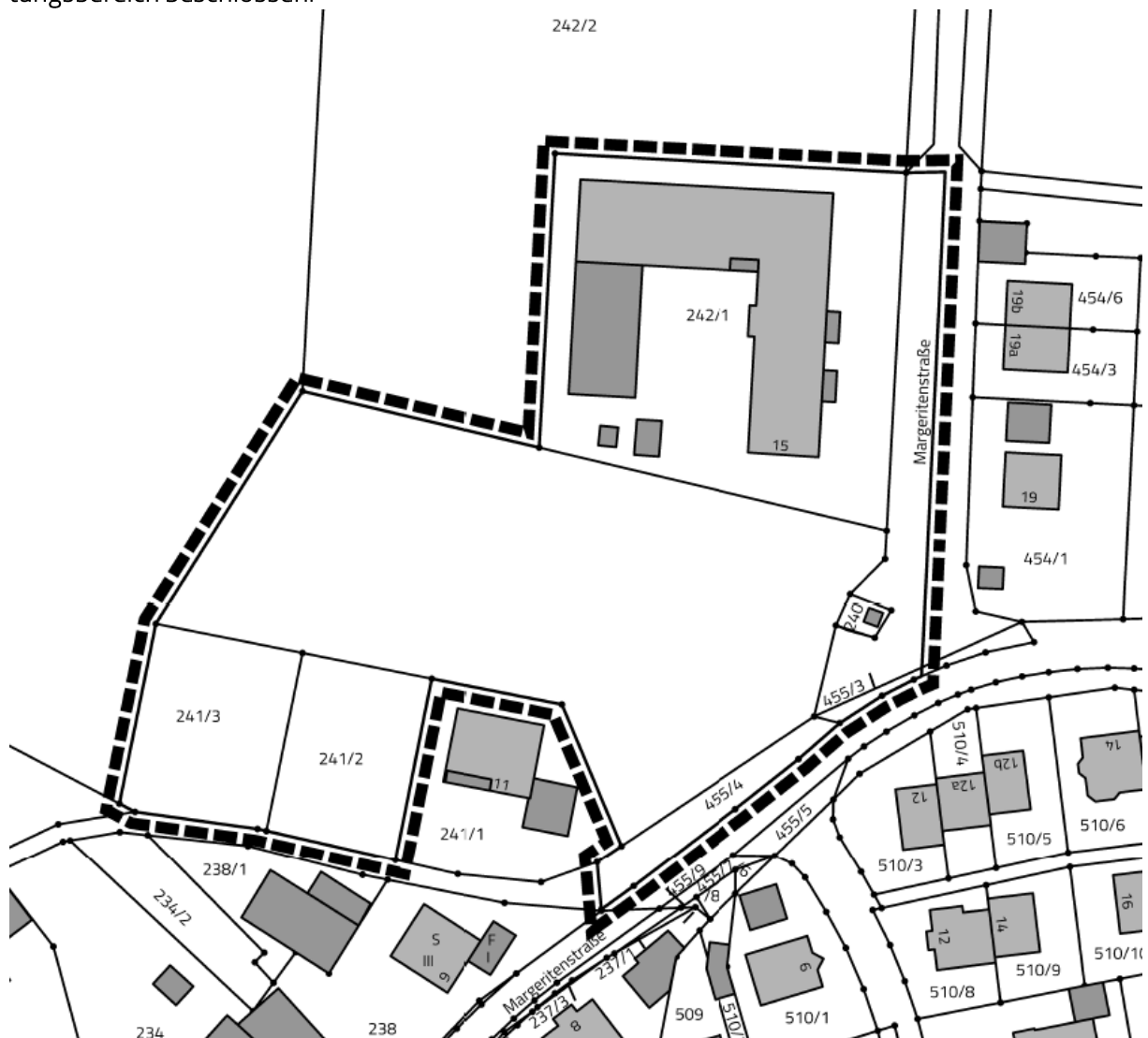


## Bebauungsplan Nr. 67 „Erweiterung Hammerbach Nord - Dorfgebiet“, nach § 13a BauGB

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Herzogenaurach hat in seiner Sitzung vom 19. Juni 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Erweiterung Hammerbach Nord - Dorfgebiet“, nach § 13a BauGB für den, wie im Lageplan vom 5. Juni 2018, dargestellten räumlichen Geltungsbereich beschlossen.



Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Quelle: Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)) 2017

Gleichzeitig wurde beschlossen, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18 a „Hammerbach Nord“ vom 24. Juli 1986 aufzuheben und damit dieses Bauleitplanverfahren zu beenden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Erweiterung Hammerbach Nord - Dorfgebiet“, nach § 13a BauGB umfasst die Fl. Nr. 241/2, 241/3, 455/4, 240, 242/1 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 455/3 und 241, Gemarkung Hammerbach. Der Geltungsbereich liegt nordwestlich der Kreisstraße ERH 25 und erstreckt sich entlang der Margeritenstraße in nordwestliche Richtung. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von 10.747 m<sup>2</sup>.

Der geplanten Nutzung entsprechend wird ein „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ wird das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet.

Folgende Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Es handelt sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung,
- die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>,
- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter

### **1. Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Erweiterung Hammerbach Nord - Dorfgebiet“, nach § 13a BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Arrondierung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des nordwestlichen Ortsrandes von Hammerbach geschaffen werden.

Auf Grund des fehlenden Planungsrechtes und unzureichender Infrastruktureinrichtungen mussten in der Vergangenheit zahlreiche Bauanfragen zur Errichtung von Wohngebäuden abgelehnt werden. Die vorhandene Kanaleinrichtung wurde zwischenzeitlich ertüchtigt, so dass eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung für die geplante Bebauung gegenwärtig gewährleistet werden kann.

Die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 18 „Hammerbach“ sowie dessen 2. Änderungsplan setzten im relevanten Bereich ein Dorfgebiet fest. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und der angrenzenden Bestandsbebauung wird auch im Bebauungsplan Nr. 67 ein „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Die Anbindung der geplanten Bauparzellen erfolgt durch einen Abzweig von der Margeritenstraße über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage. Über diese Erschließungsanlage werden ca. 7 Baugrundstücke mit einer an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden.

Flächen für zusätzliche Infrastruktureinrichtungen (Trafostation) sowie Flächen zur Festsetzung

der Grünordnung (Ortsrandeingrünung) werden in der Planung berücksichtigt.

Im gesamten Geltungsbereich wird die „offene“ Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Hierbei werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet.

Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu gestalterischen Vorgaben (Dachform, Dachneigung etc.) erfolgen im weiteren Verfahren und sollen sich an den angrenzenden Bauleitplänen sowie den vorhandenen Gebäudekubaturen orientieren.

Der bestehende Gewerbebetrieb (Küchenstudio Weller) wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Der Bestandsschutz des Gewerbebetriebes bleibt unabhängig davon vollumfänglich erhalten.



Entwurf des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

Nach § 1 BauGB ist es die Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu steuern. Dabei sind die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

„Die 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. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu

entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind 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 sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie der Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Weiterhin fordert § 1a BauGB ausdrücklich: „mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung im Zuge der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend angepasst.

## **2. Wesentliche Auswirkungen**

Das Ort- und Landschaftsbild wird sich mit Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung nachhaltig verändern, da die derzeitig unbebauten Weideflächen durch die geplanten Wohngebäude oder auch kleinteilige Gewerbebetriebe überbaut werden. Durch Festsetzungen zur Grünordnung (Ortsrandeingrünung) wird jedoch eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet.

Bei der Errichtung von mehreren Wohngebäuden kann der Verkehr auf der Erschließungsstraße geringfügig zunehmen. Die Margeritenstraße ist jedoch ausreichend ausgebaut, so dass keine Einschränkungen im Verkehrsablauf zu erwarten sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht durch entsprechende Festsetzungen eine moderate und verträgliche Erweiterung des Gebietes, so dass der anhaltenden Nachfrage nach Bauland in Hammerbach nachgekommen werden kann.

Herzogenaurach, 6. Juni 2018

**Kathleen Schüßler**

Amt für Planung, Natur und Umwelt