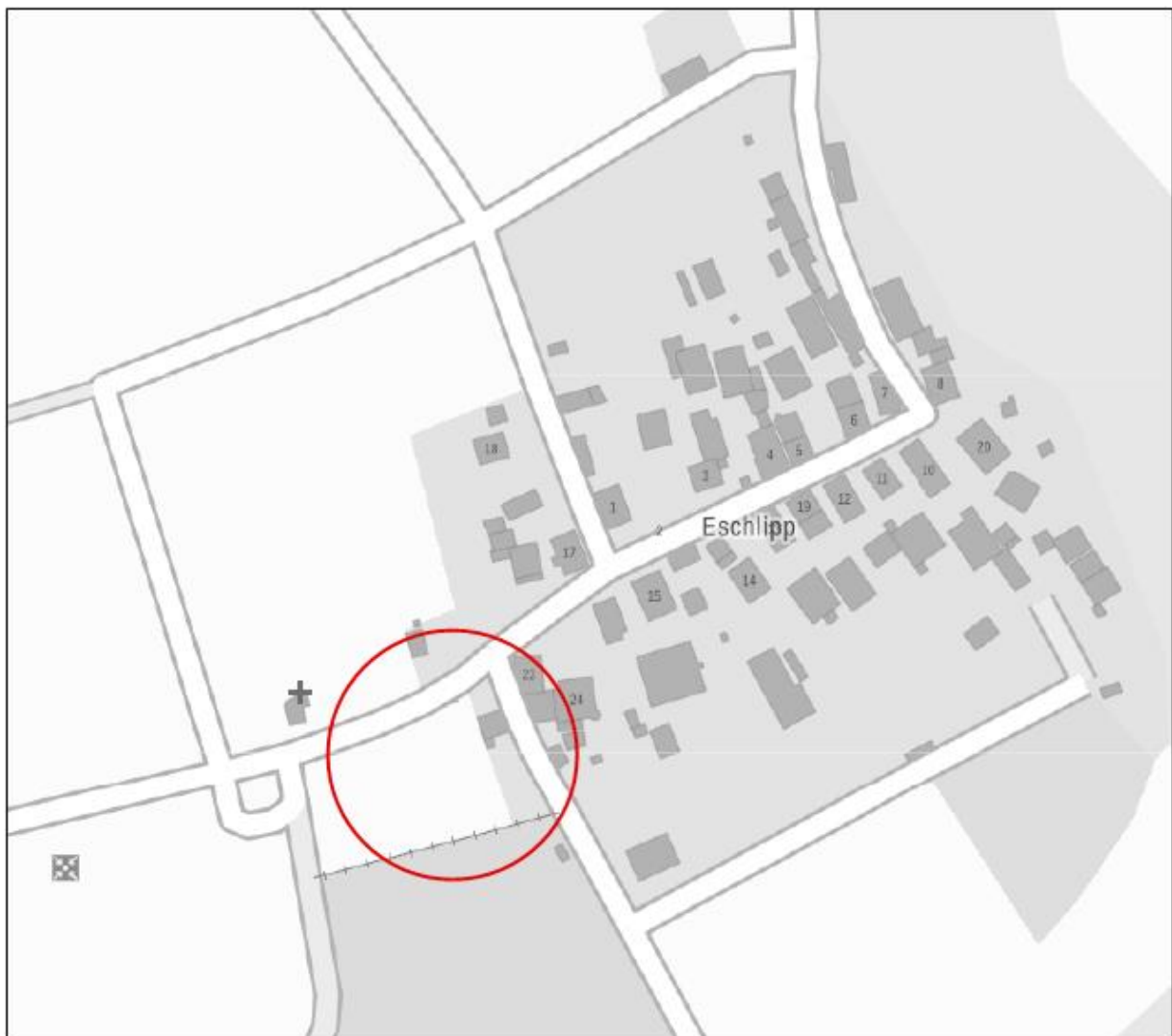

Stadt Ebermannstadt



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Eschlipp West

Begründung vom

04.12.2019



Bearbeitung:
Max Wehner, Landschaftsarchitekt BDLA

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	2
1. PLANUNGSERFORDERNIS	2
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	2
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
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	5
7.1 Verkehrsflächen	5
7.2 Ver- und Entsorgung	5
8. IMMISSIONSSCHUTZ	5
9. BRANDSCHUTZ	6
10. DENKMALSCHUTZ	6
11. GRÜNORDNUNG	6
12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7

Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Die Stadt Ebermannstadt möchte aufgrund der aktuellen Nachfrage im Ort Eschlipp eine Wohnbaufläche bedarfsgerecht entwickeln.

