

Gemeinde Wachenroth, Ortsteil Horbach

Aufstellung Bebauungsplan „Horbach Nordwest“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand Vorentwurf 06.08.2019

1. Anlass, geplantes Vorhaben

Die Gemeinde Wachenroth verzeichnet auch in den Ortsteilen eine starke Nachfrage nach Geschäfts- und Wohnbauflächen, insbesondere von Einheimischen.

In Horbach sind daher mehrere Vorhaben in Planung. Südlich der Hauptstraße wird ein Bebauungsplan für Wohngebäude entwickelt. Nördlich der Hauptstraße liegt ein Projekt vor einen bereits ortsansässigen Gartenbaubetrieb zu erweitern. Dazu ist das Firmengelände, das momentan auf mehrere kleinere Standorte verteilt ist, zusammenzulegen und dem Betrieb die Errichtung von langfristig nutzbaren Betriebsgebäuden und Betriebseinrichtungen zu ermöglichen. Auch das Wohnhaus des Betriebsinhabers soll dort errichtet werden.



Abb. 1 oben: Luftbild Horbach Nordwest, Bayernatlas, Zugriff 23.08.2019, Planungsbereich weiß gestrichelt umrandet, unmaßstäblich

Beim Plangebiet handelt sich um eine als Wiese landwirtschaftlich genutzte Fläche am nordwestlichen Ortsrand.

Südöstlich davon befinden sich zwei Wohnhäuser. Östlich der Fläche liegt ein Teil des Lagerplatzes des Gartenbaubetriebs.

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

Der FNP/LP wurde am 21.10.2000 wirksam. Er wurde mehrfach geändert.

Das Planungsgebiet liegt am Rand des Talgrunds des Flüsschens „Reiche Ebrach“ und ist im südlichen Bereich bereits als „Gemischte Baufläche (M)“ gem. § 1 Abs. 1 Punkt 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Westlich und östlich grenzt ebenfalls gemischte Baufläche „M“ an.

Der nördliche Teil des Planungsgebietes sowie die daran angrenzenden Flächen sind als landwirtschaftliche Flächen (hellgrün) dargestellt. Sie werden überlagert von:

- Überschwemmungsgebiet (blaue Wellenlinie). Es wurde am 01.07.2019 neu festgesetzt;
- Bereich in dem keine Aufforstungen vorgenommen werden sollen;
- Bereich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (T-Linie);
- und „Talbereich mit Bedeutung für Natur und Landschaft“ als graugrüne Struktur.

Weiter östlich wird über rote Pfeile angezeigt, dass die Grenze der baulichen Entwicklung erreicht bzw. überschritten ist. entlang der Hauptstraße verläuft ein Hauptradweg.

