



Stadt Herzogenaurach

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 18 „Hammerbach“ – 2. Änderung, nach § 13 a BauGB

Stadt Herzogenaurach
Amt für Planung,
Natur und Umwelt

Stand: 01.04.2014

Inhalt

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
1.1. Aufstellung	3
1.2. Planungsanlass.....	3
1.3. Flächennutzungsplan	7
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES	8
3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
3.1. Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet (nach § 5 BauNVO).....	8
3.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4. ERSCHLIESSUNG	9
4.1. Straßen, Wege	9
4.2. Wasser/Strom	9
4.3. Schmutz- und Oberflächenwasser.....	9
4.4. Grundwasser.....	9
5. ENERGIEVERSORGUNG UND KLIMASCHUTZ.....	9
6. ZUSAMMENFASSUNG	10

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1. Aufstellung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 30.01.2014 beschlossen, für die Grundstücke Fl.-Nr. 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 238, 241/1 und für Teilflächen der Fl.Nr.20/4, 20/5 und 239 jeweils Gemarkung Hammerbach, eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Hammerbach“ aufzustellen.

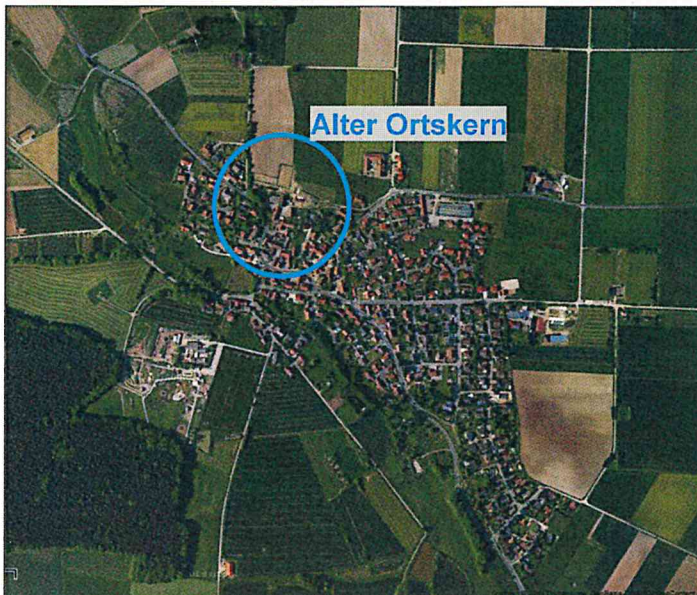
Gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ wird das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet, da die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, der Bebauungsplan keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie bestehen.

Auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie auf eine zusammenfassende Erklärung kann daher verzichtet werden.

1.2. Planungsanlass

Der Ortsteil Hammerbach befindet sich in einem ländlich geprägten Teilraum der Stadt Herzogenaurach.

Hammerbach ist ein gewachsener dörflicher Ortsteil mit verschiedenen nebeneinander vorkommenden Nutzungsarten. Dieses Nebeneinander verschiedener Wohn- und Arbeitsformen ist typisch für die Charakteristik eines Dorfes. Der Ortskern und die angrenzenden Bereiche bestehen überwiegend aus landwirtschaftlichen Betrieben und Wohngebäuden.



Mit fortschreitendem Wandel in der Agrarstruktur werden dörflich geprägte Siedlungsräume in ihrer Funktionsfähigkeit und ihrem Erscheinungsbild bedroht und das differenzierte Wirtschaftsgefüge verdrängt. Dieser Prozess verändert auch soziale und gesellschaftliche Strukturen der dörflichen Gemeinschaft.

Ziel der Stadt Herzogenaurach ist es, die gesellschaftliche und wirtschaftliche Funktionsfähigkeit ihrer ländlich geprägten Ortsteile und ihre Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Außerdem möchte die Stadt Herzogenaurach auch die einheimische Bevölkerung und insbesondere deren junge Familien mit ihrer gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Vernetzung im Gebiet halten.

Eine Möglichkeit der Stärkung dörflicher Strukturen auf Gemeindeebene ist die Sicherung dieser Gebiete mit der Festsetzung eines Dorfgebietes im Rahmen der Bauleitplanung.