Im Ortsteil Eschlipp gibt es derzeit keine freien Bauflächen, die auf dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Fortschreibung des FNP wurde eine Abfrage der Verkaufsbereitschaft durchgeführt. Hier war festzustellen, dass die Grundeigentümer in Eschlipp keine Bauplätze verkaufen wollen. Ein Nachverdichtungspotential ist im Ortsteil Eschlipp sehr begrenzt, weil aufgrund der dichten Bauweise entlang der Hauptstraße so gut wie keine Erschließung rückwärtiger Grundstücke möglich ist. Ferner haben die meisten Hofstellen noch eine landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Nutzung, so dass die rückwärtigen Zufahrten zu den Scheunen freigehalten werden müssen. Deshalb ist die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Eschlipp der Stadt Ebermannstadt am westlichen Ortsrand und hat eine Fläche von 0,29 ha. Es umfasst die Flächen der Fl. Nr. 82 und 84, Gemarkung Eschlipp, ferner liegen die Erschließungen im Norden und Osten mit den Teilflächen Fl. Nr. 38/0 und 68/1 innerhalb des Geltungsbereiches.

Nördlich der Baufläche grenzt das Feuerwehrhaus an, östlich der bestehende Ortsrand mit einem Wirtschaftsgebäude direkt auf dem Grundstück 82, im Westen liegen landwirtschaftliche Nutzflächen und im Süden das Sondergebiet Solarpark Eschlipp.

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. Die Stadt Ebermannstadt stellt den Bebauungsplan deshalb gemäß 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB auf.

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

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Die Stadt Ebermannstadt wird im Regionalplan der Region Oberfranken-West (Region 4) entsprechend der Einordnung des LEP Bayern als Mittelzentrum dargestellt und liegt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Kap. 2.1).

Nach Regionalplan- soll die Attraktivität des ländlichen Raums gesichert (Ziel A II 1.2.1) und die Siedlungstätigkeit in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzogen werden (Ziel B II 1.1). Nach Ziel B II 1.6 soll in den ländlichen Teilräumen der Region, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll (jetzt Raum mit besonderem Handlungsbedarf), die Siedlungsentwicklung zur Stärkung der zentralen Orte beitragen.

Der Ortsteil Eschlipp im Stadtgebiet Ebermannstadt 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 Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen der Fortschreibung des FNP.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist tlw. unbebaut (Flurstück 84), tlw. bebaut (Flurstück 82, Scheune, Stromhäuschen) und wird als Grünland genutzt. Östlich des Geltungsbereiches grenzt der Ort Eschlipp an, im Norden das Feuerwehrhaus und im Nordwesten die Kapelle, eingerahmt durch Linden. Im Süden grenzt die PV – Anlage Eschlipp an, im Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an

Die Gebäude in Eschlipp bestehen aus Einzelhäusern mit zwei Vollgeschossen, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befindet. Die Wohnhäuser haben Satteldächer mit roter und grauer Dachdeckung, so dass auch durch die Ortsentwicklung nach Westen der Charakter einer fränkischen Siedlungsstruktur gewahrt bleibt.

4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist mäßig nach Südosten geneigt. Der Untergrund besteht aus lehmig tonigen Böden (schwerer Lehm nach Bodenschätzungskarte: LT 6V mit Bodenwertzahlen von 42-34) mit geringer Versickerungsfähigkeit, aufgrund der Bodenzahlen mit geringer Produktionsfunktion und mittlerer bis hoher Biotopentwicklungsfunktion.

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche ohne Wiesenarten magerer Standorte. Im Norden befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg, der die beste-

hende Erschließung des westlichen Ortsrandes fortsetzt. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist die Lage des Gebietes am westlichen Ortsrand im Kontakt zur Kapelle und dem nördlich Ortsrand von Eschlipp mit Obstwiesen wertvoll, jedoch vorbelastet, aufgrund der Scheune und des Stromhäuschens. Es besteht eine mittlere Fernwirksamkeit.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs ((unmaßstäblich, Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019)

5. Planungsziele

Für das Baugebiet wird entsprechend der angrenzenden Bebauung eine lockere Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzelhäusern angestrebt. Dabei soll sich aufgrund der Lage am Ortsrand der Baustil an der fränkischen Bauweise orientieren (symmetrisches Satteldach, zwei Vollgeschosse mit dem zweiten Vollgeschoss im Dachgeschoss), die Baufläche eingegrünt werden und einen Abstand zur Erschließung aufweisen, damit das Alleinstellungsmerkmal der Kapelle gewahrt bleibt.

