Gemeinde Puschendorf

Bebauungsplan

„Splittersiedlung“, 5. Änderung

Begründung

- GEÄNDERTER ENTWURF -

19.01.2016

GROSSER-SEEGER
& PARTNER
Stadtplaner
Landschaftsarchitekt
Bauingenieur
Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel. 0911-310427-10
Fax 0911-310427-61
www.grosser-seeger.de

INHALT

1. Planungsanlass und Verfahren 5
2. Räumlicher Geltungsbereich 6
3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung 6
4. Darstellung im Flächennutzungsplan 7
5. Bestehendes Baurecht, Bestandsbeschreibung, Erschließung, Ver- und Entsorgung. 8
6. Plankonzept 9
7. Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften 10
8. Grünordnung/Freiflächen 12
9. Eingriffsregelung 13
10. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 13
11. Immissionsschutz 14
12. Funde und Bodendenkmäler 14
13. Altablagerungen und Altstandorte 15
14. Prüfung artenschutzrechtlicher Belange 15
15. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete 16

1. Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Puschendorf hat in seiner Sitzung vom 08.09.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Splittersiedlung zu ändern. Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden Mischgebiete (MI) und Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Mischgebiete sind bis auf zwei Baulücken vollständig bebaut, wobei hier jedoch aufgrund des Mischungsverhältnisses zwischen Wohnen und Gewerbe ohne Bebauungsplanänderung nur noch gewerbliche Nutzungen zugelassen wären. Dem steht jedoch die fehlende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in Puschendorf gegenüber. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist demgegenüber in den letzten Monaten deutlich gestiegen. Für verschiedene Baugrundstücke mussten bereits Wartelisten eingerichtet werden.

Das Ziel des Gemeinderats bei Aufstellung des Bebauungsplanes 1977, eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen im gesamten Geltungsbereich zu ermöglichen, kann nicht mehr aufrechterhalten werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung war es daher, eine einheitliche Wohnbebauung im gesamten Geltungsbereich zu ermöglichen. Dazu sollte der Gebietstyp von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert werden. Die Änderung war zwar nur für Teilbereiche des Geltungsbereiches erforderlich, dennoch wurde der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes in die 5. Änderung miteinbezogen. So kann das Entstehen eines Schichtenbebauungsplanes vermieden werden. Dabei wurden die textlichen Festsetzungen überprüft, auf die heutigen Erfordernisse angepasst sowie harmonisiert und die zeichnerischen Festsetzungen gemäß Planzeichenverordnung angepasst.

Im Laufe des Verfahrens hat sich gezeigt, dass der Bereich an der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches durch den bestehenden Gewerbebetrieb westlich der Flurstraße, der derzeit im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB liegt, doch deutlich durch diesen geprägt ist. Hier ist der ursprünglich gewünschte Charakter eines Mischgebietes i.S.v. § 6 BauNVO durchaus gegeben, da es sich bei diesem Gewerbebetrieb um eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung handelt. Das Mischgebiet soll hier daher beibehalten werden. Um den Gewerbebetrieb planungsrechtlich zu sichern und die Nutzungsmischung im Mischgebiet zu gewährleisten, wird jedoch die Einbeziehung der Gewerbefläche in den Bebauungsplan erforderlich. Für die Teilflächen östlich der Flurstraße erfolgt damit keine Änderung des Zulässigkeitsmaßstabes hinsichtlich der Art der Nutzung im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes.

Die Planaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt, da er eine klassische Nachverdichtung innerstädtischer Flächen verfolgt. Der Nachfrage nach Wohnraum wird durch Veränderung des Planungsrechtes eines rechtskräftigen Bebauungsplanes begegnet; so können landwirtschaftliche Flächen, bzw. Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich generell, erhalten werden.

Durch den Bebauungsplan werden weniger als 20.000 Quadratmeter überbaubarer Grundfläche festgesetzt[1], weswegen eine Aufstellung nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB möglich ist. Zu anderen Bebauungsplänen in der Umgebung bestehen keine räumlichen oder zeitlichen Zusammenhänge. Des Weiteren sind aufgrund der vorhandenen und genehmigten Bestandsnutzungen keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass Schutzgüter gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b (europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000) betroffen sind. Im Geltungsbereich werden auch keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung

[1] Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,7 ha. Die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bauflächen umfassen insgesamt 26.034 m². Davon sind aber nur 10.413 m² überbaubare Flächen (GRZ 0,4). Die als Mischgebiete festgesetzte Flächen umfassen 7.230 m², davon 3.400 m² überbaubare Fläche (GRZ 0,4 und 0,6)

einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist also zulässig.

Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewandt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Fläche des Bebauungsplans liegt im Nordosten von Puschendorf und wird begrenzt:

- Im Süden durch die Fürther Str. (Kreisstraße FÜ 7)
- Im Westen durch die Asternstraße und die Flurstraße mit vorhandener Wohn- und Gewerbebebauung
- Im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen der Gemeinde Tuchenbach (Ortsrandlage)

Das Planungsgebiet ist ca. 3,7 ha (37.287 m²) groß. Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

Abbildung 1: Lage im Raum (Kartengrundlage TK 25, © Bayerische Vermessungsverwaltung) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Puschendorf zählt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern zum Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, weist aber keine besondere landesplanerische Zuweisung im System der Zentralen Ort auf. Ziel 2.2.8 gibt vor, dass in den Verdichtungsräumen die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffent-

lichen Personennahverkehr, zu konzentrieren ist. Darüber hinaus sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (Z 3.2).

Im Regionalplan Region Nürnberg (Region 7) wird Puschendorf der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zugeordnet. Regionalplanerisch soll sich hier die weitere Siedlungsentwicklung insbesondere am bestehenden und geplanten schienengebundenen ÖPNV orientieren (Z 3.1.5.2).

Puschendorf verfügt über einen Haltepunkt im Regionalbahn-Verkehrsnetz.

4. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Puschendorf (Stand letzte Änderung 2005) ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche (Mischgebiet MI) sowie Grünfläche (ohne Zweckbestimmung) dargestellt. Der Gewerbebetrieb im Südwesten ist Teil einer gewerblichen Baufläche (siehe Abbildung 2). Der westliche Teil davon ist allerdings mit einem Wohngebäude bebaut, was der FNP-Darstellung nicht entspricht.