Große Teilbereiche des Ortsteils Hammerbach sind bereits über den Bebauungsplan Nr. 18 „Hammerbach“ als Dorfgebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 18 „Hammerbach“ wurde am 17.02.1984 in Kraft gesetzt. Im Zuge dieser Bauleitplanung wurde der alte Ortskern von Hammerbach nördlich der Hammerbacher Straße bzw. der Margeritenstraße als Dorfgebiet nach § 5 und als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Das Baugrundstück Fl.-Nr. 241/1, Gemarkung Hammerbach, wurde als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

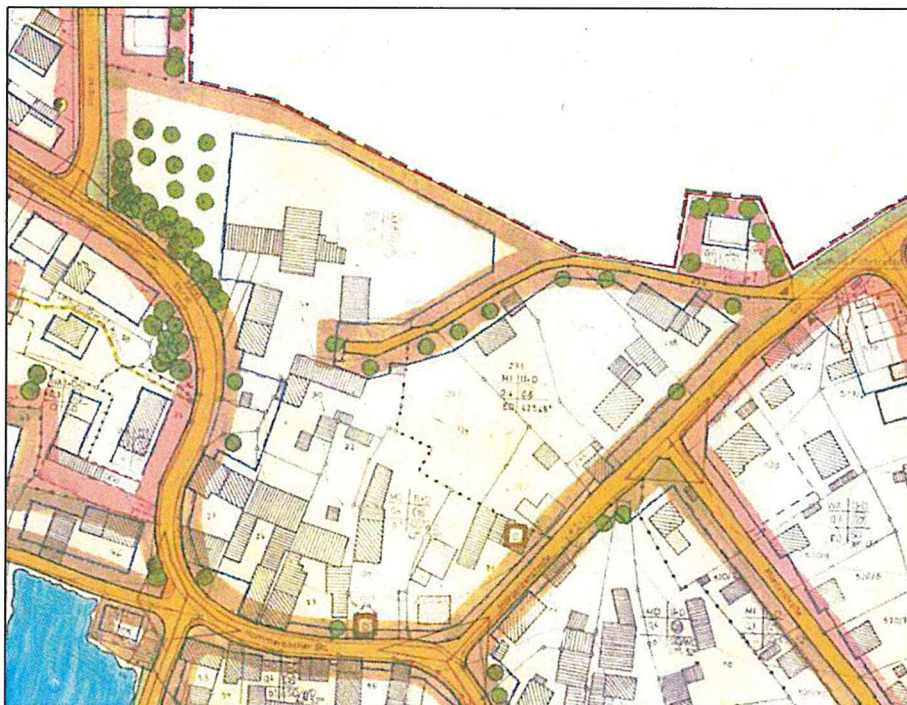


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 18 „Hammerbach“

Während sich die Zweckbestimmung des Mischgebietes über ein qualitativ und quantitativ gleichwertiges Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung definiert, dienen die Dorfgebiete nach § 5 Abs. 1 BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

Das Dorfgebiet nach Baugesetzbuch stellt ein dörfliches Mischgebiet dar. Es bezieht aber stärker als das klassische Mischgebiet soziale, wirtschaftliche und gesellschaftliche Aspekte der ländlichen Bevölkerung ein.

Die Nutzungsstruktur eines Dorfgebietes wird somit durch die drei Hauptfunktionen Land- und Forstwirtschaft, Wohnen und Gewerbe bestimmt, wobei vorrangig auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen ist.

Die Abbildung 2 zeigt einen Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 18 „Hammerbach“ und den hier festgesetzten Verlauf der Abgrenzung der Baugebiete nördlich der Hammerbacher Straße / Margeritenstraße.

Das festgesetzte Mischgebiet (MI) umfasst mit seiner heutigen Parzellierung 7 Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 7.920 m². In seinem heutigen Bestand werden die Hauptgebäude im Wesentlichen von der Wohnnutzung bestimmt, Gebäude, die dem landwirtschaftlichen Nebenerwerb dienen, finden sich u. a. auf den Parzellen 234 und 238, Gem. Hammerbach. Diese Nebenanlagen sollen in ihrer Funktion und baulichen Gestalt auch in näherer Zukunft erhalten bleiben.

Die für das Mischgebiet erforderliche Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit der beiden Hauptnutzungen – das Wohnen einerseits und die gewerbliche Nutzung andererseits – ist im vorliegenden Fall nicht gewährleistet, sodass für ein konkretes Bauvorhaben innerhalb des Mischgebiets „Anbau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport“, seitens der Baugenehmigungsbehörde keine Baugenehmigung erteilt werden konnte. Die planungsrechtliche Festsetzung des Mischgebietes schließt im vorliegenden Fall aufgrund der fehlenden Durchmischung eine Bebauung mit weiteren Wohnhäusern aus.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung – die Stärkung ländlicher Ortsteile – werden daher das Mischgebiet und die Wohnbaufläche Fl.-Nr. 241/1, Gem. Hammerbach, im Zuge der Änderungsplanung als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt.

