

Markt Ammerndorf

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Pelztleite“ und 4a „Lärchenweg“

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan

1. Historie des Planes, Anlass und Ziele der 4. Änderung

Die Bebauungspläne Nr. 4 und Nr. 4 a wurden bereits in den 70iger Jahren erstellt.

Der Bebauungsplan Nr. 4 wurde im Jahr 1993 erstmals geändert. Gegenstand der Änderung war die Liberalisierung der Dachneigung.

Ähnlich verlief es bei BPl Nr. 4a: Um einen größeren Baukörper für eine Wohnanlage zuzulassen, musste im Frühjahr 1993 die Bauweise angepasst werden. Baulinien wurden festgesetzt. Zudem wurde der Kniestock punktuell verändert. Dachneigung und Dachkerker wurden wie bei BPL 4 geändert.

In einem zweiten Änderungsverfahren im Jahr 1995 wurde u.a. die Zufahrtsmöglichkeit von der Vogtsreichenbacher Straße für das Grundstück Fl.-Nr. 401/117 geregelt und Baugrenzen angepasst, weil Stromleitungen weggefallen sind.

Das dritte Änderungsverfahren wurde durchgeführt, da viele Bürgern weitere Änderungswünsche hatten, insbesondere zum stärkeren Ausbau der Dachgeschoße. Dies bereitete erhebliche Schwierigkeiten, da im ursprünglichen Bebauungskonzept ein Ausbau der Dachgeschoße nicht vorgesehen war (flache Dachneigung, einfache Baukörper ohne Erker). Für die Verwaltung war es zudem nicht praktikabel, dass der benachbarte Bebauungsplan Nr. 5 „Moosrangen“ wiederum andere Festsetzungen aufwies wie die beiden Bebauungspläne Nrn. 4 und 4a.

Der Gemeinderat wünschte zur Entlastung der Verwaltung und um den Bauwerbern größtmögliche Freiheit zu erlauben eine grundlegende Vereinfachung der Festsetzungen und eine Gleichbehandlung der Baugebiete 4, 4a und 5.

Das vierte Änderungsverfahren wird nun durchgeführt, da eine höhere Verdichtung der Bebauung angestrebt wird. Es liegen Bauwünsche für die Aufstockung von Gebäuden vor. Dies entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung (LEP 2020).

3.1. Flächen sparen:

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2. Innenentwicklung vor Aussenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Auch die geplante Fortschreibung des LEP (Entwurf 14.12.2021) enthält diese Ziele, weitet jedoch 3.1. aus, indem eine integrierte Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung vieler Aspekte (z.B. Mobilität), insbesondere auch der energiesparenden Siedlungs- und Erschließungsformen angestrebt wird.

Aspekte des Klimaschutzes (3.1.3. Abgestimmte Siedlungs- und Freiflächenentwicklung) z.B. durch Freihalten geeigneter, gliedernder Freiflächen, Anpassung Klimawandel, Erhöhung Lebensqualität) sind künftig stärker zu beachten.

Dies entspricht insbesondere den Wünschen und Zielen des Gemeinderates von Ammerndorf. Die einzelnen Fraktionen haben sich im Vorfeld der Änderungsplanung intensiv Gedanken gemacht, wie das Planungsgebiet baulich verdichtet, aber zugleich ökologisch aufgewertet werden kann. Bessere Durchgrünung, Entsiegelung und ein geänderter Umgang mit Regenwasser sollen im Baugebiet realisiert werden.

Wahl des Planungsverfahrens:

Das Erschließungssystem bleibt unverändert. Auch der Gebietstyp (im Süden allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, im restlichen Bereich Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO) bleibt gleich.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird im südlichen Bereich angepasst (bisher 0,6, geplant 0,8) und damit vereinheitlicht. Baugrenzen werden neu gezogen. Die textlichen Festsetzungen werden komplett neu gefasst.

Mit diesen letztgenannten Maßnahmen werden die Grundzüge der Planung erfasst. Der Planungsbereich umfasst rund 14 ha, so dass die Bemessungsgrundlagen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) nicht eingehalten werden können.

Es wird daher das übliche zweistufige Planungsverfahren gewählt.

Zur 3. Änderung wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Der Inhalt hat sich nahezu nicht verändert. Der ökologische Ausgleichsbedarf, der im Rahmen der 3. Änderung ermittelt wurde, ist inzwischen durchgeführt.

Diese Ausgleichsmaßnahmen betreffen die 4. Änderung nicht und werden daher nur nachrichtlich unter Punkt 4 dieser Begründung aufgeführt.

Geltungsbereich:

Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung befinden sich folgende Flurnummern: 401/5 bis einschl. /137, 401/141 und 401/142 sowie Fl.-Nr. 554, alle Gemarkung Ammerndorf.