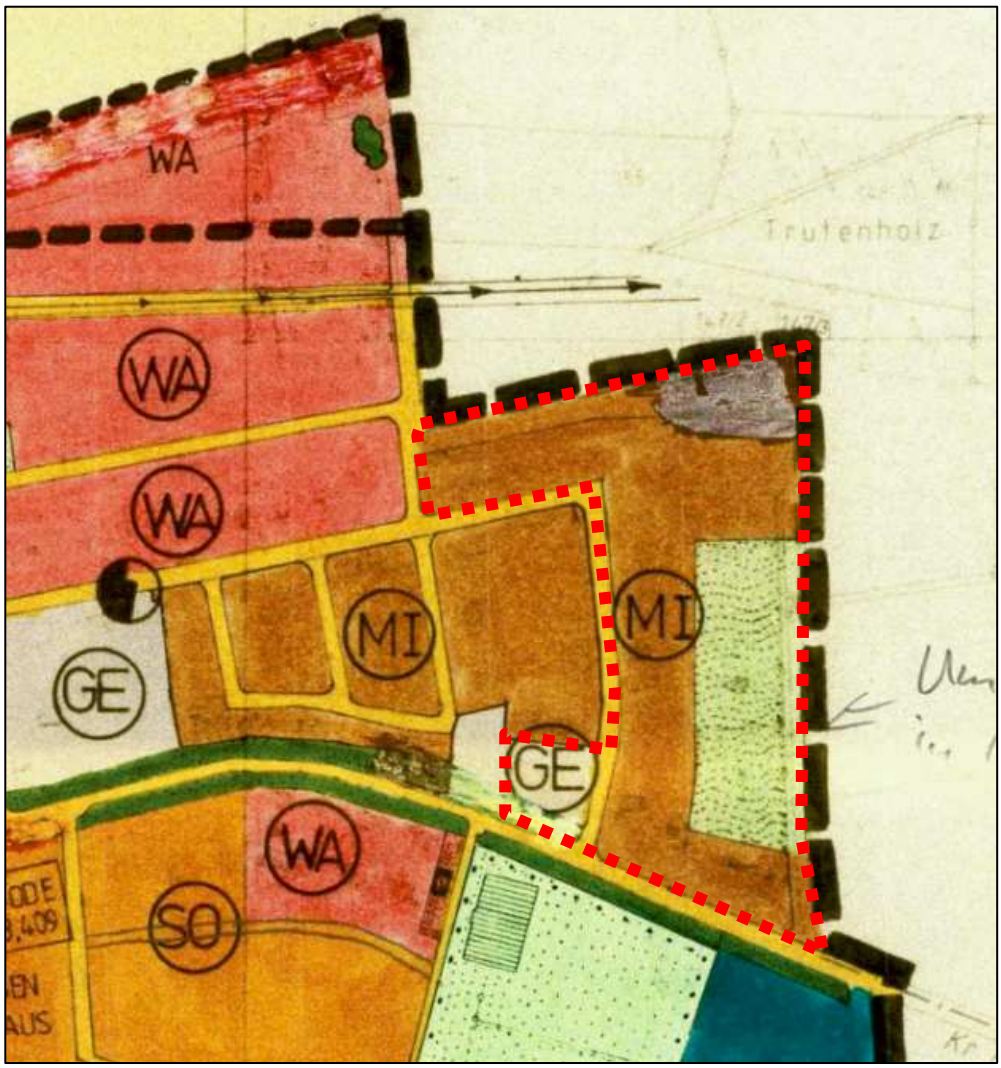

Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Gemeinde Puschendorf (Stand letzte Änderung, rechtskräftig seit 14.04.2005), Geltungsbereich ist rot umrandet

Im Westen schließen sich Wohnbauflächen (allgemeine Wohngebiete WA), gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen an, im Süden Grünflächen und Flächen für Wald. Im Norden und Osten endet bereits das Gemeindegebiet.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes von 2005 stimmen auch nicht mit den rechtskräftigen Festsetzungen im Bebauungsplan „Splittersiedlung“ überein, da dort für den östlichen Teil schon Wohngebiete festgesetzt sind (WA_2 und WA_3 in vorliegender Bebauungsplanänderung). Diese Änderungen wurden nach 2007 bereits im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB im Zuge der 3. Änderung durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan auch geändert werden, wenn dieser nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Die Änderung von Mischgebieten in Allgemeine Wohngebiete stand der städtebaulich geordneten Entwicklung der Gemeinde Puschendorf nicht entgegen.

Auch die jetzt vorgesehene Änderung des Nutzungstyps im WA_1 in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie im MI_2 in ein Mischgebiet entspricht nicht mehr den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist nach Beendigung des Verfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen. Es ist ohnehin von der Gemeinde Puschendorf angedacht, die zeichnerischen Darstellungen des gesamten Flächennutzungsplanes in naher Zukunft in einem separaten Verfahren anzupassen bzw. zu berichtigen und das Planwerk in eine digitale Fassung zu überführen.

5. Bestehendes Baurecht, Bestandsbeschreibung, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Für den Großteil des Geltungsbereiches der 5. Änderung besteht derzeit Baurecht nach § 30 BauGB durch den qualifizierten Bebauungsplan „Splittersiedlung“. Seit in Kraft treten am 05.12.1977 wurde der Bebauungsplan bereits viermal geändert, mit Rechtskraft jeweils zum 07.12.1990 (1. Änd.), 10.05.2005 (2. Änd.), 01.07.2009 (3. Änd.) und zuletzt am 18.05.2012 (4. Änd.). Der übrige Bereich des Geltungsbereiches (westlich der Flurstraße) ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Bauvorhaben werden hier derzeit nach § 34 BauGB beurteilt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete fest, wobei aufgrund der Änderungsverfahren eine Vielzahl von textlichen Festsetzungen für die jeweiligen Änderungsbereiche bestehen (Schichtenbebauungsplan).

Derzeit ist der Geltungsbereich überwiegend mit Wohnbebauung – Einzel- und Doppelhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen – bebaut. Daneben gibt es noch einzelne unbebaute Bereiche im derzeitigen Mischgebiet (Baulücken) sowie unbebaute Areale im Wohngebiet (insbesondere im Nordosten). Westlich der Flurstraße befindet sich ein Gewerbebetrieb.

Westlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich Wohnbebauung (Einzelhäuser mit ein bis zwei Geschossen), südlich verläuft die Fürther Straße (Kreisstraße FÜ 7) sowie anschließend Waldflächen und der Sportplatz der Gemeinde Puschendorf. Die Flächen nördlich und östlich des Geltungsbereiches liegen bereits in der Gemarkung der Gemeinde Tuchenbach.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über das weitgehend bestehende und teils noch zu erstellende Verkehrsnetz (Flurstraße, Am Trutenholz, Trutenholzweg). In den Straßenkörpern befinden sich sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Öffentliche Stellplatzflächen sind auf der rund 7 m breiten Flurstraße ausreichend vorhanden. Weitere Stellplätze sind entlang der Erschließungsstraße im Osten vorgesehen.