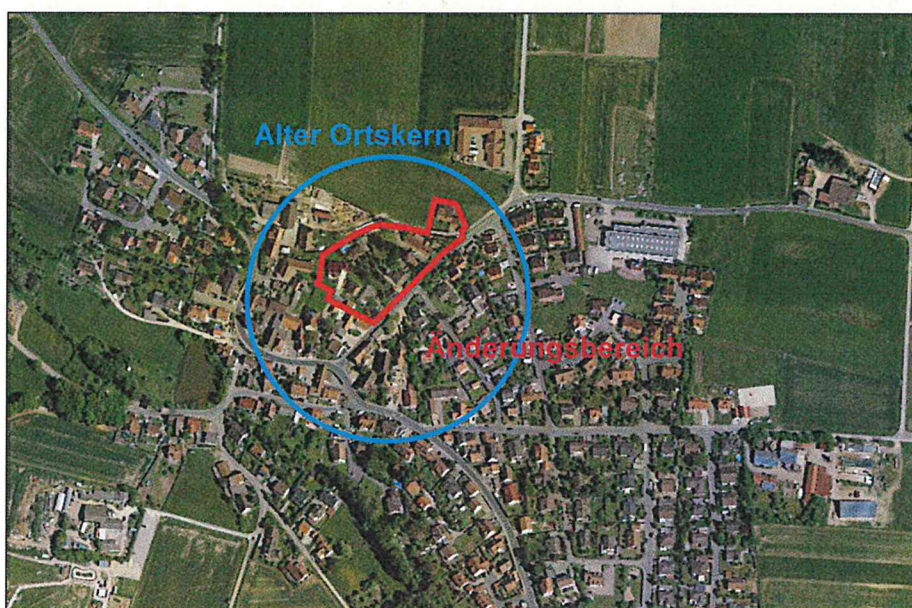


Abb. 3: Änderungsbereich des Bebauungsplans

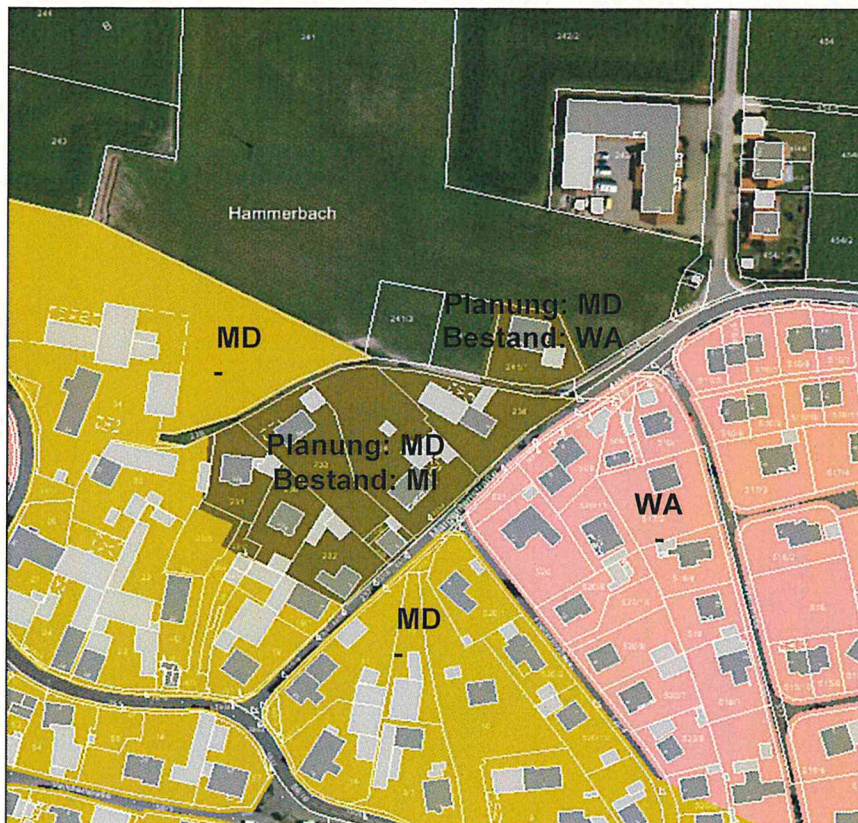


Abb.: 4 Darstellung der bestehenden und geplanten Gebietskategorien

Nach § 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Dies gilt auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen.

Bauleitpläne sollen „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten“.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne z. B. insbesondere zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung, (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile ..., (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Land- und Forstwirtschaft, (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe b BauGB)

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Städtebauliche Zielsetzung des Änderungsplanes ist es:

- die bestehenden dörflichen Strukturen und die Funktionsfähigkeit des ländlichen Raumes zu erhalten und zu stärken
- Entwicklungsmöglichkeiten bestehender landwirtschaftlicher Betriebe und Nutzungen im Zusammenhang mit dem vorhandenen Dorfgebiet zu sichern
- dem Verdrängungsprozess der heimischen Bevölkerung entgegen zu wirken
- junge Familien an die ländlichen Ortsteile der Stadt zu binden
- die dörflichen Gemeinschaften zu stärken
- Arrondierung des vorhandenen Dorfgebietes

Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt.

Gemäß der Bestandsbebauung und -nutzung und im Zusammenhang mit der städtebaulichen Zielsetzung erfolgt die Festsetzung als „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO.

Ein wesentliches Kriterium für diese Festsetzung ist der bestehende Vollerwerbsbetrieb auf der Fl.-Nr. 34, Gem. Hammerbach, der unmittelbar nordwestlich an den Änderungsbereich anschließt und im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 18 „Hammerbach“ ebenfalls als Dorfgebiet festgesetzt ist. Von dieser Bestandsnutzung geht nicht nur aufgrund des hohen Flächenanteils eine raumprägende städtebauliche Wirkung aus. Auch aus dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche geht von diesem landwirtschaftlichen Anwesen eine entsprechend prägende Wirkung auf die Nachbarschaft über. Verstärkt wird die dörfliche Struktur durch die Weidewirtschaft des Vollerwerbsbetriebs, die sich in nördlicher Richtung auf die Fl.-Nr. 241 erstreckt und bis an die westliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 241/1, Gem. Hammerbach, entwickelt hat. Offene, sockellose Einfriedungen grenzen die Pferdekoppeln in ihrer heutigen Flächennutzung ab.

Das Dorfgebiet nach § 5 BauNVO dient „der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.“

Durch die Änderung des bisherigen Misch- und Wohngebiets in ein Dorfgebiet erfolgt eine Erweiterung des Dorfgebiets Richtung Osten. Die vorhandenen dörflichen Strukturen werden im Bestand gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten planerisch gewährleistet.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ist daher von „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) und „allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) in „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO zu ändern und erfordert die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens. Auf der Grundlage des Baugesetzbuches erfolgt dies im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

1.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach wurde am 03.03.2005 rechtswirksam. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ bzw. „Wohnbaufläche“ dargestellt, die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung.

2. LAGE DES PLANUNGSGBIETES

Der Ortsteil Hammerbach liegt im Nordwesten des Herzogenaauracher Stadtgebietes.

Der Änderungsbereich liegt nördlich der Hammerbacher Straße bzw. der Margeritenstraße im Bereich des alten Ortskerns von Hammerbach. Der Verlauf des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem bisherigen Planungsrecht des bereits festgesetzten Dorfgebietes und umfasst im Norden zusätzlich die Bauparzelle der Fl.-Nr. 241/1, Gem. Hammerbach, im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 18 „Hammerbach“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Insgesamt umfasst der Änderungsbereich eine Gesamtfläche von ca. 9.035 m².

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1. Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (nach § 5 BauNVO)

Im Hinblick auf die vorhandene städtebauliche Nutzung und die Zielsetzung der künftigen Entwicklung wird der Änderungsbereich des Bebauungsplanes als „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der Bestandssituation und dem mit den Nutzungen verbundenem hohen Flächenbedarf werden die unter § 5 Abs. 2 Nr. 9 zulässigen Tankstellen sowie die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wird die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern zugelassen. Zur Wahrung der dörflichen Struktur wird die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern ausgeschlossen.

Aus städtebaulichen Gründen sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Baugestaltung berücksichtigen die Bestandsbebauung bzw. die Festsetzungen des angrenzenden Dorfgebietes und ermöglichen eine – den heutigen städtebaulichen Zielen angepasste – Bebauung.

Das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 42° - 52° ist für die Hauptgebäude die grundsätzliche Dachform, für die Dachdeckung ist eine Ziegeldeckung im Farbton ziegelrot bis mittelbraun zulässig, lasierte und glänzende Ziegel sind ausgeschlossen.

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind neben den Satteldächern auch Flachdächer zulässig. Bei Nebenanlagen und Garagen sind diese extensiv zu begrünen, für die Errichtung von Carports sind auch Holz-, Blech-, Ziegeldeckung oder transparente Stegplatten (keine Wellenoptik) zugelassen.

Festsetzungen zu maximal zulässigen Trauf- und Firshöhen sichern die städtebauliche Einfügung von Neubauten in die Bestandsbebauung.

Die zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen werden mit 0,4 und 0,8 festgesetzt und halten damit die zulässigen Obergrenzen für die Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ein.

Diese Dichtekennziffern entsprechen darüber hinaus denen des Ursprungsplanes. Eine Erhöhung der baulichen Versiegelungsmöglichkeit findet demnach nicht statt.

4. ERSCHLIESSUNG

4.1. Straßen, Wege

Die Erschließung ist durch den unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Margeritenstraße (Kreisstraße ERH 25) gesichert.

Die im Norden des Geltungsbereichs gelegene Bauparzelle Fl.-Nr. 241/1, Gem. Hammerbach, wird bereits im Bestand über die städtische Wegefläche erschlossen, die ebenfalls eine direkte Anbindung an die Verkehrsflächen der Kreisstraße hat.

4.2. Wasser/Strom

Die Wasser- und Stromversorgung wird durch die bestehenden Versorgungsnetze gewährleistet.

4.3. Schmutz- und Oberflächenwasser

Die Entsorgung des Schmutz- und Oberflächenwassers ist durch Anschluss an die vorhandene städtische Mischwasserkanalisation gesichert.

4.4. Grundwasser

Werden bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen, so sind die Keller in diesem Fall als wasserdichte Wannen auszubilden.

4.5. Müll

Die festen Abfallstoffe werden gemäß Satzung (i. d. derzeit gültigen Fassung) des Landkreises Erlangen-Höchstadt beseitigt.

5. ENERGIEVERSORGUNG UND KLIMASCHUTZ

Nach § 1 a Abs. 5 Satz 1 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Festsetzungen zu Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, müssen den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB entsprechen und sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Aufgrund der Bestandsbebauung und –nutzung und der vollständig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen beschränken sich die Festsetzungen zum Klimaschutz im vorliegenden Bauleitplan auf Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Festsetzungen zum Einbau versickerungsfähiger Materialien auf den Privatflächen, Regenwasserrückhaltung z. B. zur Gartenbewässerung und Pflanzgebot auf den privaten Grundstücksflächen dienen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Weitergehende Maßnahmen erscheinen nicht zielführend und unverhältnismäßig.

Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung und Nutzung regenerativer Energien sind entsprechend der textlichen Hinweise Punkt 4 zulässig.

Die Empfehlungen umfassen die Nutzung von Sonnenenergie mit Hilfe von Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung ebenso wie auch die Nutzung der Erdwärme durch Erdwärmesonden zur Gebäudeheizung.

Durch die Überplanung der Teilfläche mit Änderung zur Art der baulichen Nutzung, sind keine signifikanten Änderungen der lokalen klimatischen Verhältnisse zu erwarten. Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) werden aus dem Ursprungsplan übernommen und haben keine zusätzliche Versiegelung zur Folge.

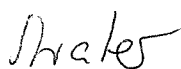
6. ZUSAMMENFASSUNG

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes umfasst die Bestandsbebauung nördlich der Hammerbacher Straße / Margeritenstraße. Der Änderungsbereich wird wesentlich geprägt durch den landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb auf der Fl.-Nr. 34, dessen landwirtschaftliche Nutzung sich über eine Teilfläche der Fl.-Nr. 241 bis an die westliche Grundstücksgrenze der 241/1, jeweils Gemarkung Hammerbach, entwickelt hat.

Entsprechend der Zweckbestimmung eines Dorfgebietes nach Baunutzungsverordnung wird die Nutzungsstruktur bestimmt durch die drei Hauptfunktionen Land- und Forstwirtschaft, Wohnen und Gewerbe. Im vorliegenden Planbereich wird den städtebaulichen Zielsetzungen – auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen und der Stärkung der vorhandenen dörflichen Struktur - Rechnung getragen. Mit der Einbeziehung der Fläche in das planungsrechtlich bereits festgesetzte Dorfgebiet wird die vorhandene Siedlungs- und Nutzungsstruktur arrondiert.

Die Art der baulichen Nutzung ist daher von einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) und einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) in ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO zu ändern.

Amt für Planung,
Natur und Umwelt
Stadt Herzogenaurach, 01.04.2014



Strater