

Stadt Herzogenaurach



Zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplan Nr. 71

„Höfen – Brunnenweg Ost“

Amt für Planung, Natur und Umwelt
vom 13.01.2012

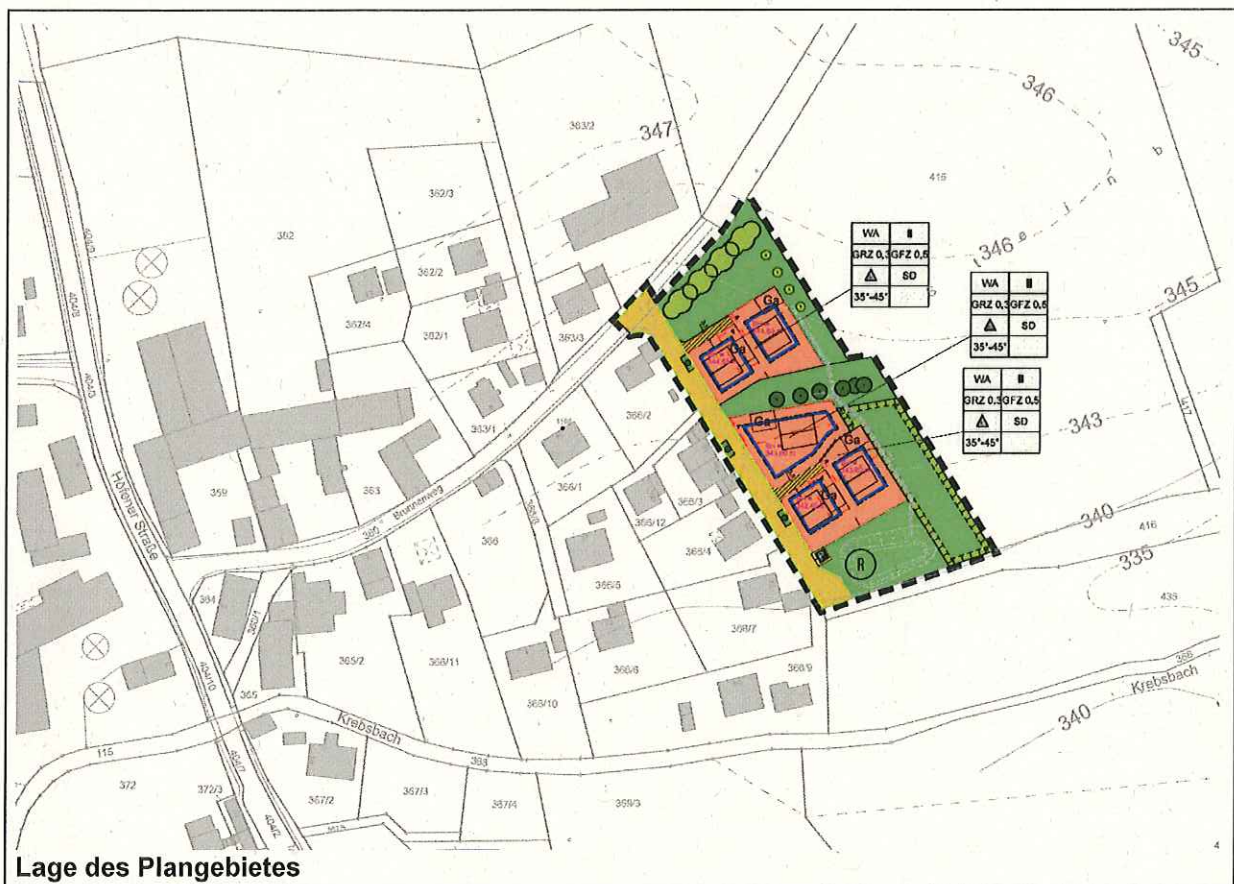
ZIEL UND ZWECK 3

VERFAHRENSABLAUF 3

BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE 3

ABWÄGUNGSVORGANG 4

VORHABENSALTERNATIVEN 6



ZIEL UND ZWECK

Auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 415, Gemarkung Zweifelsheim, soll eine wohnbauliche Entwicklung ermöglicht werden. Hierdurch soll dem weiteren Bedarf an Wohnbaugrundstücken, die mit Einzel- bzw. Doppelhäusern bebaut werden können, entsprochen werden. Die vorhandene Baustruktur des östlichen Ortsrandes von Höfen wird durch die vorgesehene Planung nach Osten ergänzt. Der Flächennutzungsplan stellte für das Grundstück Fläche für die Landwirtschaft und die vorhandene raumbildprägende Gehölzgruppe dar. Baurecht bestand für die im Außenbereich liegende Fläche nicht. Es war demnach die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte parallel mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Abschnitt Nr. 5 „Höfen – Brunnenweg Ost“.

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Höfen – Brunnenweg Ost“ wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 31.03.2011 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung wurde in der Zeit vom 15.04.2011 bis einschließlich 18.05.2011 durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 11.04.2011 gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt und bis zum 18.05.2011 befristet.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.07.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 05.08.2011 bis einschließlich 06.09.2011 durchgeführt.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 28.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.07.2011 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Auf folgende Arten umweltbezogener Informationen wurde in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung hingewiesen. Diese lagen zur Einsichtnahme mit aus.

- Umweltbericht mit Bilanzierung und Darstellung der Ausgleichsflächen
- Stellungnahmen folgender Träger öffentlicher Belange
 - Regierung von Mittelfranken vom 02.05.2011 zur Windenergienutzung
 - Planungsverband Industrieregion Mittelfranken vom 23.05.2011 zur Windenergienutzung
 - Wasserwirtschaftsamt Nürnberg vom 04.05.2011 zur Wasserwirtschaft
 - Bayerischer Bauernverband vom 06.05.2011 zu Immissionen
 - Landratsamt Erlangen-Höchstadt vom 23.05.2011 zu Immissionsschutz und Umweltprüfung
 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth vom 18.03.2011 zum Bereich Landwirtschaft

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 26.07.2011 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffent-

licher Belange eingeholt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.11.2011 den Bebauungsplan Nr. 71 „Höfen – Brunnenweg Ost“ als Satzung beschlossen.

BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Mit dem Bebauungsplan Nr. 71 „Höfen – Brunnenweg Ost“ plant die Stadt Herzogenaurach eine bauliche Abrundung des Ortsrandes von Höfen mit 5 bzw. max. 6 Bauparzellen.

Die Erschließung erfolgt über eine bestehende Erschließungsstraße, die zurzeit einseitig im Westen angebaut ist.

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese Belange sind im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

U.a. sind im Umweltbericht die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zusammengefasst.

Durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Erhalt des Streuobstbestandes, umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen mit weiteren Streuobstflächen im Osten und mehrreihigen Hecken im Norden, qualifiziertes Trennsystem, naturnahe Ausbildung der Regenrückhaltung) werden die Auswirkungen des Eingriffs minimiert. Unvermeidbare Beeinträchtigungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Anlage eines Streuobstbestandes ausgeglichen.

ABWÄGUNGSVORGANG

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen von Bürgern aus Höfen Bedenken und Anregungen ein. Bedenken wurden u.a. zur Dimensionierung der Anliegerstraße, der Parkplätze, zur Eingrünung und der Bebauung geäußert. Die Abwägung erfolgte in der Sitzung des Stadtrates vom 19.07.2011.

Den gemachten Anregungen und Bedenken konnte teilweise entsprochen werden. Die Straße ist für eine Anliegerstraße auch für eine beidseitige Bebauung ausreichend breit dimensioniert. Die Planung sieht lediglich fünf bzw. max. sechs neue Wohnhäuser vor. Die erforderlichen Stellplätze sind gem. Stellplatzsatzung auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Eine Veränderung / Verschlechterung gegenüber der bestehenden Ein- und Ausparkmöglichkeiten aus Garagen und Carports und der Durchfahrtsmöglichkeit für den Schneepflug ist nicht gegeben.

Bezüglich der angesprochenen Geländesituation wird im Rahmen der Baugenehmigungsanträge die Darstellung des geplanten Baukörpers mit anschließenden Erschließungsflächen und Höhenangaben gefordert. Geländeschnitte mit evtl. Abgrabungen / Auffüllungen auf dem Baugrundstück sind darzustellen.

Die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Maße zur baulichen Nutzung sichert eine Fortführung der ortstypischen Bebauung in Höfen.

Der Unterhalt und die Pflege der öffentlichen Grünflächen erfolgt durch die Stadt Herzogenaurach. Die Grünfläche ermöglicht eine Eingrünung des neuen Wohngebietes und schafft einen verträglichen Übergang zu den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen. Zur raumbildprägenden Gehölzgruppe, die zu erhalten ist, wird ausreichend Abstand eingehalten. Durch die Festsetzung eines Streuobstbestandes im Bereich der östlichen Eingrünung wird die bestehende Obstbaumreihe in ihrer Funktion weiter aufgewertet. Eine Zerstörung des ortstypischen Landschaftsbildes in Höfen-Ost ist demnach nicht zu erwarten.

Im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens wird die ordnungsgemäße Entwässerung und die notwendige Rückhaltung für die Oberflächenentwässerung nachgewiesen.

Im Plangebiet ist eine Bebauung lediglich mit freistehenden Einzel- oder bzw. Doppelhaus im Bereich südl. der vorhandenen Gehölzgruppe möglich. Die Fläche, die einer Bebauung zugeführt wird, soll möglichst klein gehalten werden und erfolgt lediglich in Form einer Ortsabrundung. Der große Grünflächenanteil an den Rändern stellt einen Ausgleich für die geplante Bebauung dar und nimmt somit Rücksicht auf den ländlich geprägten Charakter. Die Ausgleichsfläche muss dabei ökologisch aufgewertet werden, d.h. es muss eine ökologische Verbesserung des Ausgangszustandes erfolgen. Des-

halb ist es auch nicht ausreichend, eine bestehende Wiese ohne aufwertende Maßnahmen als Ausgleichsfläche auszuweisen.

Die Bedenken eines benachbarten Landwirtes wurden wie folgt behandelt:

Wie im Umweltbericht bereits dargestellt, wird durch mehrere Maßnahmen auf den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb Rücksicht genommen, so dass der Betrieb weiterhin uneingeschränkt möglich ist.

Zum einen wird ein ausreichender Abstand mit den neuen Wohngebäuden eingehalten und zum anderen wird eine zusätzliche Eingrünung im Bereich der Abstandsfläche berücksichtigt.

Es wird ein zusätzlicher Hinweis aufgenommen, der sich auf die landwirtschaftliche Nutzung/Betrieb bezieht.

Die geforderte Eintragung einer Grunddienstbarkeit zur Duldung der Lärm- oder Geruchsbeeinträchtigung ist hingegen nicht möglich.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 19.07.2011 behandelt.

Der Anregung der Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde – und des Planungsverbandes Industrieregion Mittelfranken wurde entsprochen, indem in der Begründung auf die im Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (7) ausgewiesenen Vorbehalts- und Vorranggebiete zur Windenergienutzung hingewiesen wird.

Die Hinweise und Empfehlungen des Kreisbrandrates wurden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes wurden zur Kenntnis genommen und im Planteil entsprechend dargestellt.

Der Hinweis des Bayerischen Bauernverbandes und des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt, dass sich auf einem benachbarten Grundstück ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb befindet, wurde zur Kenntnis genommen und dazu wurde Folgendes ausgeführt: Zur Reduzierung der landwirtschaftlichen Immissionen aus der Fl.Nr. 363/2, Gmkg. Zweifelshelm, wurde in Absprache mit der Fachkraft für Immissionsschutz am Landratsamt Erlangen-Höchstadt, die ursprünglich vorgesehene erste Bauzeile im nördlichen Bereich nicht verwirklicht. Stattdessen erfolgt in diesem Bereich eine dichte Bepflanzung mit einer mehrreihigen Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen. Diese erfüllen eine abschirmende Wirkung für die südlich geplante Wohnbebauung.

Die Hinweise des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt zur Installation und Betrieb von Regenwasseranlagensystemen ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Bei der Bepflanzung im öffentlichen Bereich wird die Bekanntmachung „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen“ selbstverständlich beachtet.

Die Hinweise der Deutschen Telekom wurden zur Kenntnis genommen.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen eines Bürgers wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 24.11.2011 behandelt und teilweise entsprochen.

Der zu nutzende Straßenquerschnitt kann mittels Einbau eines zweireihigen Pflastersteins verbreitert werden. Hierdurch ergibt sich künftig eine zur Verfügung stehende Gesamtbreite von ca. 6,18 m.

Diese Fahrgassenbreite ist für senkrechtes Ein- und Ausparken ausreichend dimensioniert.

Die Planung sieht lediglich fünf bzw. max. sechs neue Wohnhäuser vor.

Die erforderlichen Stellplätze sind gem. Stellplatzsatzung auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Darüber hinaus sieht die Planung zwei zusätzliche öffentliche Parkplätze vor, die von Anwohnern und Gästen benutzt werden können.

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 24.11.2011 behandelt.

Die Hinweise des Kreisbrandrates wurden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes wurden zur Kenntnis genommen und im Planteil entsprechend dargestellt. Eine wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung des Oberflächenwassers in den Krebsbach wurde bereits beantragt. Die Vorgaben des Merkblattes ATV-DVWK-M 153 werden dabei berücksichtigt, ebenso ist die Zwischenspeicherung über ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Eine großflächige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Herzogenauracher Böden nicht möglich.

Der Hinweis des Amtes für Bauordnung und Verkehrswesen, dass der Umlaufgraben zum Schutz vor Oberflächenwasser aus der Flur nicht in der Legende eingetragen ist, wurde zur Kenntnis genommen und die Legende dahingehend ergänzt.

Der Hinweis des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt – Naturschutz, dass die Ausgleichsflächen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ohne Verzug an das Landesamt für Umweltschutz zu melden sind, wurde zur Kenntnis genommen und wird beachtet.

Der Hinweis des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt – Immissionsschutz, dass gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) bestimmte Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten, wurde zur Kenntnis genommen und im Planteil und der Begründung entsprechend ergänzt.

VORHABENSALTERNATIVEN

Vorhabensalternativen wurden nicht untersucht, da die Baufläche nur fünf Bauparzellen umfasst und eine bauliche Abrundung des Ortsrandes von Höfen darstellt.

Amt für Planung,
Natur und Umwelt
Herzogenaurach, den 13.01.2012



Wettstein