Abbildung 3:
Derzeitige Nutzung im Planungsgebiet mit eingetragenem Geltungsbereich (schwarz umrandet) (Grundlage: Orthophoto, Befliegung vom 21./22.05.2014, © Bayerische Vermessungsverwaltung)

Über die Fürther Straße (FÜ 7) ist der Geltungsbereich an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Der Streckenabschnitt der Fürther Straße liegt hier innerhalb der Ortsdurchfahrt. Im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt ist gemäß Art. 23 BayStrWG eine Anbauverbotszone im Abstand von 15 m zum befestigten Fahrbahnrand festgesetzt. Zudem sind die Sichtdreiecke zu sichern. Dies ist z.T. schon im rechtskräftigen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und wird auch in der 5. Änderung so dargestellt. Im Bereich des Bestandsgebäudes (Gewerbebetrieb) wurde die Anbauverbotszone aufgrund der Lage des Gebäudes auf 10 m reduziert. Eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird hier aufgrund der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h nicht gesehen. Im Übrigen werden die Sichtdreiecke freigehalten.

6. Plankonzept

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Planungsabsicht der Gemeinde Puschendorf, der Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Gemeindegebietes nachzukommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen Wohnhäuser errichtet werden. Da teilweise auch eine Bebauung in zweiter Reihe (Erschließung über private Grundstücke) ermöglicht werden soll und mögliche Änderungen der Grundstückszuschnitte nicht bekannt sind, wird von der bisherigen Konzeption der sehr eng gefassten Baufenster abgewichen.

Darüber hinaus soll der bestehende Gewerbebetrieb planungsrechtlich gesichert werden.

7. Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften

Ausgehend von den Festsetzungen des Urplanes von 1977 wurden im Rahmen der ersten bis vierten Änderung noch zusätzliche Festsetzungen für die jeweiligen Änderungsbereiche und unter Anwendung der jeweils gültigen Rechtsgrundlagen ergänzt. Dies führte im Ergebnis zu einem Schichtenbebauungsplan, der nur schwer vollziehbar ist. Teilweise stimmen auch einige Bestandsgebäude bzw. hergestellte Verkehrsflächen nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein.

Dies erfordert die Prüfung und Harmonisierung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes, um mit der 5. Änderung die Voraussetzungen für einen klaren Vollzug sowohl für Bauherren, als auch für Gemeinde und Genehmigungsbehörden zu ermöglichen. Dabei werden die Festsetzungen, sofern erforderlich, an die heutigen Erfordernisse angepasst.

Art der baulichen Nutzung
Entsprechend der beabsichtigten Nutzung und der für den 3. und 4. Änderungsbereich bestehenden Festsetzungen sollen Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO sowie ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Im Zuge der 5. Änderung sollen zudem die Allgemeinen Wohngebiete differenziert werden. So sollen die sonst allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie die sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe als unzulässig erklärt werden. Gründe hierfür sind die zu erwartenden Lärmimmissionen durch Geräusche, insbesondere in den Abendstunden (Schank- und Speisewirtschaften), zusätzlich hervorgerufener Verkehr (Tankstelle) sowie der große Flächenbedarf (Gartenbaubetriebe). Für diese Nutzungen sind im Gemeindegebiet geeignetere Standorte vorhanden.

Zur besseren Übersicht werden die Allgemeinen Wohngebiete in WA_1, WA_2 und WA_3 gegliedert.

Auch das Mischgebiet soll hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung differenziert werden. So sollen die sonst allgemein zulässigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten aus den o.g. Gründen als unzulässig erklärt werden. Das Mischgebiet wird in MI_1 und MI_2 gegliedert, da sich das MI_1 hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen an dem Allgemeinen Wohngebiet WA_1 orientiert (siehe unten). Die Art der baulichen Nutzungen ist in beiden Teilgebieten gleich, so dass bei gemeinsamer Betrachtung das Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet (MI_1/MI_2) gewährleistet wird.

Maß der baulichen Nutzung
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich soll über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt werden. Die GRZ wird anhand der bestehenden Festsetzungen mit 0,4 übernommen Die GFZ wird entsprechend den bestehenden Festsetzungen der dritten und vierten Änderung nun für das gesamte Gebiet mit 0,8 festgesetzt. Für die Bereiche des (ehemaligen) Mischgebietes (WA_1, MI_1) sind hier nun höhere Geschossflächen möglich.

