

Begründung zur 2. Änderung Bebauungsplan „Weinberg/Brucklesleite“ als Ergänzung der Original-Begründung zum Bebauungsplan „Weinberg/Brucklesleite“

Stand: 15.07.2024

1 Planungsanlass, planungsrechtliche Beurteilung

1.1 Planungsanlass, Planungsprobleme

Der Bebauungsplan „Weinberg/Brucklesleite“ ist bereits seit vielen Jahren rechtskräftig. Im Jahr 2004 erfolgte eine 1. Änderung. Nun erfolgt die 2. Änderung infolge des Wegfalls einer Hochspannungsleitung.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans verlief im Bereich der Straße „Am Weinberg“ eine Hochspannungsleitung, entlang derer beiderseits ein Baubeschränkungsbereich von 7,20m verlief. Dort war im Einzelfall und in Übereinstimmung mit dem Energieversorger eine Unterbauung zulässig (ehem. Text. Festsetzungen Nr. 8). Die Hochspannungsleitung ist mittlerweile entfallen, die Baubeschränkung ist daher überholt. Unter anderem aufgrund von konkretem Interesse einer innerörtlichen Nachverdichtung erfolgt eine Änderung des Bebauungsplans. Die Hochspannungsleitung samt Baubeschränkungsbereich wird entfernt, die Baugrenzen an einigen angrenzenden Grundstücken erweitert, da eine Nachverdichtung ansonsten nicht möglich ist.

1.2 Planungsrechtliche Beurteilung:

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Nachverdichtung von Wohnraum, es wird damit dem Ziel der Innenentwicklung entsprochen (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB). Da die im Rahmen der Änderung erweiterbare zulässige Grundfläche mit rund 700m² deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000m² (vgl. §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) liegt, kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Die Grundzüge der Änderung mit dem Ziel der Erweiterung von Bauflächen unterliegt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach §13a Abs. 1 Satz 4 BauGB. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Für diese Erweiterung der überbaubaren Fläche ist eine höhere Versiegelung zu erwarten, daher wird eine Ökoausgleichsberechnung durchgeführt.

2 Planung:

2.1 Zeichnerische Änderungen

Der zu ändernde Bereiche liegt an der Straße am Weinberg:

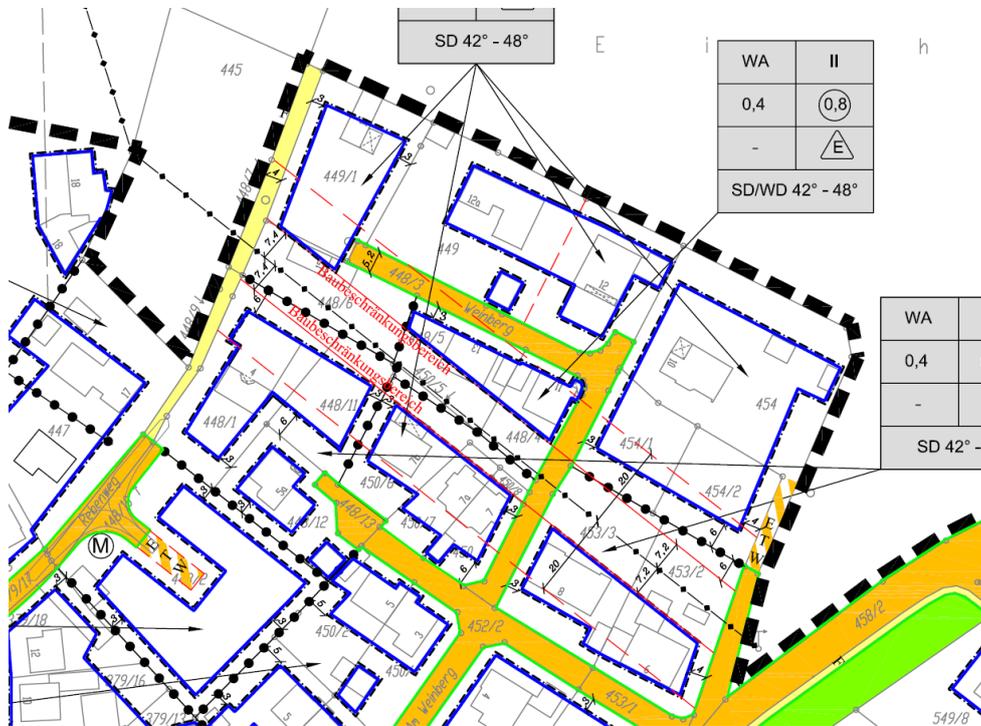


Abb. 1: Der rechtskräftige Bebauungsplan mit der Hochspannungsleitung



Abb. 2: Änderung der Baugrenzen im Bereich der ehemaligen Hochspannungsleitung

2.1.1 Baugrenzen

Die Erweiterung der Baugrenzen erfolgte bei drei Grundstücken am Weinberg. Die Gemeinde hat zuvor Gespräche mit allen Anliegern des betroffenen Bereichs geführt, mit dem Ziel das Interesse an einer erweiterten Baugrenze zu erfragen.