Die Erschließung kann durch vorhandene Straßen erfolgen.

Zur Gestaltung des Ortsrandes nach Süden und Westen sind Begrünungsvorgaben aus Sicht der Grünordnung wünschenswert und durch Festsetzungen von Baumpflanzungen geplant.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus dem Charakter der Nutzung. 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 einer Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze bildet ein zusammenhängendes Baufeld und ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude. Die Grundflächenzahl von 0,25 liegt unter der Kappungsgrenze der BauNVO, dies dient der Minimierung der Versiegelung und der lockeren Bebauung im Übergang zur freien Landschaft, um der Lage am Ortsrand Rechnung zu tragen.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Eschlipp West“ sichern eine regionstypische Bebauung. Dies ist aufgrund der exponierten Lage des Baugebietes erforderlich.

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt vom bestehenden Baugebiet aus. Eine alternative Erschließungsmöglichkeit ist nicht gegeben.

Auf der GVS von Eschlipp nach Niedermirsberg, ist der Tagesverkehr sehr gering, Daten zur Verkehrszählung liegen nicht vor. Die Straße ist im Allgemeinen nicht als Unfallschwerpunkt bekannt, in den vergangenen Jahren sind keine Unfälle für diesen Bereich bekannt. Verlegungen oder Ausbauten an der Gemeindeverbindungsstraße sind nicht erforderlich.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich des bestehenden Ortsteils vorhanden.

8. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken nach Kenntnis der Stadt keine Immissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 erwarten lassen (die Staatsstraße im Osten ist 400 m entfernt und durch vorhandene Bebauung abgeschirmt).

Die im Umfeld des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen genießen Bestandschutz, eventuelle Emissionen landwirtschaftlicher Art sind zu dulden.

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 als gesichert angesehen werden.

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

10. Denkmalschutz

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden keine Bodendenkmale. Die Marienkapelle ist als Baudenkmal erfasst (Nr. 905942).

11. Grünordnung

Aufgrund der Bestimmungen des § 13a BauGB ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Es sind keine besonders schützenswerten Vegetationsbestände von der Änderung betroffen.

Da der Geltungsbereich den künftigen Ortsrand nach Westen bildet, sind innerhalb der Baufläche Flächen mit Begrünungsbindung festgesetzt. Diese sind naturnah zu gestalten und mit heimischen Hecken und/oder Obstbäumen als Hochstamm zu bepflanzen. Damit soll die Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild sichergestellt werden. Die Eingrünung ist dauerhaft zu erhalten und regelmäßigen Pflegeschnitten zu unterziehen. Ausfallende Gehölze sind umgehend zu ersetzen.

Die Belange des Artenschutzes wurden geprüft. Dabei war festzustellen, dass aufgrund der Lage der Fläche und der bestehenden und angrenzenden Nutzung mit Vorkommen streng geschützter Arten nicht zu rechnen ist. Aufgrund des Zustands und der Lage der Fläche ist mit Vorkommen bodenbrütender Vogelarten aufgrund häufiger Störung (Holzlager, angrenzende Erschließung) nicht zu rechnen.

Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung der Bauflächen und zur Eingriffsminimierung werden auf der Baufläche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Pflanzgebote.

Diese Maßnahmen sind erforderlich, um das Wohngebiet zu gliedern und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden.

Innerhalb der Baufläche sind **Flächen mit Begrünungsbindung und Pflanzgebot** festgesetzt. Die Flächen umfassen den westlichen Rand des Geltungsbereichs sowie den Süden und Norden des Gebiets.

Mit der Eingrünung und dem Abstand der Baugrenze zur Erschließung, die auch die Errichtung von Garagen beinhaltet, wird der Abstand zur ortsbildprägenden Kapelle gewährleistet. Mit der Beschränkung von Flächen für Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze werden die Gartenflächen als Eingrünung des Baugebiets gesichert.

12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	2153 m ²
Verkehrsflächen	770 m ²

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird ein Teil des benötigten Bedarfs an Wohnbauflächen im Ortsteil Eschlipp gedeckt.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude werden negative Auswirkungen der künftigen Bebauung auf das Ortsbild vermieden.



Max Wehner
Dipl.-Ing Landschaftsarchitekt

ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
Qualität: Hochstamm StU 10-12cm
- | | |
|---------------------------------|--------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Malus regionale</i> `Sorten` | Apfel |
| <i>Pyrus regionale</i> `Sorten` | Birne |
- b) Sträucher
- | | |
|----------------------------|----------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Hasel |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Weißdorn |
| <i>Euonymus europaea</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Holunder |