Im Bereich des MI_2 wird entsprechend den zulässigen Höchstmaßen der BauNVO eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Höhenbegrenzung
Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung wird über die Festsetzung maximal zulässiger Vollgeschosse in Verbindung mit der Firsthöhe (als Höchstmaß) reguliert. Somit kann auf geschossanzahlbezogene Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung verzichtet werden. Entsprechend den Festsetzungen der dritten und vierten Änderung sollen nun auch für die restlichen Teilflächen zwei Vollgeschosse zulässig sein. Die Firsthöhe, bezogen auf

die angrenzende Fahrbahn, wird gemäß den bestehenden Festsetzungen in die 5. Änderung übernommen. Für den Teilbereich des WA_2 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe damit 8,60 m, für die übrigen Allgemeinen Wohngebiete WA_1 und WA_3 sowie die Mischgebiete MI_1 und MI_2 9,20 m. In der 5. Änderung kommt nun zur weiteren Begrenzung der Höhenentwicklung eine Festsetzung zur Traufhöhe hinzu. Diese wird in allen Wohngebieten sowie im Mischgebiet MI_1 auf 6,50 m über Bezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt. Im eher gewerblich geprägten Mischgebiet MI_2 ist die Festsetzung einer Traufhöhe aufgrund der Baukörper mit abweichenden Geschosshöhen nicht sinnvoll.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zur Bauweise werden die bestehenden Festsetzungen übernommen. Zulässig ist damit die offene Bauweise, wobei Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde bisher über Baugrenzen gemäß Art. 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, wobei diese als erweitere Baukörper ausgewiesen wurden. Damit wurde die Stellung der Hauptgebäude innerhalb der Grundstücke beschränkt. Im Zuge der 5. Änderung sollen hier große Baufenster ausgewiesen werden, um eine flexible Positionierung der Gebäude, insbesondere bei Grundstücksteilungen oder -änderungen, zu ermöglichen.

Unbeachtlich der Baugrenzen wird die Gültigkeit des Art. 6 BayBO angeordnet. Damit sind Abstandsflächen einzuhalten, deren Tiefe sich nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung bemisst.

Stellplätze, Carports und Garagen

Entsprechend den bestehenden Festsetzungen sind Stellplätze überall auf den Bauflächen zulässig. Auch Carports und Garagen sind überall auf den Bauflächen zulässig, Garagen jedoch nur mit einem Aufstellraum von mind. 5,0 m Tiefe in ihrem Vorfeld. Der Stauraum ist frei zugänglich zu erhalten und darf weder durch Tore oder Ketten oder dergleichen abgeschlossen werden. Dies dient der Erhöhung der Verkehrssicherheit bei Garagenausfahrten.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind entsprechend der dritten und vierten Änderung überall auf den Bauflächen zulässig, nicht jedoch in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Sofern erforderlich, sind Aufstellflächen für den Abfall zeichnerisch festgesetzt.

Beschränkung der Wohneinheiten je Wohngebäude

Im WA_2 und WA_3 werden analog zur dritten und vierten Änderung des Bebauungsplanes die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 1 beschränkt. Im WA_1 und MI_1 soll eine Beschränkung auf 2 Wohnungen je Wohneinheit erfolgen. Damit soll auch weiterhin eine lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern erreicht werden.

Örtliche Bauvorschriften

Insbesondere zu den örtlichen Bauvorschriften gibt es differenzierte Festsetzungen in den jeweiligen Änderungsbereichen. Durch die Festsetzung einer Firsthöhe sowie der zulässigen Höchstzahl der Vollgeschosse kann auf geschossabhängige Festsetzungen zu Dachneigung und Dachausführung (Kniestöcke o.ä.) verzichtet werden. Im Geltungsbereich sind daher allgemein Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° zulässig. Zusätzlich sind auch Pultdächer mit 10° bis 25° Dachneigung sowie im (gewerblich geprägten) MI_2 Flachdächer zulässig. Die Dacheindeckung ist als Dachziegel oder Betondachstein in gedeckten Farben auszuführen. Bei Pult- und Flachdächern ist die Ausführung als extensiv begrüntes Dach ebenfalls zulässig. Nebengebäude haben sich in ihrer Dachausführung den Hauptgebäuden unterzuordnen. Entsprechend den bestehenden Festsetzungen sind Dachaufbauten bis zu $^2/_3$ der zugehörigen Dachlänge zulässig. Die

Fenster der Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang muss mindestens 1,25 m betragen.

Werden Doppelhäuser errichtet, so sind diese mit gleicher Firsthöhe sowie gleicher Dachneigung auszuführen.

Die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports haben sich in ihrer Ausführung den Hauptgebäuden unterzuordnen. Alternativ können Sie als Flachdächer ausgeführt werden. Extensive Dachbegrünungen (z.B. Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen) sind zulässig und sogar wünschenswert, da sie einen Beitrag zur Rückhaltung von Oberflächenwasser leisten und sich günstig auf das Lokalklima (Verdunstungseffekte) auswirken.

Im Rahmen der 5. Änderung sollen zudem Regelungen zur Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren ergänzt werden. Diese sind auf geneigten Dächern zulässig, wenn diese parallel zur Dachhaut liegen oder in diese integriert sind. Bei Flachdächern ist auch eine Aufständerung bis zu 30° und einer Höhe bis 1,0 m zulässig. Mit diesen Festsetzungen bleibt gewährleistet, dass sich harmonische Dachlandschaften entwickeln.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen sollen ebenfalls angeglichen werden. Als Einfriedungen sind im Geltungsbereich daher Zäune aller Art bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Die Einfahrtsbereiche und Aufstellräume für Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Fußgänger- und Fahrzeugverkehrs zu gewährleisten.

Verkehrsflächen
Die Verkehrsflächen werden entsprechend der bestehenden zeichnerischen Festsetzungen übernommen. Im Bereich des Trutenholzweges (südlicher Abschnitt) erfolgt hier lediglich eine Anpassung der Zufahrten und öffentlichen Parkplätze an den Bestand.

8. Grünordnung/Freiflächen

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den vollständigen Geltungsbereich des Urplanes aus 1977. Festsetzungen zur Grünordnung waren hier nur in geringem Umfang erhalten; so wurde beispielsweise lediglich festgesetzt, vorhandenen Baumbestand soweit möglich zu erhalten und Rodungen auf das notwendige Maß zu reduzieren. In der 1. Änderung wurde eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich festgesetzt, die den neuen Ortsrand entlang des Trutenholzweges bilden sollte. Die 3. Änderung enthielt zusätzlich die Festsetzung i.S.v. Artikel 7 BayBO, nicht versiegelte Freiflächen gärtnerisch zu begrünen.

In der vorliegenden Fassung wurde dieser Ortsrand übernommen, allerdings sowohl die textliche als auch die zeichnerische Festsetzung konkretisiert. Da die Erschließung der östlichen Grundstücke vom Trutenholzweg aus erfolgt, ist es sinnvoll, die Unterbrechung der Gehölzeingrünung hier entsprechend auf die Zufahrtsbereiche zu beschränken.

Die GRZ bleibt im gesamten Geltungsbereich mit 0,4 unverändert, so dass hier keine Verschlechterung zu erwarten ist. Zusätzliche grünordnerische Festsetzungen werden nicht getroffen.

9. Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung wurde erst ab der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes wirksam. Obwohl die 3. Änderung auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wurde, wurden entsprechende Ausgleichsflächen festgesetzt, so unter anderem eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern – hier mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese und Hecke aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen. Diese Fläche befindet sich auf Teilen der Flurstücke 147/2 und 147/3 (Gemarkung Tuchenbach, Gemeinde Tuchenbach), grenzt aber unmittelbar an den Geltungsbereich an. Diese Maßnahme wurde noch nicht umgesetzt, da im Nordosten auch noch keine Bebauung erfolgt ist.

Weitere, diesem Bebauungsplan zugeordnete Ausgleichsflächen sind eine Aufforstungsfläche auf Teilflächen des Flst. Nr. 518 im Markt Roßtal (Gmkg. und Gem. Roßtal) sowie eine Renaturierungsfläche entlang des Fembachs in Puschendorf (Flst. Nr. 396). Diese beiden Maßnahmen sind bereits umgesetzt worden.

Alle drei Ausgleichsflächen wurden unverändert wieder festgesetzt. Dabei wurde versucht auch die konkreten Teilflächen in m² zu benennen. Bisher lag keine einheitliche und nachvollziehbare Festlegung vor, da parallel mit unterschiedlichen Einheiten (Wertpunkten, Ausgleichsfläche in m², äquivalente Ausgleichsfläche in m²) operiert wurde.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich, so dass sie in der 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht anzuwenden ist. Eingriffe, die ggfs. durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. Durch die Beibehaltung der GRZ und der Ortsrandeingrünung im Osten, sowie der Änderung des Nutzungstyps vom Mischgebiet zum allgemeinen Wohngebiet sind auch keine größeren Eingriffe im relevanten Umfang im Vergleich zum alten Bebauungsplan (Stand: 4. Änderung) zu erwarten.

10. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach den Regeln und Grundlagen der „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ – Merkblatt der DWA – M 153 vom August 2007 zu erfolgen.

Aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit der Böden in Puschendorf und der fehlenden Nähe zu einer geeigneten Vorflut erfolgt die Beseitigung von Niederschlagswasser durch die Einleitung in das bestehende Kanalsystem (Mischsystem). Für das Planungsgebiet ist diese Art der Entwässerung ebenfalls vorgesehen.

Zusätzlich ist es sinnvoll, jegliche Art von Wasserrückhaltung im Gebiet in Anspruch zu nehmen. So könnten zur Verringerung des Wasserabflusses Zisternen angelegt werden, in denen das abfallende unbelastete Regenwasser von den Dach- und Freiflächen gesammelt wird. Dieses Wasser kann als Brauchwasser im Betrieb oder zur Bewässerung der Freiflächen genutzt werden. Sofern die Zisterne mit einem Notüberlauf versehen ist, kann diese jedoch nur teilweise zur Reduzierung des Oberflächenabflusses angerechnet werden. Ein wirksamer Beitrag zum Wasserrückhalt stellt auch die Begrünung von Flach- bzw. flach geneigten Dächern dar.

Belagsflächen für Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sollen möglichst wasserdurchlässig angelegt werden. Nicht befestigte Freiflächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass unbelastetes Oberflächenwasser versickern kann. Eine

Verunreinigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe ist dabei auszuschließen.

11. Immissionsschutz

Für die Bereiche des Geltungsbereiches, die bereits jetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt sind, erhöht sich der Schutzanspruch gegenüber Immissionen nicht. Dies gilt ebenso für die Bereiche des MI_1. Die erstmalige Festsetzung des Gebietstyps als Allgemeines Wohngebiet (WA_1) für die übrigen Teilflächen des Geltungsbereiches im Westen bringt jedoch gegenüber der vorhergehenden Festsetzung (Mischgebiet) tags und nachts einen höheren Schutzanspruch gegenüber Immissionen mit sich.

Mögliche Immissionsquelle ist die gewerbliche Nutzung (Hydraulik-Betrieb) in der Teilfläche des MI_2, westlich der Flurstraße. Nach Aussagen der Unteren Immissionsschutzbehörde ist dieser hinsichtlich der Geräuschimmissionen bereits durch bestehende Wohnbebauung – z.B. unmittelbar westlich angrenzend auf Flst. Nr. 331/14 (Fürther Straße 42) oder 106/7 (Kornstraße 26) bzw. 106/5 (Flurstraße 22) – eingeschränkt. Es handelt sich hier zudem um keinen sehr lärmintensiven Betrieb, dessen Immissionen zudem Richtung Süden und damit nicht in Richtung des Geltungsbereiches gerichtet sind. Dies ergab eine Ortseinsicht durch die Untere Immissionsschutzbehörde am 20.08.2015. Die Notwendigkeit eines Schallgutachtens wird durch die Untere Immissionsschutzbehörde nicht gesehen, immissionsschutzrechtliche Anordnungen werden nicht erwartet.

Die nächstgelegenen Immissionsorte im Umfeld des Betriebes (siehe oben) liegen bereits jetzt schon in einem Mischgebiet, deren Schutzanspruch ändert sich also nicht, so dass auch hier kein Immissionskonflikt zu erwarten ist. Im Übrigen gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO.

Im südlichen Bereich können zudem Immissionen aus Verkehrslärm (Fürther Straße) auf das Planungsgebiet einwirken, wobei die mittlere tägliche Verkehrsstärke mit 3.184 Kfz (dabei 99% PKW-Anteil) vergleichsweise moderat ausfällt.

Aufgrund des Abstandes der Baugrenze zur Fahrbahn (auch aufgrund der Anbauverbotszone von 15 m) ist eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nur in geringen Maße für die Außenbereiche zu erwarten, die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden auf alle Fälle eingehalten. Damit ist ein gesundes Wohnen im Gebiet gewährleistet.

12. Funde und Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet bestehen keine Bau- und Kulturdenkmäler oder sind Bodendenkmäler und archäologische Funde bekannt (Abfrage Datenbank des BLfD am 08.09.2015).

Bei Erdbauarbeiten können aber grundsätzlich jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach Art. 8 DSchG umgehend dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Fürth zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

13. Altablagerungen und Altstandorte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im näheren Umfeld sind zum derzeitigen Verfahrensstand keine Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.

Sollten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, so ist die Baumaßnahme zu stoppen und unverzüglich das Landratsamt Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu verständigen. Zu Bewertung der Auffälligkeiten und der Überwachung von weiteren Erdbewegungen ist dann ein fachkundiger Sachverständiger einzuschalten.

14. Prüfung artenschutzrechtlicher Belange

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Splittersiedlung“ überplant einen Bereich der etwa zur Hälfte bereits bebaut ist. Durch die alleinige Änderung des Nutzungstyps von Mischgebiet zu Allgemeinem Wohngebiet treten keine artenschutzrechtlichen Verbote auf. Diese können jedoch einschlägig werden, wenn durch eine Neubebauung oder auch schon beim Abriss von Gebäuden Eingriffe in Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Tierarten erfolgen.

Aus diesen Gründen wurde bereits im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Splittersiedlung“ eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf Basis einer Potenzialabschätzung durchgeführt (LORENZ Landschaftsarchitekten in Zusammenarbeit mit IFANOS-Landschaftsökologie, März 2009). Hier wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgelegt, die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlich wären:

- Eventueller Abbruch der vorhandenen Gebäude und Baufeldräumung auf der Fläche im Winter, außerhalb der Aktionszeit von Fledermäusen und der Brutzeit von Vögeln.
- Gehölzentfernung zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG)
- Bauschutzzäune sind zum Schutz der ggf. zu erhaltenden Altbäume während der gesamten Bauphase anzubringen.
- Bodenverdichtungen im Bereich des Wurzelraumes durch baubedingtes Fahren sind zu vermeiden, im gesamten Traufbereich der Bäume ist ein Abstand von mindestens 2,5 m um den Baum durch Abzäunung unverändert zu belassen (Baumscheibe).
- Bei den Abgrabungen während der Bauphase ist auf einen ausreichenden Wurzelschutz gemäß DIN 18920 zu achten.
- Die Bauarbeiten sollten zum Schutz möglicher Zauneidechsenvorkommen weitgehend nur im Spätherbst erfolgen.
- Erhaltung der Saumstrukturen um das Plangebiet entlang der Grenzhecken zum östlich und nördlich verlaufenden Feldweg hin.

Vorlaufende Maßnahmen zum Artenschutz (sog. CEF-Maßnahmen) wurden 2009 in diesem Gutachten nicht für erforderlich gehalten.

Grundsätzlich steht der spezielle Artenschutz im vorliegenden Fall der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht entgegen. Der Artenschutz ist aber nicht nur bei Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes zu beachten, sondern in erster Linie bei Umsetzung der Planungen, also wenn es zu konkreten Eingriffen (Bautätigkeit) kommt. Hier ist der einzelne Bauherr in der Pflicht, die artenschutzrechtlichen Verbote zu berücksichtigen.

Bei Neubauten können bisher mit Gehölzen bestandene Flächen überbaut werden, wofür eine Fällung der Bäume bzw. Rodung der Gebüsche erforderlich wäre. Hierbei könnten

potenzielle Brutplätze geschützter Vogelarten aus der ökologischen Gilde der „Baum- und Heckenbrüter“ beeinträchtigt und zerstört werden. Zu erwarten sind hier nur vergleichsweise häufige Arten des Siedlungsbereiches. Im Vorfeld der Fällarbeiten sind die Bäume auf vorhandene Baumhöhlen sowie Stammaufrisse zu prüfen, welche potentielle Lebensräume für Vögel sowie Fledermäuse darstellen können, um die Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausschließen zu können. Eine Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nicht erkennbar, wenn der geplante Rodungseingriff außerhalb der Brut-, Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten erfolgt.

Auch beim Abriss von Gebäuden könnten gebäudebrütende Vogelarten bzw. an oder in Gebäuden vorkommende Fledermausarten betroffen sein. Hier ist daher vor Abriss der Gebäude eine entsprechende Prüfung auf eventuelle Vorkommen der genannten Artengruppen durch Experten erforderlich, um Verbotstatbestände zu vermeiden. Sollten Vorkommen festgestellt werden, könnten entgegen der Aussage im Gutachten von 2009 ggf. doch noch vorlaufende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Schaffung von Ersatzquartieren bzw. –brutplätzen erforderlich werden. Diese Prüfung ist jedoch erst unmittelbar vor einem Abriss sinnvoll, da bis dahin auch Neubesiedelungen grundsätzlich möglich sind.

Auf dem Planblatt wurde daher ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz angebracht. Insbesondere die Rodung von Gehölzen nur in den Monaten Oktober bis Februar zählt zu einer der wichtigsten Vermeidungsmaßnahmen im Gebiet aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes.

15. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume bekannt, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Auch in der näheren Umgebung (gesamtes Gemeindegebiet) gibt es keine Gebiete, auf die sich das Vorhaben negativ auswirken könnte.