Die Gespräche ergaben eine Änderung der Baugrenzen an drei Grundstücken (siehe Abb. 3). Damit wird in dem Gebiet eine Nachverdichtung ermöglicht.



2.1.2 ETW

Die Flurstücke 448/9 und 448/10 im Rebenweg, auf denen eine öffentliche Fußwegeverbindung bzw. öffentliche Straße verzeichnet waren, sind in Privatbesitz. Für Flurstück 448/10 erfolgte deshalb eine Änderung in einen Eigentümerweg. Flurstück 448/9 ist nicht mehr als Weg gewidmet und daher als private Fläche verzeichnet.



2.1.3 Ökoausgleich, Zuordnungsfestsetzung

Die Einstufung des Planungsgebietes erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StLMU 1/2003). Das Bauland wird im Geltungsbereich als Wohngebiet (WA, GRZ 0,4) festgesetzt. Die Fläche der Änderung des Baugebietes beträgt 952 m². Die Berechnung der Ausgleichsflächen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

- | | | |
|------------------------|--------------------|--|
| 1) Kategorie I oben | 211 m ² | strukturarme Zier- und Nutzgärten, |
| 2) Kategorie II unten: | 87 m ² | Strukturreiche Gärten |
| 3) Kategorie II unten: | 288 m ² | Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten |

Die Bilanzfläche für die Eingriffsbewertung beträgt insgesamt 586 m².

Einstufung des Planungsgebiets entsprechend der Planung

1) Typ A / Feld A I

festgesetzte GRZ: > 0,35 Bilanzfläche 211 m²

0,3 – 0,6

Angesetzter Kompensationsfaktor: 0,6

2) + 3) Typ A / Feld A II

festgesetzte GRZ: > 0,35 Bilanzfläche 375 m²

0,8 – 1,0

Angesetzter Kompensationsfaktor: 0,8

Berechnung Ausgleichsbedarf

211 qm x 0,6 = 126,6 m²

375 qm x 0,8 = 300,0 m²

Der Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt 427m².

2.1.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche von 470 qm des Flurstücks 817, Gemarkung Ammerndorf zugeordnet. Eigentümer der Fläche ist die Gemeinde Ammerndorf.

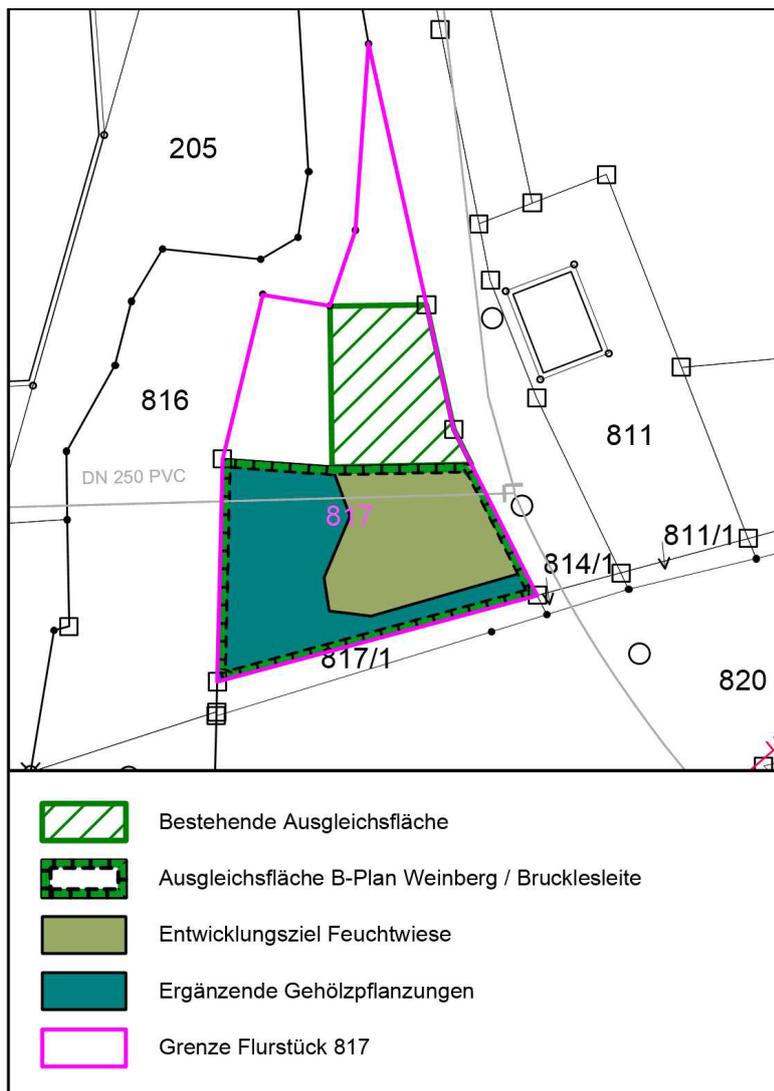


Lageplan Ausgleichsmaßnahmen (unmaßstäblich)

Ausgangszustand: Kategorie II unten – mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
Zielzustand: Kategorie III Feuchtwiese, Kategorie II oben Hecken, Feuchtgebüsche

Zu Kompensation der Eingriffe durch das Bauvorhaben werden folgende Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche durchgeführt:

- Anlage einer flachen, mähbaren Mulde mit einer Tiefe bis zu 30 cm, Fläche ca. 205 qm
- Ansaat mit einer regionalen Feuchtwiesenmischung
- Mahd 1x jährlich Ende Oktober, Abtransport des Mähgutes
- Ergänzende Gehölzpflanzungen im Bereich bestehender Feuchtgebüsche sowie unterhalb der angrenzenden Straßenböschung
- Gehölze: Sträucher 3x verpflanzt, Höhe 100-150 cm, Anzahl ca. 80 Stück
- Gehölzarten: Purpurweide, Grauweide, Traubenkirsche, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Schlehe



Lageplan Ausgleichsfläche 2. Änderung Bebauungsplan 9 „Weinberg/Brucklesleite“ (unmaßstäblich)

2.2 Änderungen der Textlichen Festsetzungen

2.2.1 Nummer 3: Garagen und Carports: Dachform, Begrünung und PV

Für Nebengebäude werden flache Dachneigungen bis 15° zugelassen, sofern die Dachflächen vollständig begrünt werden. Zudem wird die Anbringung auch von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Nebengebäuden mit flachen Dächern zugelassen.

2.2.2 Ehem. Nr. 8 mit Bezug zu Hochspannungsleitung entfällt

Die ehemalige Nr. 8 der textlichen Festsetzungen wurde ersatzlos gestrichen. Sie regelte eine Unterbauung der Hochspannungsleitung im Baubeschränkungsbereich.

2.2.3 Neue Nr. 9 (ehem. Nr. 10): Zuordnungsfestsetzung Ausgleich wurde ergänzt

Ergänzt wurde die Zuordnungsfestsetzung für die 1. Änderung im Jahr 2004 um die Art der Ausgleichsmaßnahme (Anlegen einer Streuobstwiese).

Für die 2. Änderung wurde der Ausgleichsbedarf von 427m² aufgenommen (siehe oben). Die Ausgleichsmaßnahme wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 817, Gemarkung Ammerndorf umgesetzt. Eigentümer der Fläche ist die Gemeinde Ammerndorf.

2.2.4 Neue Nr. 11: Umzäunungen, übernommen aus den Hinweisen

Der vormalige Hinweis, dass in Umzäunungen Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere vorzusehen sind, wurde in die Festsetzungen aufgenommen. An den Geltungsbereich und vor allem den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans grenzen Waldflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Kleintieren werden so lokale Wanderungskorridore ermöglicht.

2.3 Änderungen der Hinweise

2.3.1 Klimaangepasste Baum- und Straucharten zulässig

Infolge des zunehmenden Klimawandels und einer immer stärkeren Überhitzung werden neben einheimischen Baum- und Straucharten zukünftig auch klimaangepasste Arten („Klimabäume“) zugelassen. Die gesetzliche Grundlage bietet §1 Abs. 5 Satz 2 BauGB.

Aufgestellt zum Planstand Entwurf 15.07.2024

stadt+land

Constantin Rühl
Badstraße 13-15
90762 Fürth
Tel. 0157/58219418