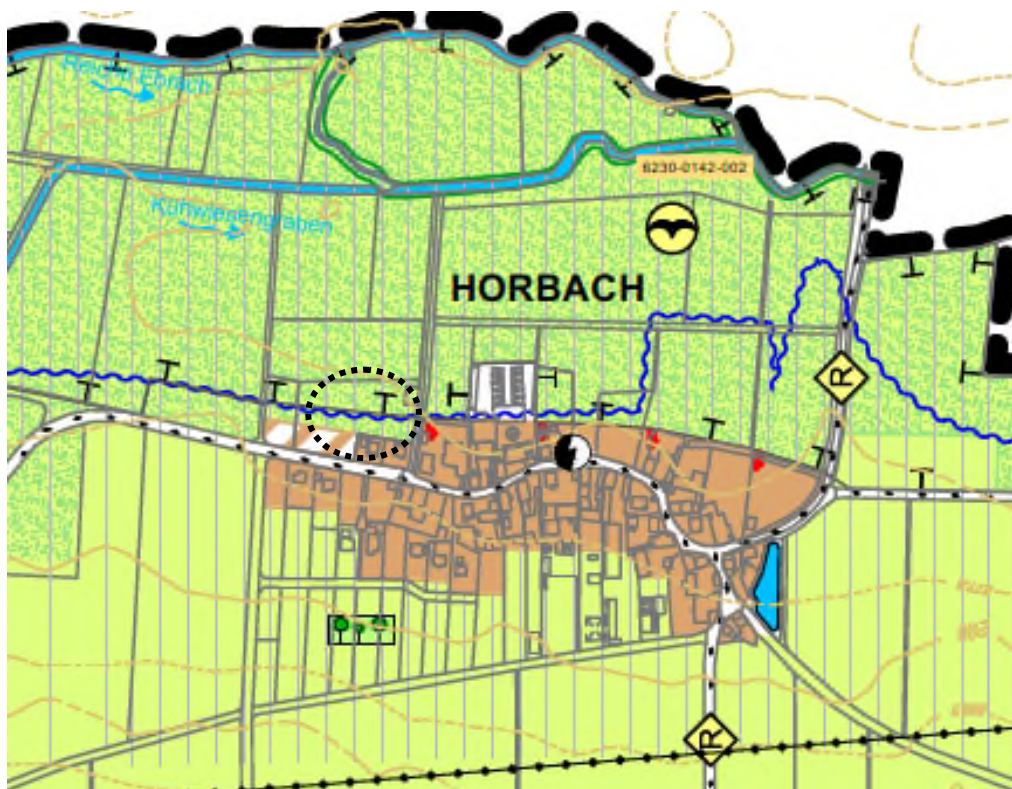


Abb. 2: Plan-ausschnitt aus dem wirksamen FNP/LP mit geplantem Änderungsbeereich (gepunktete schwarze Linie), ohne Maßstab

Direkt südlich der Hauptstraße sind einige Wohngebäude vorhanden. Schutzgebiete sind - ausser dem Überschwemmungsgebiet am Rande – nicht betroffen.

3. Planung

3.1. Wahl des Planungsverfahrens, Geltungsbereich

Die Anwendung der relativ neu eingeführten §§ 13 a oder 13b ist nicht möglich, da es sich nicht um ein Innenbereichsgrundstück bzw. nicht um die Planung eines Wohngebietes handelt.

Auch die Anwendung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Punkt 3 BauGB scheidet aus, da die geplante Dimension des Betriebsgebäudes nach Ansicht des Landratsamtes Erlangen – Höchststadt nicht mehr der umgebenden Bebauung entspricht. Zwar ist mit dem großen landwirtschaftlichen Betrieb Hauptstraße 18 eine sehr ähnliche bauliche Dimension vorhanden, allerdings befindet sie sich etwas weiter entfernt.

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird daher das „normale“ zweistufige Planungsverfahren gewählt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird parallel dazu geändert (10. Änderung).

Geltungsbereich:

Der Bebauungsplan umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 1658 der Gemarkung Horbach.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- im Süden von der Hauptstraße, Fl.-Nr. 1614 und von den Grundstücken Fl.-Nr. 1658/2 und 1658/3;
- im Westen teilweise von der benachbarten Fl.-Nr. 157;
- im Norden vom Wiesengrund und dem nicht beanspruchten Teil der Fl.-Nr. 1658;
- im Osten von der öffentlichen Wegefläche Fl.-Nr. 1661 sowie einem weiteren öffentlichen Grundstück Fl.-Nr. 1658/1 (Pumpstation).

3.2. Ziel und Zweck der Planung, Planungskonzept

Es soll ein Betriebshof für einen Gartenbaubetrieb mit Betriebsgebäude (einer Fahrzeugunterstellhalle) sowie Fahrflächen und Schüttboxen entstehen. Das Wohnhaus des Betriebsinhabers mit Nebengebäuden ist in der Fläche enthalten.

Frühere Überlegungen für den Gartenbaubetrieb waren kleinflächiger gehalten. In intensiven Gesprächen mit dem Eigentümer konnte jedoch der Bedarf für die nächsten 10 bis 15 Jahre sehr genau ermittelt werden. Allein die bereits vorhandenen Maschinen des Betriebes füllen einen Großteil der jetzt geplanten Halle.

Da Teile des Lagers in die Halle verlegt werden sollen, sind diese Flächen jetzt zu berücksichtigen und die Halle ist größer zu dimensionieren.