2. Geplante Änderungen

2.1. Zusammenlegung der Bebauungspläne 4 und 4a

In der Planzeichnung ist die ursprüngliche Trennlinie zwischen den beiden Bebauungsplänen als rote Markierung eingetragen, damit man die Abgrenzungen der beiden Pläne noch nachvollziehen kann.

2.2. Maßnahmen zur bauliche Nachverdichtung

Es ist erwünscht, dass vorhandene Gebäude aufgestockt werden, um zusätzlichen Wohnraum zu gewinnen. Teilweise sind nur eingeschossige Gebäude vorhanden. Die Aufstockung vorhandener Gebäude stellt eine energieschonende und flächensparende Bauweise dar.

Bei der Beurteilung von Bauanträgen kam es insbesondere bei der Beurteilung der Geschossigkeit zu Unstimmigkeiten, so dass in der nun vorliegenden Änderungsplanung auf die Festsetzung von Vollgeschossen komplett verzichtet wurde.

§ 16 BauNVO erlaubt die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung u.a. durch die Höhe der baulichen Anlagen.

Im Rahmen der 4. Änderung wurden die textlichen Festsetzungen III.1. bis 3. Neu eingefügt, die eine Höhenbegrenzung auf der Tal- und auf der Bergseite bewirken. Zum Tal hin soll die Sichtbarkeit (Landschafts- und Siedlungsbild) begrenzt werden, daher die maximale Ansichtshöhe von 9 m.

Bei der Bergseite steht der Nachbarnschutz im Vordergrund. Die Begrenzung auf eine maximale Wandhöhe von 6 m soll eine mögliche Verschattung benachbarter Grundstücke in Grenzen halten.

Gleichzeitig wird durch Festsetzung III.3. die Gesamthöhe der Gebäude auf maximal 10,50 m begrenzt, wodurch sich bei einer Gebäudeaufstockung flache Dachneigungen ergeben. Eine maximale Gebäudehöhe war bisher nicht festgesetzt. Die Höhe von bis zu 10,50 m war nach den bisherigen Festsetzungen leicht durch ein breites erdgeschossiges Gebäude mit steilem Dach oder durch ein zweigeschossiges Gebäude mit geneigtem Dach erreichbar.

Dachform und Dachneigung werden nicht mehr festgesetzt. Die zulässigen Kubaturen der künftigen Bebauung sind durch die festgesetzten maximalen Ansichtshöhen und durch die maximale Gebäudehöhe ausreichend definiert.

Die in den Baufeldern festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird beibehalten, die Geschoßflächenzahl durchgehend auf maximal 0,8 festgesetzt. Diese städtebaulichen Dichtewerte (Orientierungswerte) sollen nicht überschritten werden, um eine zu große Verdichtung in diesem doch recht grün strukturierten Baugebiet zu verhindern.

Die Abstandsflächen sind in Festsetzung III.4. geregelt. Es gilt die neuere Regelung von 0,5 H, mindestens aber 3m.

2.3. Maßnahmen zur ökologischen Verbesserung, Vorsorge vor dem Klimawandel

In den zentralen Bereichen zwischen den Straßen Pelztleite und Föhrenstraße sowie zwischen Föhrenstraße/Fichtenstraße und Eichenstraße wurde eine rückwärtige Baugrenze neu gezogen und ein grün zu gestaltender Bereich, der nicht bebaut werden darf, festgesetzt. Damit soll trotz zunehmender Verdichtung ein gemeinschaftlicher Grünraum entstehen, der hohe sommerliche Temperaturen dämpfen kann und optisch zusammenhängende Gartenbereiche entstehen lässt. Größtenteils ist diese Gartenzone bereits vorhanden. Mit der Festsetzung wird sie gesichert. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 20.

Bei der Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze wurden Bestandsgebäude besonders berücksichtigt.

Weitere Maßnahmen umfassen eine möglichst helle Fassadengestaltung (III.5.), um Wärmeenergie zurückzustrahlen sowie die Voraussetzungen für eine möglichst gute Nutzung der Sonnenenergie zu schaffen. Dächer und Fassaden sollen PV-Module oder andere Anlagen der Energiegewinnung aufnehmen können. Dächer sind so zu neigen, dass sie für Sonnenenergie nutzbar sind. Auch PV-Freiflächenanlagen sollen möglich sein (III.8.), um einen möglichst hohen Energie-Autarkiegrad erreichen zu können.

Gleichzeitig sollen flache Dächer bis 18° begrünt werden, um Regenwasser vor Ort zurückzuhalten, verzögert abzuleiten und die Verdunstung (Abkühlung) zu erhöhen. Der bewusste Umgang mit unbelastetem Regenwasser soll zu einer Speicherung (Zisterne III.9.) und einem hohen Versickerungsanteil führen (Geringe Versiegelung III.14.). Eine Kombination aus begrüntem Dach und gleichzeitiger PV-Nutzung wird ermöglicht.

Gebäude sollen an den Fassaden begrünt werden (Schutz vor Überhitzung), daher sollen Rankpflanzen an Fassaden vorgesehen werden (III.21).

2.4. Schutz vor Starkregen

Starkregenereignisse nehmen zu. Daher sollen gem. III.10. Hausöffnungen etwas erhöht ausgeführt werden. Garagenzufahrten und PKW-Stellplätze dürfen nur bis max. 50% versiegelt werden (z.B. Rasenpflaster verwenden). Begrünte Dächer sowie unversiegelte, bevorzugt begrünte Flächen tragen zu einem reduzierten Abfluss bei. In gewissem Maße können auch die Regenwasserzisternen den Wasserabfluss etwas verringern (bis sie voll sind).

2.5. Artenschutz

Neben der Schaffung der grünen zusammenhängenden Gartenbereiche (siehe 2.3.) sind Behausungen für Vögel und Fledermäuse (III.17.) sowie Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere in den Umzäunungen zu schaffen (III.16.).

Für Hecken als Einfriedung gilt die Verwendung von Laubgehölzen. Natürlich sind auch große Thujahecken vorhanden. Hier wird nur langsam eine Veränderung erfolgen. Bestandspflanzungen haben Bestandsschutz.

Ziel ist der Erhalt einer möglichst guten Durchgrünung oder die Schaffung von Grünraum (siehe auch III.20.), wobei Grün auch auf Dachflächen eine wichtige Funktion z.B. für Insekten haben kann.

Kellerlichtschächte sind abzudecken, damit Kleintiere nicht hineinfallen können.

2.6. Mobilität

Umweltfreundliche Mobilität soll gefördert werden. Daher sind (bei Neu- oder Umbauten) überdachte Fahrradabstellplätze mit Lademöglichkeiten zu schaffen (III.13.).

2.6. Leitungsrechte

Im Vergleich zum ursprünglichen Plan sind Freileitungen inzwischen verkabelt worden. Wo es erforderlich war, sind vorhandene Leitungsrechte nachrichtlich dargestellt.

2.7. Ökoausgleich

Maßnahmen zum Ökoausgleich werden durch diese Änderung nicht erforderlich, da keine Flächen zusätzlich versiegelt werden. Durch die Festsetzung von rückwärtigen begrünten Bereichen ergibt sich sogar eine Verbesserung, deren Bilanzierung jedoch nicht erfolgt.

3. Sonstiges

Das Landratsamt hatte bereits zur 3. Änderung mitgeteilt, dass keine Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet vorhanden sind.

Bei der geplanten Nachverdichtung sind die Leitungsnetze hinsichtlich der Kapazität zu prüfen. Insbesondere die Versorgung mit Strom kann bei der Schaffung von Ladefrastruktur zu Hause knapp werden.

Die Versorgung mit Gas kann sicherlich von den bestehenden Leitungsnetzen aus erfolgen. Bereits mittelfristig sollten jedoch Alternativen zu Erdgas entwickelt werden.

Analog zur Darstellung im Bebauungsplan Nr. 5 wurde auch im Bebauungsplan Nr. 4 der Fallbereich der Bäume nachrichtlich dargestellt und es wurde ein textlicher Hinweis aufgenommen, dass zwischen Waldbesitzer und Eigentümer der an Wald grenzenden Grundstücke eine Haftungsausschlusserklärung abgeschlossen werden sollte.

4. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen der 3. Änderung (nachrichtliche Darstellung, da inzwischen realisiert)

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich Festsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB

Die Ausgleichsfläche ist durch die extensive Pflege dauerhaft zu erhalten und zu einem Auwald zu entwickeln. Die Fläche ist 1 x alle 2 Jahre zu mähen. Beim Mähen sind Sämlinge stehen zu lassen.

Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB

Der Ausgleich in Größe von 4.417 m² für die Eingriffsfläche im Zuge der Bebauungsplanänderung erfolgt auf der Fläche mit Flurnummer 417, Gemarkung Ammerndorf, Eigentümer: Gemeinde Markt Ammerndorf.

Diese Fläche beträgt eine Größe von 4.621 m².

Zeitlicher Bezug der Ausgleichsmaßnahme

Die Ausgleichsmaßnahme ist zeitgleich mit dem Eingriff nachzuweisen.



Abb. 1: Ausgleichsfläche

Aufgestellt zum Planstand 20.12.2021

ARGE STADT & LAND
Matthias Rühl
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch
Tel: 09161 87 45 15