

# **Gemeinde Puschendorf – Änderungssatzung „Schießhausweg“ -Begründung-**

Stand: 16.01.2016

## **1. Anlass und Aufgabenstellung**

**Anlass für die Aufstellung der Änderungssatzung war die Nachfrage von 2 Grundstückseigentümern nach Baugrundstücken in der Gemeinde Puschendorf. Da die Nachfrage in den bereits ausgewiesenen Flächen nicht erfüllt werden kann, wird die Ausweisung neuer Bauparzellen beabsichtigt.**

Für die Baumaßnahme ausgewählt wurden die Grundstücke Schießhausweg 1-13, Flurstücke 291/1, 287, 287/2. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum von 2 verschiedenen Eigentümern.

Das Baugebiet liegt südlich des Schiesshausweges in Puschendorf. Es wird begrenzt durch bestehende Wohnbebauung im Norden, Westen und Osten, sowie Landschaftsschutzgebiet im Süden.

Aufgabe und Ziel des Bebauungsplanes/Änderungssatzung ist die Schaffung einer ortsüblichen Bebauung, zur Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung und die Neugestaltung und Aufwertung des südlichen Ortsrandes im Übergang zur freien Landschaft.

Im Flächennutzungsplan vom 14.04.2005 der Gemeinde Puschendorf ist das Gebiet als „WA“ ausgewiesen und entspricht damit den Zielen des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Puschendorf und umfasst den Schießhausweg 1-13, Flurstücke 291/1, 287, 287/2.

## **3. Rechtsgrundlagen**

Grundlage für die Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB). Zusätzlich sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Bayerische Bauordnung (BayBO), das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der jeweils geltenden Fassung heranzuziehen.

## **4. Topografie**

Das Gelände der Bauflächen hat größere Höhenunterschiede die vom Schießhausweg Richtung Süden teils steil in Richtung Landschaftsschutzgebiet abfallen.

## **5. Ortsdurchfahrtsgrenze**

- entfällt -

## **6. Immissionsschutz**

Die Grundstücke liegen gegenüber der Eisenbahnstrecke 5910 (Nürnberg-) Fürth - Würzburg. Im Januar 2003 wurde von der DB BauProjekt GmbH ein Lärmaktionsplan für Schienenwege für die Gemeinde Puschendorf erstellt.

Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden notwendig, z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern, lärmorientierte Grundrissgestaltung, zentrale oder dezentrale Lüftungen in Schlafräumen u.ä. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind daher die Lärmschutzmaßnahmen –

möglicherweise auch durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens – entsprechend darzulegen und umzusetzen.

Außerdem befinden sich die Grundstücke in Abständen zwischen 30 m – 110 m im Bereich der Evang. Luth. Kirche St. Wolfgang, Puschendorf. Zu unterschiedlichen Tageszeiten, insbesondere auch am Sonntag ist deshalb mit Kirchenglockengeläut zu rechnen.

## **7. Städtebauliches Konzept**

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Puschendorf. Im Norden und Osten grenzen die Grundstücke an den Schießhausweg und ein bereits bestehendes Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern in überwiegend 1-geschossiger Bauweise mit Satteldach.

Die Grundstücke sind über den Schießhausweg erschlossen.

Die Bebauung besteht aus EFH und DHH. Gärten und Gebäude sollen individuell gestaltbar sein. Im Rahmen einer Einfamilien- und Doppelhausbebauung sollen unterschiedliche Haustypen ermöglicht werden. Auf Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung der Privatgärten wird weitestgehend verzichtet.

Es werden lediglich zwei größere Baufenster festgelegt, die eine relativ freie Grundstücksteilung ermöglichen. Die Stellung der Gebäude und der Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundstücken werden im Wesentlichen durch die Abstandsflächen der BayBO geregelt.

Zur Kompensation der Baumaßnahme werden externe Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt.

## **8. Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung**

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die Erweiterung der Bebauung für Wohnzwecke und die Gestaltung des Ortsrandes in ein städtebauliches Gesamtkonzept zu stellen. Der Bebauungsplan ist ein Instrument das städtebauliche Konzept planungsrechtlich zu sichern. Er ist langfristig angelegt. Über den integrierten Grünordnungsplan werden dauerhaft die für diese Maßnahmen erforderlichen Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt.

## **9. Ablauf der bisherigen Planungsentwicklung**

Zwischen der Gemeinde und den Eigentümern der Baugrundstücke fanden Gespräche statt, deren Ergebnisse im Entwurf für den Bebauungsplan berücksichtigt werden sollten.

Im Januar 2003 wurde von der im Auftrag der DB BauProjekt GmbH ein Lärmaktionsplan für Schienenwege für die Gemeinde Puschendorf erstellt.

Der Vorentwurf der Änderungssatzung wurde am 03.06.2015 Herrn Bgm. Kistner vorgestellt. Die gewünschten Änderungen wurden eingearbeitet. und als Entwurf vom Gemeinderat der Gemeinde Puschendorf in der Gemeinderats-Sitzung vom 14.07.2015 behandelt.

## 10. Erläuterung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 10.1. Bebauung

#### 10.1.1. Art der baulichen Nutzung

**Das Gebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen und wird somit als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.**

#### 10.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt mit GRZ 0,4 und GFZ max. 0,8 bei einer Höchstgrenze von 2 Vollgeschossen. Im ländlichen Raum ist ein hoher Anteil bei der GRZ an Zufahrten und Stellflächen für private PKW zu erwarten. Eine Überschreitung der GRZ wird über die Regelungen des § 19 BauNVO behandelt.

#### 10.1.3. Bauweise

Die Bebauung wird festgeschrieben als offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude und einer Gebäudelänge, die 20 m nicht überschreiten darf. In den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zulässige Garagen, Carports und Nebenanlagen sollen zulässig sein und dürfen an das Hauptgebäude angebaut werden, soweit dies nach BayBO zulässig ist.

Grundstücksteilung und Stellung der Gebäude sollen möglichst individuell möglich sein. Es wurden deshalb lediglich Baufenster festgelegt, die sich durch die Abstände zur Erschließungsstraße und zu den Gebietsgrenzen definieren. Die Abstände zu Nachbargrundstücken ergeben sich durch Grundstücksteilung und die Abstandsflächen Art. 6 der BayBO.

Die Firstrichtung, trauf- oder giebelständig zur Straße ist per Planzeichnung festgelegt.

#### 10.1.4. Anzahl Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen, äußere Gestaltung

Das Baugebiet soll entsprechend der angrenzenden Bebauung den Charakter eines ländlichen Wohngebietes mit Einfamilien- und Doppelhäusern erhalten. Den Bauherren soll jedoch eine möglichst individuelle Bebauung seines Grundstückes mit verschiedenen Haustypen ermöglicht werden.

Die Maße der Baukörper werden durch Festlegungen der Firshöhe, der Traufhöhe und der Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens begrenzt.

Die Baufelder sind hanglagig mit größeren Höhenunterschieden in Richtung Süden. Es steht kein Grundwasser - ggf. partiell Schichtenwasser an. Abgrabungen und Aufschüttungen sind deshalb nur terrassenseitig auf 1,5 m zulässig. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf deshalb maximal 40 cm über dem mittleren Straßenniveau der straßenseitigen Grundstücksgrenze liegen.

Es sollen sowohl 1-geschossige Häuser mit Satteldach, wie auch 2-geschossige Häuser mit flacheren Sattel- oder Walmdächern, Pult- oder Flachdächern möglich sein. Die Anzahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze mit 2 Vollgeschossen ausgewiesen. Der Ausbau eines Spitzbodens in einem Satteldach kann möglich sein. Ausdrücklich ausgeschlossen werden soll, dass 2-geschossige Häuser durch das Errichten von so genannten Laternengeschossen, Dachaufbauten und Dachterrassen über einem 2. Vollgeschoss zu 3-geschossigen Gebäuden werden.

Die Festlegungen für die Höhen wurden im Einzelnen an Hand von Skizzen ermittelt.

#### 10.1.5. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen gilt Art. 6 der BayBO.

#### 10.1.6. Versorgungsleitungen

Die öffentlichen Versorgungsleitungen verlaufen im Schießhausweg und teilweise über die überplanten Grundstücke. Grunddienstliche Sicherungen bestehen.

#### 10.1.7. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Das Kanalnetz ist lt. Aussage der Gemeinde bereits stark ausgelastet. Zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation werden für die privaten Grundstücke folgende Maßnahmen vorgeschrieben:

- a) versickerungsfähige Beläge für Zufahrten und Stellplätze
- b) Zisternen für anfallendes Regenwasser mit Überlauf auf das vorhandene Grundstück im Süden.

#### 10.1.8. Müllkonzept

Der anfallende Müll ist dezentral auf den privaten Grundstücken unterzubringen und am Abfuhrtag für die Müllabfuhr an dem am Grundstück angrenzenden Straßenrand bereitzustellen.

#### 10.2. Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke sind über den Schießhausweg erschlossen.

## 11. Umweltprüfung

### 11.1. Allgemeines

Ziel der Änderungssatzung ist die Erweiterung der Bebauung entlang des Schießhausweges.

### 11.2. Rechtliche Grundlagen

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung ist das BauGB zu beachten, insbesondere sei auf die Paragraphen 1 Abs. 6 Nr.7 (Berücksichtigung der Belange des Umweltschutze), 1a (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) und 2a (Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht) verwiesen.

### 11.3. Bestandsaufnahme

Soweit aus den Unterlagen der Gemeinde ersichtlich, handelt es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes weder um ein Wasserschutzgebiet, noch um ein kartiertes Gebiet oder in einer anderen Form festgelegtes Schutzgebiet (z.B. FFH- Richtlinie, Vogelschutz....)

Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler liegen ebenfalls keine vor.

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

Grundstück: Acker- und extensiv genutztes Grünland

Umgebung: Wald und Wohnbebauung, sowie Evang. Kirche und Evang. Gemeindehaus

Schutzgut Boden: Es liegt kein Bodengutachten vor.

Schutzgut Wasser: Zur Grundwassersituation liegen keine Informationen vor.  
Die geplante Bebauung greift in den Grundwasserhaushalt nicht ein.

Schutzgut Klima/Luft: gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich und der Waldrandlage; Beeinträchtigung durch Zugverkehrslärm.

Schutzgut Landschaftsbild:

Grundstück: Restgrundstücke am Waldrand, umgeben von Wohnbebauung und extensiver Grünfläche im Südbereich

Schutzgut Mensch: Die Erschließung wird gesichert durch den Schießhausweg, der nur als Anliegerstraße ausgewiesen ist. Der Schießhausweg dient auch als Zugangsweg zum Kindergarten für Radfahrer und Fußgänger.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt

### 11.4. Auswirkungen der Planung und Beschreibung der Maßnahmen

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

die baulichen Maßnahmen beschränken sich auf extensiv bewirtschaftetes Grünland. Wertvolle Arten- und Lebensräume sind daher nicht betroffen.

Bei der geplanten Wohnbebauung, bestehend aus EFH und DHH mit Privatgärten, werden auch ohne Pflanzbindung Lebensräume für heimische Pflanzen und Kleinlebewesen entstehen, bzw. bleiben erhalten.

Schutzgut Boden:

Nach §1a Abs.2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.  
Die Versiegelung des Grundstückes durch Verkehrsflächen und Bebauung wird unter Berücksichtigung der Wünsche zukünftiger Nutzer so gering wie möglich gehalten.

ten. Für den gesamten Geltungsbereich wird der Grad der Versiegelung über die GRZ/GFZ- Festlegungen und die Baugrenzen begrenzt.

Schutzgut Wasser:

Die geplanten Baumaßnahmen sind unterkellert. Mit Auswirkungen der Baumaßnahmen auf den Grundwasserspiegel wird nicht gerechnet.

Öffentliche Stellplätze, private Zufahrten und private Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Anfallendes Regenwasser wird in Zisternen gesammelt. Durch diese Maßnahme wird die Kanalisation entlastet, wertvolles Regenwasser bleibt für den Naturhaushalt an Ort und Stelle erhalten.

Eine weiterreichende Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken (z.B. Rigolen- oder Mulden-Versickerung) ist durchzuführen. Aufgrund der Größe der Grundstücke mit einer ungenutzten Fläche im Landschaftsschutzgebiet, ist dies problemlos möglich.

Schutzgut Klima/Luft:

Die Lage des Gebietes südlich des Schießhausweges ist gegenüber der ursprünglich vorhandenen extensiv genutzten Grünfläche als neutral zu bewerten. Einerseits wird die Durchlüftung der Fläche eingeschränkt, auf der anderen Seite wird der Bereich vor Staub geschützt.

Die geplanten Einzelbäume und die Garten- und Grünanlagen der Grundstücke werden das Mikroklima rund um die baulichen Anlagen positiv beeinflussen.

Die gewählte Form und Lage der Baufenster begünstigen eine Ausrichtung der Bebauung in Ost-West-Richtung. Das Errichten von Photovoltaik- und Solaranlagen auch an den Fassaden wird unterstützt.

Schutzgut

Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild erhält durch den begrünten Ortsrand und die Einzelbäume eine starke Aufwertung.

Schutzgut Mensch:

Die Erschließung ist auf das notwendige Maß ausgebaut.

## Zusammenfassung

**Der Geltungsbereich der Änderungssatzung "Schießhausweg" bezieht sich auf zwei Bauflächen südlich des Schießhausweges die im Flächennutzungsplan vom März 2005 als W-Gebiet ausgewiesen sind.**

Es ist auf dem Grundstück nicht von wertvollen nennenswerten Arten- und Lebensräumen auszugehen. Die beabsichtigte Wohnbebauung beeinträchtigt ihrerseits nicht die angrenzenden Nutzungen.

Auf Grund der vorhandenen Randbedingungen wären auf dem Grundstück zwei unterschiedliche Bebauungsmodelle möglich gewesen:

1. Eine Bebauung mit einer GRZ von unter 0,3 mit der Eingriffsregelung nach der vereinfachten Vorgehensweise, ohne externe Ausgleichsfläche bei Erfüllen der Maßnahmen aus Abb.2 Checkliste.
2. Eine Bebauung mit einer GRZ über 0,3, mit der Eingriffsregelung nach dem Regelverfahren und der Notwendigkeit einer externen Ausgleichsfläche.

### Begründung der Entscheidung

Generell ist durch die Lage des Baugebietes, vorhandener Wohnbebauung und Ortsrandlage am Landschaftsschutzgebiet keine großflächige Vernetzung durch Grünanlagen mit Habitaten des Außenbereiches zu erwarten. Von daher wurde konsequent einer individuellen Ausrichtung des Baugebietes hinsichtlich Grundstücksgrößen, Haustypen und Anlage der Privatgärten der Vorzug gegeben.

Auf die Belange des Umweltschutzes wurde mittels Festsetzungen im Bebauungsplan eingegangen, die sich beim Baugenehmigungsverfahren einfach überprüfen lassen:

1. Beschränkung der Versiegelung durch die GRZ
2. Durchgrünung des Gebietes mit Verbesserung des Kleinklimas auf Grund der Beschränkung der Bebauung auf die Baufenster
3. das Vorschreiben von versickerungsfähigen Belägen
4. Vorschreiben für Zisternen für Regenwasser und die Versickerung des Überlaufwassers auf dem Grundstück.

Die benötigten externen Ausgleichsflächen für den Geltungsbereich werden an anderer Stelle des Gemeindegebietes und in einem externen Gemeindegebiet in sinnvollem Zusammenhang ausgewiesen werden.

## 12. Flächenbilanzierung für Ausgleichsmaßnahmen

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurnummern 291/1, 287, 287/2

- 12.1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft  
Einordnung der Gebiete entsprechend ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt nach Matrix:

Bestand: Kategorie II, Gebiet mit mittlerer Bedeutung: extensiv genutztes Grünland  
Planung: TYP A hoher Versiegelungsgrad GRZ über 0,35  
→ Feld A I : 0,3 - 0,6

Ein Wert von 0,6 ist unumgänglich;  
Vermeidungsmaßnahmen: Verbot Tiergruppen schädigender Sockel bei Zäunen

der Kompensationsmaßnahmen: Ausbildung eines Ortsrandes mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern

- 12.2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Folgende Maßnahmen werden über Planzeichen oder Text festgeschrieben:

- Ortsrandbegrünung mit Pflanzbindung an standorttypischen Einzelbäumen und Sträuchern
- Maßnahmen zum sparsamen Umgang mit Ressourcen:
- Begrenzung der Versiegelung durch GRZ,
- versickerungsfähige Beläge, Regenwassernutzung
- Unterstützung von Maßnahmen zur Energiegewinnung auf Dächern und an Fassaden

- 12.3. Bilanz (Anlage 3)

- 12.4. Externe Ausgleichsfläche

Der Nachweis der externen Ausgleichsflächen erfolgt über die entsprechenden Flächenanteile an Gemarkung Puschendorf, Teilfläche aus Fl.-Nr. 365 als Ausgleichsfläche für Fl.-Nr. 287 u. 287/2 Gemarkung Puschendorf, sowie Gemarkung Zeckern, Teilfläche aus Fl.-Nr. 122 als Ausgleichsfläche für Fl.-Nr. 291/1 Gemarkung Puschendorf

- 12.4.1 Flur-Nr. 287 und 287/2

- Ausgleich auf der Flur-Nr. 365, Gemarkung Puschendorf
- Auszugleichen sind 909 Wertepunkte
- bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Wiese mit einer Wertigkeit von 0,3

- die Aufwertung erfolgt durch Anpflanzung einer Streuobstwiese – neuer Wert: 0,6
- Flächenbedarf: 909 Wertepunkte \*2 = 1.818 m<sup>2</sup>

#### 12.4.2 Flur-Nr. 291/1

- Ausgleich auf der Flur-Nr. 122, Gemarkung Zeckern
- Auszugleichen sind 494 Wertepunkte
- bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Wiese mit einer Wertigkeit von 0,3
- die Aufwertung erfolgt durch Anpflanzung einer Streuobstwiese – neuer Wert: 0,6
- Flächenbedarf: 494 Wertepunkte \*2 = 988 m<sup>2</sup>

Aufgestellt: Röthenbach St. W., den 08.06.2015

Planstand: 16.01.2016

Beschluss: 02.02.2016

In Kraft: 22.03.2016

Wolfgang Kistner  
1. Bürgermeister