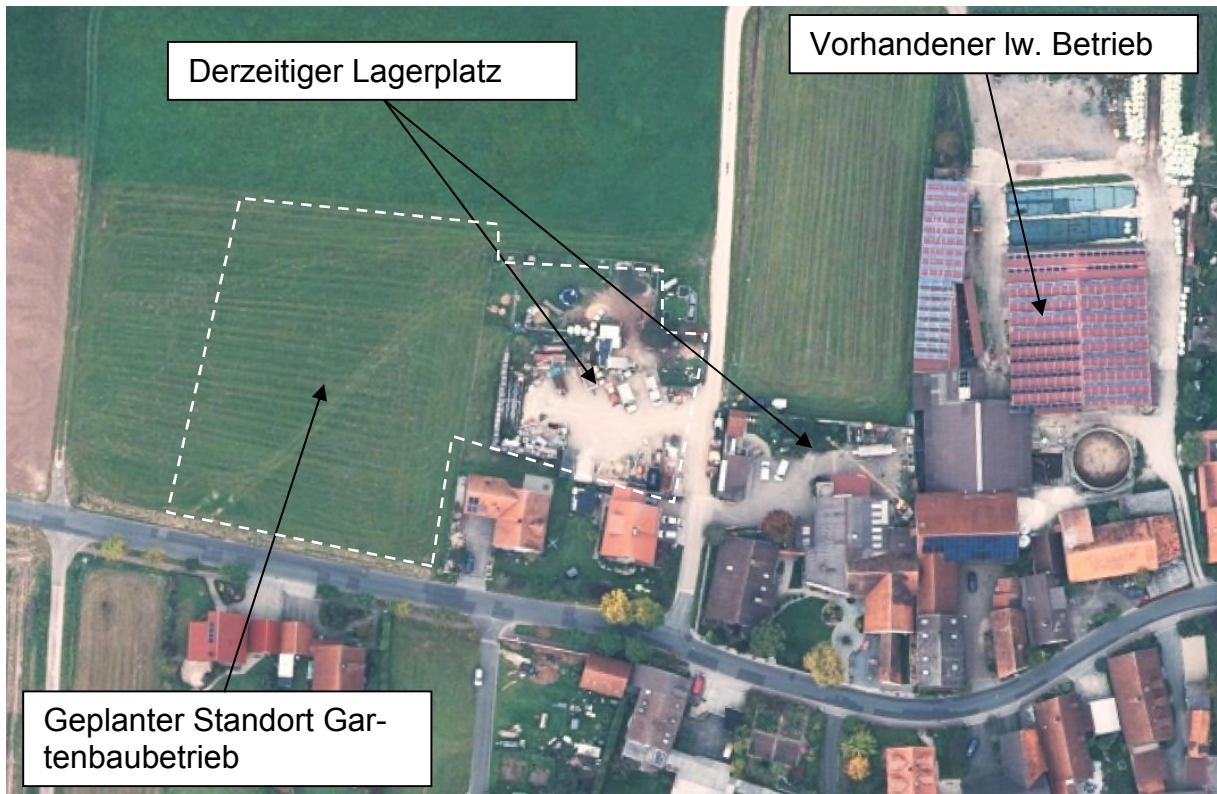


Abb. 3: Luftbild aus dem Bayernatlas, ohne Maßstab, Zugriff 28.08.2019
Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiß gestrichelt

Der östliche Teil des Geltungsbereichs umfasst einen der derzeitigen Lagerplätze des Betriebes. Er soll aufgelassen und in eine Grünfläche umgewandelt werden.

Durch die Auflösung dieses Lagerplatzes wird das Ortsbild deutlich verbessert.

Die durch die Lagernutzung derzeit beeinträchtigten direkt benachbarten Wohnhäuser werden durch die Konzentration des Betriebes entlastet (weniger Lärm, Staub, Fahrbewegungen).

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es soll eine etwa gleichwertige Mischung aus Wohnen und Arbeiten im Gebiet nördlich der Hauptstraße erreicht werden.

Für die neuen Bauflächen gilt eine eingeschossige Bebauung („I“), der Dachraum darf nicht zum Vollgeschoß werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 soll sowohl eine gute Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen als auch eine zu dichte Bebauung ausschließen.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird auf 0,5 festgesetzt und entspricht der eingeschossigen Bebauung. Damit wird eine höhere Baudichte ausgeschlossen.

Die Baugrenzen sind eher eng um die neu geplanten Gebäude gezogen, da bereits ein grobes bauliches Konzept vorliegt.

Es gilt die offene Bauweise, d.h. mit Grenzabstand gemäß Bay. Bauordnung (BayBO). Wesentlich ist die Einhaltung der Abstandsflächen der BayBO.

Die Dachneigung ist auf die Geschossigkeit abgestimmt. Es gilt eine Dachneigung bis 25°, um ein Vollgeschoß im Dachraum zu verhindern. Eine Dachform wurde bewusst nicht festgesetzt, da betriebliche Belange eine gewisse Freiheit in der Dachform bedingen. Das Luftbild (siehe Abb. 1) zeigt, dass in Horbach zwar meist Satteldach vorhanden ist, dass aber bei Nebengebäuden auch Flachdächer oder flache Pultdächer vorkommen. Mit der eingeschossigen Bebauung und eher flacher Dachneigung wird die Integration in die Landschaft erleichtert.

3.3. Weitere Festsetzungen:

Aufgrund der Tallage und eventuell hoch anstehendem Grundwasser darf kein Keller errichtet werden. Dem Bauherrn wird die Beauftragung eines Bodengutachtens empfohlen, da keine Erkenntnisse zu den Bodenverhältnissen vorliegen.

Die Fernwirksamkeit der künftigen baulichen Anlagen wird zu einen durch die Geschossigkeit und die geringe Dachneigung begrenzt, aber auch dadurch, dass keine glänzenden Dachmaterialien zulässig sind. Anlagen zur Solarnutzung sollen aber aus Gründen des Klimaschutzes erlaubt sein.

Auch aus Gründen des Klimaschutzes sind eher helle Dachfarben zulässig. Auch die textliche Festsetzung Nr. 5 „möglichst wasserdurchlässige Bodenbefestigung“ soll für den Klimaschutz positiv sein.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung:

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die vorhandene Ortsstraße Flurnummer 1614 (Hauptstraße).

In der öffentlichen Straße sind bereits Wasserleitung, Strom und Abwasserkanäle vorhanden. An diese ist anzuschließen. Alle Maßnahmen der Entsorgung sind durch Fachplaner nach den Vorgaben des Merkblattes DWA – M 153 durchzuführen. Die Kapazitäten werden im Planungsverlauf von der Gemeinde geprüft.

Müllgefäße sind am Abholtag an den Straßenrand der Hauptstraße zu bringen.

Leitungsgebundene Infrastruktur:

Für die Versorgung des neuen Gebäudes sind neue Kabel für Telekommunikation und Stromversorgung zu verlegen. Die Versorger sind rechtzeitig zu verständigen und an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Abwasserbeseitigung:

Der Ortsteil Horbach ist im Trennsystem erschlossen. Auch das Plangebiet ist darüber zu entwässern. Die Regenentwässerung hat gemäß Merkblatt DWA-M 153 zu erfolgen. Bei Versickerung sind Vorgaben zu beachten. Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine vorhandene Pumpleitung von Fl.-Nr. 1658/1 Richtung Westen muss verlegt werden, da sie sonst unter dem geplanten Gebäude hindurchführen würde. Im Planteil findet sich ein textlicher Vermerk.

Grundwasser:

Über Grundwasserstände mit möglichen negativen Folgen auf Bauwerke ist derzeit nichts bekannt. Den Bauherrn wird – wie bereits erwähnt - empfohlen ein Baugrundgutachten einzuholen.

Bodenschutz und Gewässer:

Boden ist gemäß geltender Vorschriften zu sichern und möglichst wieder einzubauen.

Sollten Entwässerungsleitungen (Drainagen, Gräben etc.) durch das Gebiet verlaufen, so sind sie umzubauen oder zu verlegen, so dass ihre Funktion erhalten bleibt. Auf den Hinweise Nr. 1 wird verwiesen.

5. Wasserwirtschaftliche Belange:

Im Plan sind zwei Hochwasserlinien enthalten. Das flächig blau eingefärbte Überschwemmungsgebiet ist mit Verordnung vom 01.07.2019 festgesetzt worden (Quelle Bayernatlas, Zugriff 26.08.2019).

Das mit hellblauen Linie dargestellte Überschwemmungsgebiet ist die frühere Darstellung, die mit der neuen Verordnung unwirksam geworden ist. Das frühere Überschwemmungsgebiet wurde übergangsweise aufgenommen und dient lediglich zur Orientierung und zur Nachvollziehbarkeit der Veränderungen.

Erst durch die Änderung des Überschwemmungsgebietes konnte eine Bebauung in der vorliegenden Form ermöglicht werden.

6. Alternativenprüfung:

Für das Plangebiet wurden Varianten mit kleineren Bauflächen geprüft. Da der Bedarf für eine großflächige Bebauung jedoch betrieblich notwendig ist, wurde der jetzt dargestellten, größeren Variante der Vorzug gegeben.

Eine Verlagerung des bestehenden Betriebes in ein Gewerbegebiet wurde vom Eigentümer nicht in Betracht gezogen. Auch aus Gründen der Ortsentwicklung ist es positiv, kleinere verträgliche Gewerbebetriebe in den Ortsteilen zu haben. Sie bieten einige Arbeitsplätze und beleben das Dorf.

Es sind klassische Kleinbetriebe, die optimal in ein Mischgebiet passen.

7. Denkmalschutz:

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Es wurde ein Hinweis (Nr. 2) in den Plan übernommen. 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.

8. Immissionsschutz:

In einer früheren Planung des Büros Höhnen und Partner wurde bezüglich des Schallschutzes die Höhe der Einhausung von Schüttboxen geregelt. Sie waren damals sehr nahe an der bestehenden Wohnbebauung festgesetzt. In der vorliegenden Planung sind sie weit abgerückt. Auf diese Festsetzung wurde daher verzichtet. Im Bauantrag ist der Lärmschutz nachzuweisen.

Dies gilt auch für haustechnische Anlagen. Hinweise werden im Lauf des Verfahrens sicherlich von der Immissionsschutzbehörde vorgetragen. Sie werden dann als Anhang in die Begründung übernommen, falls erforderlich.

Aufgestellt zum Planstand 06.08.2019



STADT & LAND
Matthias Rühl
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch