbrütender Vogelarten sind aufgrund des Umfelds (Bebauung, hohe Gehölze) unwahrscheinlich. Ausweichlebensräume für derartige Arten sind im Umfeld ausreichend vorhanden.

Durch die Festsetzung der Rodung oder Baufeldberäumung außerhalb der Vogelbrutzeit wird das Tötungsverbot des Artenschutzes vermieden.

Insofern sind die Verbotstatbestände des strengen Artenschutzes im Geltungsbereich nicht einschlägig.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Aus Sicht des Marktes Eggolsheim wirken auf das Plangebiet keine Emissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte befürchten lassen. Auch größere, konflikträchtige Tierhaltungen sind im Umfeld nach Wissen des Marktes Eggolsheim nicht vorhanden.

10. DENKMALPFLEGE

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes, vergleichbar mit dem nordwestlich gelegenen Bodendenkmal

D-4-6232-0107 - Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

und dem Bodendenkmal

D-4-6232-0260 - Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung der Urnenfelder- oder Hallstattzeit und der jüngeren Latènezeit

im Südwesten, und wegen der Kenntnis von vor- und frühgeschichtlichem Fundmaterial aus Begehungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG

Empfehlungen zur Pflanzenverwendung

Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

a) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

b) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder