

Gemeinde Dietersheim, Ortsteil Unterroßbach

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 20 „Unterroßbach“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand Fertigung 20.05.2020

1. Anlass, geplantes Vorhaben

Die Gemeinde Dietersheim verzeichnet eine deutliche Nachfrage nach Wohnbauflächen, auch in den Ortsteilen.

Die Absicht der Gemeinde – zusätzlich zu geplanten Wohnbaugebieten im Hauptort – auch in den Ortsteilen kleinräumig Wohnbauflächen zu entwickeln und die Bereitschaft eines Grundeigentümers seine Flächen zur Verfügung zu stellen, sind Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Dies ermöglicht es die Flächen kurzfristig anbieten zu können.

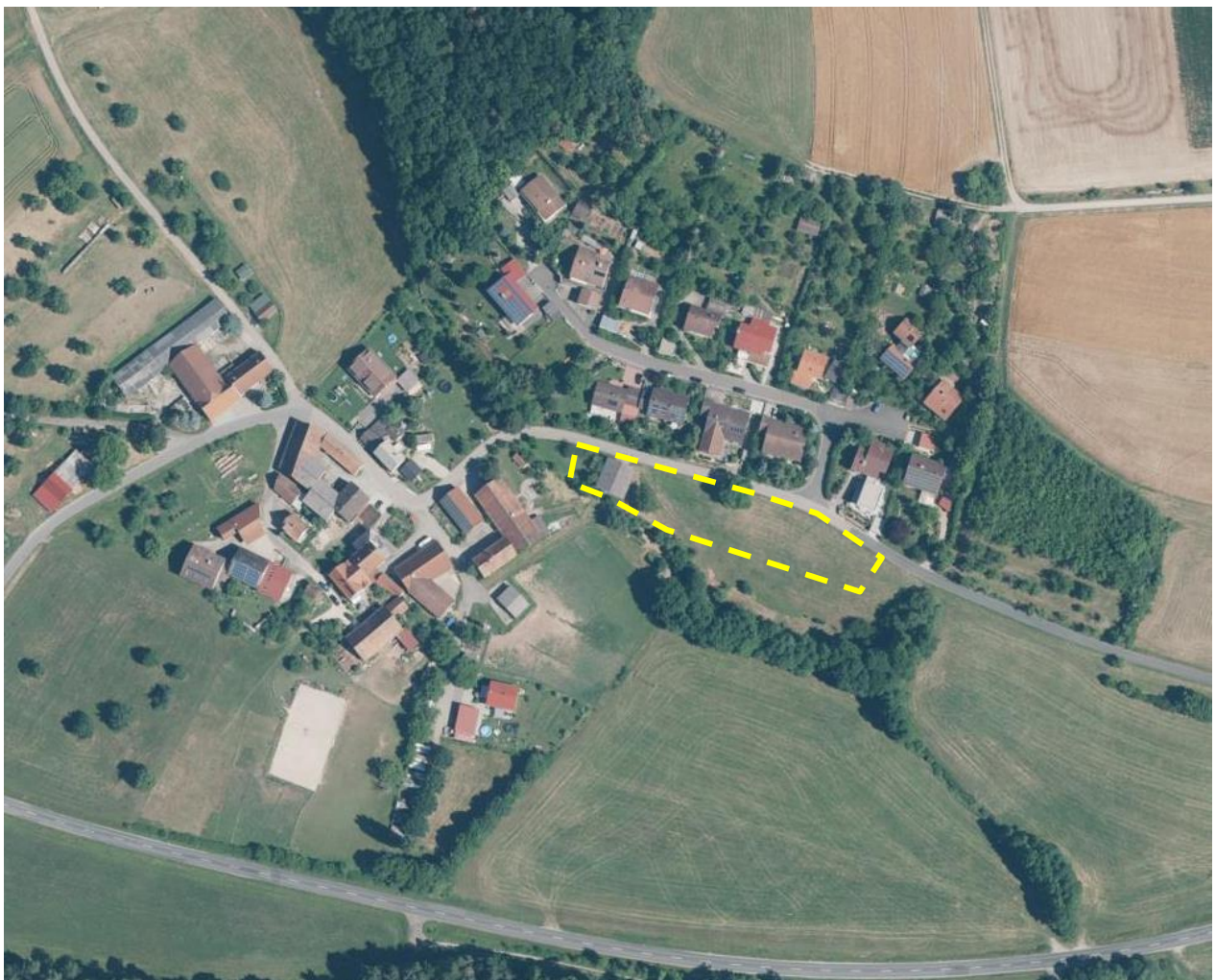


Abb. 1: Luftbild aus Bayernatlas, ohne Maßstab, Zugriff 02.10.2019, Planungsbereich gelb umrandet unmaßstäblich

Es handelt sich um einen nach Süden geneigten Hang am Roßbach (Gewässer dritter Ordnung) zwischen dem alten Ortskern und dem Baugebiet „Hangsiedlung“ der 1970er Jahre, südlich der Gemeindestraße „Hangsiedlung“. Im Westen des Plangebiets befindet sich eine kleinere Scheune. Das Planungsgebiet ist durch eine dichte Heckenpflanzung im Osten und Süden gut eingegrünt.

Geplant sind die Errichtung von zwei Wohnhäusern und der Ausbau bzw. die bauliche Erweiterung der Scheune im Westen zur Aufnahme einer Hackschnitzelheizung für die Versorgung der Neubauten sowie eines Teils der Hangsiedlung und eines weiteren Wohnhauses im alten Ortskern südlich des Roßbachs.

Es soll also eine bauliche Ergänzung der Bebauung stattfinden. Die etwa 2.940 m² große Fläche soll überwiegend einer Wohnbebauung zugeführt werden. Der Umbau bzw. die Erweiterung der Scheune dient der Versorgung der örtlichen Bevölkerung.

Vorgespräche mit dem Landratsamt haben ergeben, dass eine geordnete städtebauliche Planung (Aufstellung eines Bebauungsplanes) erforderlich ist. Dies kann über einen Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB erfolgen. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist später anzupassen.

2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP)

Nördlich der Gemeindestraße ist für das Baugebiet „Hangsiedlung“ „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt, südwestlich befindet sich der alte Ortskern mit der Darstellung „Dorfgebiet (MD)“.

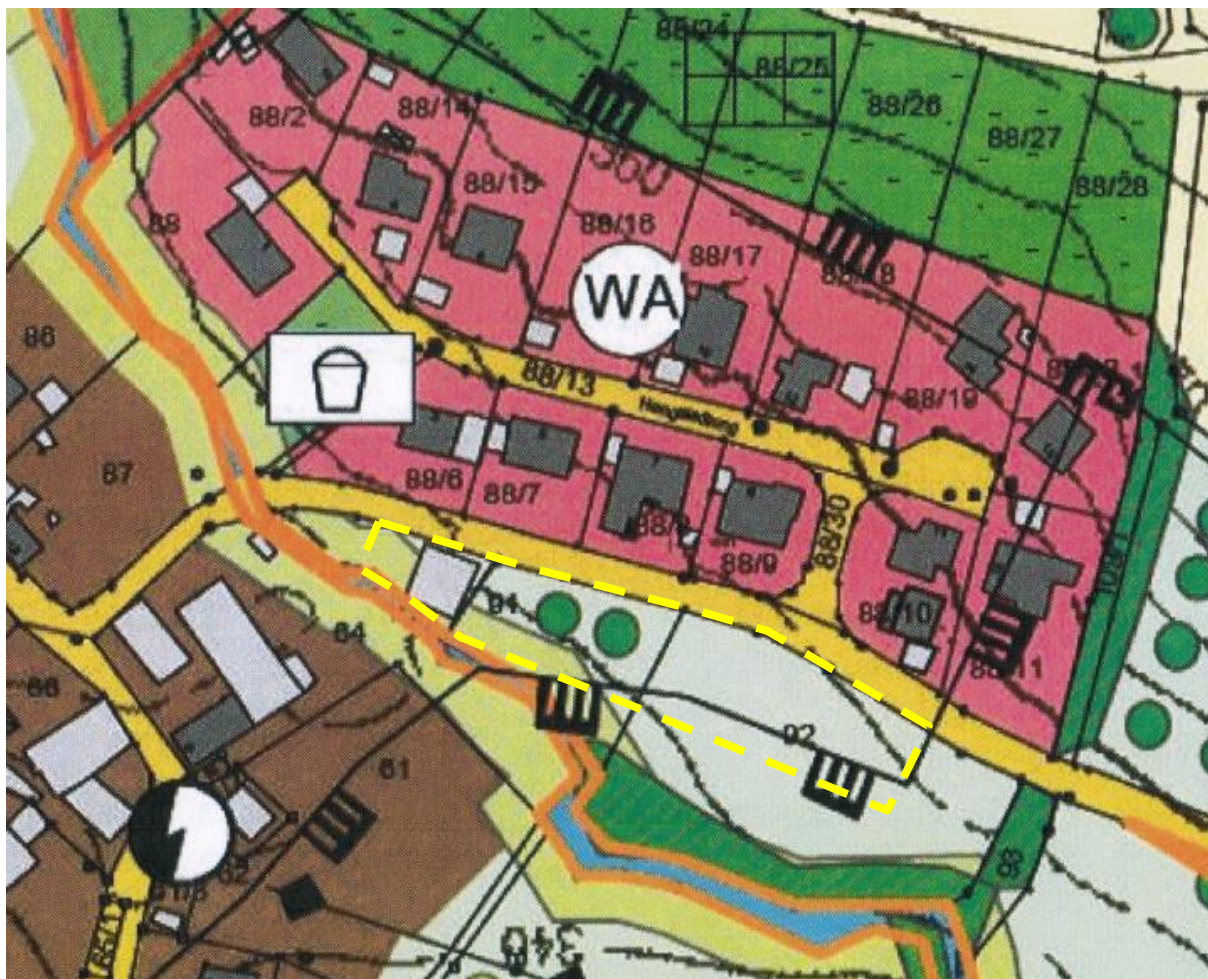


Abb. 2: Planausschnitt oben: Auszug aus dem wirksamen FNP/LP mit geplantem Änderungsbereich (gestrichelte gelbe Linie), unmaßstäblich

Das Landschaftsschutzgebiet LSG – 00570.01 innerhalb des Naturparks Frankenhöhe tangiert die überplante Fläche in einem kleinen Teilbereich. Diese Unschärfe resultiert aus einer anderen Maßstäblichkeit. Auch deutlich größere Flächen der Hangsiedlung liegen innerhalb des vorgenannten Landschaftsschutzgebietes. Bei einem Ortstermin u.a. mit der Unteren Naturschutzbehörde am 03.06.2019 wurde festgestellt, dass der Verlauf der Linie im Plan nicht mit der Örtlichkeit übereinstimmt und diese Diskrepanz unbeachtlich ist.

Der Roßbach ist mit Begleitflächen im Ökokataster als Ausgleichsfläche eingetragen.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft ist in diesem Ortsteil weitgehend vollzogen. Südwestlich des Planungsgebietes befindet sich kein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung in direkter Nachbarschaft. Auf gelegentlichen Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen wird hingewiesen. Pferdehaltung befindet sich in der Nähe (vgl. hierzu Punkt 7).

Deutlich weiter südlich befindet sich die Kreisstraße NEA 6, die aber aufgrund der großen Entfernung keine Beeinträchtigung hinsichtlich Lärm für das Baugebiet entwickelt.

Biotope gemäß Biotopkartierung sind nicht in der Nähe.

Nach Ansicht des Wasserwirtschaftsamtes ist das Plangebiet vom faktischen Überschwemmungsgebiet des Roßbachs knapp nicht betroffen. Für den Roßbach existiert allerdings kein berechnetes Überschwemmungsgebiet. Das Plangebiet liegt nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet oder einem Heilquellenschutzgebiet. Weitere Schutzgebiete sind nicht erkennbar.

3. Planung

3.1. Städtebauliches Konzept, Geltungsbereich:

Die städtebauliche Struktur des Ortsteils Unterroßbach ist von einer lockeren Bebauung mit meist zweigeschossigen Hauptgebäuden geprägt. Den Ortskern prägen auch landwirtschaftliche Nebengebäude und große Scheunen.

Die meisten Gebäude verfügen über Satteldächer mit Neigungen bis etwa 45°. Im Gebiet „Hangsiedlung“ sind auch einzelne Gebäude mit geringerer Neigung entstanden.

Das Planungskonzept sieht vor, dieses gestalterische Grundprinzip fortzuführen. Entlang der Gemeindestraße soll daher eine Bebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen entstehen dürfen.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurnummern 91, 92 und 92/1 der Gemarkung Unterroßbach.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der Flächennutzungsplan wird später entsprechend angepasst.

Da mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird, sind gemäß der Rechtsprechung zu § 13b BauGB bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen. Dies wurde durch die textliche Festsetzung Nr. 1 vollzogen.

Die Grundflächenzahl von 0,4 (Höchstwert) ist erforderlich, um die Baugrundstücke gut ausnutzen zu können.

Die Geschößflächenzahl wird mit 0,8 relativ hoch festgesetzt, um eine gute Ausnutzung der Grundstücke und eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen.

Die Baugrenzen sind eher liberal gezogen, da noch kein Hochbaukonzept für die neuen Gebäude vorhanden ist. Baukörper sind nur beispielhaft im Plan dargestellt.

Im westlichen Bereich umschließen die Baugrenzen das vorhandene Gebäude einschließlich kleinerer Erweiterungsflächen sehr eng. Dies ist topografisch bedingt. Bauliche Anlagen sollen nicht zu weit an den vorhandenen Bach heranrücken.

Es gilt die offene Bauweise. Die Grenzabstände gemäß Art. 6 Bay. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich am Bestand der Gebäude in Unterroßbach. Es können zwei volle Geschosse mit allerdings geringerer Dachneigung bis 28° gebaut werden. Damit soll verhindert werden, dass die nördlich gelegenen Gebäude verschattet werden oder dass ihnen die Sicht auf den Talgrund versperrt wird. Zudem erlaubt eine geringere Dachneigung eine Begrünung der Dachflächen. Für die Nutzung der Solarenergie ist eine Dachneigung bis 28° noch gut geeignet.

3.3. Weitere städtebauliche Festsetzungen:

Es werden nur wenige weitere Festsetzungen getroffen. Zum Schutz des Ortsbildes sind glänzende Materialien bei den Dacheindeckungen ausgeschlossen.

Wesentlich ist die Einhaltung der Abstandsflächen der BayBO.

Zudem sind Mauern und Zäune zu regeln, damit für Kleintiere keine unüberwindbaren Barrieren in der Landschaft entstehen.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung:

Die Erschließung der neuen Wohnbauflächen erfolgt direkt über die vorhandene Ortsstraße.

Für die Versorgung benachbarter Gebäude mit Nahwärme von der bestehenden Scheune aus wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Das Leitungsrecht ist für die Verlegung von neuen Leitungen ausreichend breit bemessen. In Vorgesprächen mit den wichtigsten Fachbehörden (WWA, UNB) hat der Grundstückseigentümer bereits frühzeitig wichtige Hinweise für die Verlegung der Nahwärmeleitung unter dem Bachlauf hindurch erhalten (Mindestabstand Gewässersohle zu Leitung 1,0 m, sensibler Umgang mit Boden und umstehenden Gehölzen, überschüssigen

Bodenaushub nicht auf Wiesen oder Gehölzen ausbringen, Abstände einhalten). Dieser Bereich liegt nicht im Geltungsbereich der vorliegenden Planung.

Die Müllgefäße sind am Abholtag an den Straßenrand der Ortsstraße zu bringen.

Grundwasser, Baugrund:

Über hohe Grundwasserstände mit möglichen negativen Folgen auf Bauwerke ist derzeit nichts bekannt. Auch zur Tragfähigkeit des Untergrundes ist nichts bekannt. Den Bauherrn wird daher empfohlen ein Baugrundgutachten einzuholen.

Ver- und Entsorgung:

Die Abwasserentsorgung wird im Trennsystem erfolgen. Für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Abwasserentsorgung sowie für die Erschließungsstraße wird später eine Fachplanung erstellt.

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist. Eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des Technischen Regelwerkes DWA-M-153 und DWA-A-117 bzw. DWA-A-138 ist frühzeitig mit dem WWA Ansbach abzustimmen.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers der privaten Dachentwässerungen sowie für Brauchwasserzwecke wird der Bau von Retentionszisternen empfohlen.

Die Schmutzwassermenge ist bzgl. der Kapazität der aufnehmenden Kläranlage mit der Kommune abzustimmen. Aus Sicht des WWA ergeben sich keine Probleme.

Das Gebiet kann über die kommunalen Leitungen mit Trink- und Löschwasser versorgt werden. Die Kapazitäten werden von der Gemeinde im Lauf der Planung geprüft.

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen, es liegen auch keine Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten vor.

Sonstige Leitungsnetze:

Im Gebiet befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom oder anderer Versorger. Diese Infrastruktureinrichtungen müssen eventuell neu verlegt oder zumindest angepasst werden.

Die Versorgung mit Strom ist durch Neuverlegung von Leitungen (Niederspannungskabel) sicher zu stellen. Die N-ergie-Netz GmbH ist – wie die Telekom und andere Leitungsträger - rechtzeitig von den späteren Fachplanern zu beteiligen. Zudem können sich Leitungen weiterer Träger im Gebiet befinden. Merkblätter der Infrastrukturanbieter sind durch die Fachplaner und beim Bau zu beachten. Die Betreiber der Netze sind rechtzeitig zu beteiligen.

Es können Entwässerungsleitungen von oberhalb gelegenen Flächen im Gebiet verlaufen. Gegebenenfalls sind diese so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächen- wie auch das Grundwasser schadlos abgeleitet werden können.

Bodenschutz:

Auf geltende Regelwerke wird hingewiesen.

5. Alternativenprüfung:

Für das kleine Baugebiet wurden mehrere Varianten zur Anordnung und Dimensionierung von Gebäuden sowie auch die Einbeziehung von Nachbargrundstücken diskutiert.

6. Denkmalschutz:

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Alle an der Bauausführung Beteiligten sind darauf hinzuweisen, dass gem. Art. 8 Denkmalschutzgesetz eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) unterliegen.

7. Immissionsschutz:

Die Kreisstraße NEA 6 führt südlich in einer Entfernung von über 100m vorbei. Es sind damit voraussichtlich keine Schallschutzmaßnahmen im Gebiet erforderlich. Ein Schallgutachten wird daher für entbehrlich gehalten.

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung befinden sich nicht mehr in unmittelbarer Nachbarschaft. Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ist keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu erwarten.

Das Fachzentrum für Pferdehaltung verweist auf eine benachbarte Pferdehaltung mit 6 genehmigten Pferdeplätzen. Es sind aber nach Auskunft des Fachzentrums aufgrund der großen Entfernung keine Geruchsbelästigungen zu erwarten. Hingewiesen wird auch auf mögliche Lärmemissionen durch die Pferdehaltung (Maschinenlärm, Wiehern etc.). Staubemissionen können durch den Reitbetrieb entstehen. Sie werden aber aufgrund der großen Entfernung und der Windrichtung im Plangebiet keine Auswirkungen haben. Lichtemissionen können bei früher oder später Benutzung des Reitplatzes entstehen.

Zusammenfassend wird vom Fachzentrum jedoch festgestellt, dass eine Beeinträchtigung des Wohngebietes durch die private Pferdehaltung nicht zu erwarten ist.

8. Klimaschutz, Grünordnung, sonstige ökologische Belange

Es handelt sich um eine Planung in unmittelbarer Ortskernlage. Dort ist nach dem Landesentwicklungsprogramm eine Nachverdichtung anzustreben.

Der vorhandene große Nußbaum an der Gemeindestraße hat eine erhebliche Bedeutung für das Ortsbild und das Kleinklima. Für ihn wurde ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Die Baugrenzen wurden in seinem direkten Umfeld soweit begrenzt, dass sein Wurzelwerk nicht beeinträchtigt werden kann.

Ein Kirschbaum neben der bestehenden Halle kann aufgrund der Planung nicht erhalten werden.

Einer Rodung wurde von Seiten der UNB unter den Auflagen zugestimmt, dass der Baum im Vorfeld durch einen Biologen unter artenschutzfachlicher Sicht begutachtet wird und der Baum durch einen entsprechenden Ersatz im Verhältnis 2 : 1 ausgeglichen wird.

Diese Begutachtung hat am 22.02.2020 stattgefunden. Die gutachterliche Äußerung des Büros BFÖS, Dr. Schlumprecht vom 24.02.2020 (siehe Anlage 1) hat ergeben, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt sind und daher keine CEF-Maßnahmen erforderlich werden.

Als Ersatz für den Kirschbaum wurden zwei Bäume als Pflanzgebot festgesetzt, der Standort ist noch offen.

Zwei Gehölze westlich der bestehenden Halle sollen erhalten werden. Hier wurde ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

In die Planung wurde ein Hinweis auf die Vogelschutzzeit aufgenommen. Sie gilt unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Durch die Neufassung des Art. 7 BayBO sind nicht baulich genutzte Flächen als Grünflächen zu gestalten. Es wurde ein Hinweis aufgenommen, wonach die nicht überbauten oder nicht als Geh- und Fahrflächen intensiv genutzten Grundstücksflächen gärtnerisch als Grünflächen gestaltet werden sollen, um Stein- und Schottergärten zu vermeiden

Aktive und passive Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Die Baugrenzen erlauben es die neuen Gebäude weitgehend nach Süden hin auszurichten. Solare Gewinne werden damit ermöglicht.

9. Städtebauliche Kennzahlen, Flächenbilanz:

Im Planungsgebiet sind zwei Einfamilienhäuser zusätzlich zur bestehenden Scheune möglich.

Bei ca. 3,2 Einwohnern pro neuem Wohnhaus können etwa 6-7 neue Einwohner für Unterroßbach gewonnen werden.

Flächenbilanz (ca. Werte):

Der Geltungsbereich umfasst etwa 2.940 m².

Aufgestellt zum Planstand 20.05.2020



STADT & LAND
Matthias Rühl
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch

Bericht zur Kontrolle auf artenschutzrechtliche Belange
Bauvorhaben „Unterroßbach“

Der Bereich besteht aus einer Wiese, auf der ein Walnussbaum direkt neben einer bestehenden Straße steht.

Der Baum wies weder Nester noch Baumhöhlen noch Baumspalten oder abplatzende Rindenbereiche auf.

Weiter westlich am gleichen Hang steht eine Kirsche neben einem landwirtschaftlichen Gebäude, ebenfalls ohne Nester, Baumhöhlen oder Baumspalten oder abplatzende Rindenbereiche.

Damit sind keine artenschutzrechtliche Belange berührt und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden bei Fällung nicht ausgelöst.

CEF-Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Bayreuth, 24.02.2020



Dipl. Biol. Dr. Helmut Schlumprecht