Gemeinde Puschendorf

Bebauungsplan „Vogelstraße“, 7. Änderung Begründung

- ENTWURF -

03.05.2016

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 4
2. Räumlicher Geltungsbereich 5
3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung 6
4. Darstellung im Flächennutzungsplan 6
5. Bestehendes Baurecht, Bestandsbeschreibung, Erschließung, Ver- und Entsorgung. 7
6. Plankonzept 8
7. Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften 9
8. Grünordnung/Freiflächen 12
9. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Regelungen zum Wasserabfluss 12
10. Immissionsschutz 13
11. Funde und Bodendenkmäler 15
12. Altablagerungen und Altstandorte 15
13. Prüfung artenschutzrechtlicher Belange 15
14. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete 17
Pflanzliste 18

1. Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Puschendorf hat in seiner Sitzung vom 10.11.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Vogelstraße in Teilbereichen zu ändern. Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden Mischgebiete (MI) und Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Mischgebiete sind nahezu vollständig bebaut, wobei hier jedoch aufgrund des Mischungsverhältnisses zwischen Wohnen und Gewerbe ohne Bebauungsplanänderung nur noch gewerbliche Nutzungen für die freien Bauplätze zulässig wären. Dem steht jedoch die fehlende Nachfrage nach Grundstücken in Puschendorf gegenüber, auf denen nur nicht wesentlich störendes Gewerbe möglich ist. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist demgegenüber in den letzten Monaten deutlich gestiegen. Für künftige Baugrundstücke mussten bereits Wartelisten eingerichtet werden.

Das Ziel des Gemeinderats bei Aufstellung des Bebauungsplanes 1994, eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen im Geltungsbereich zu ermöglichen, kann für Teile des Geltungsbereiches nicht mehr aufrechterhalten werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es daher, für den Änderungsbereich zukünftig eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Dazu soll der Gebietstyp von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden. Die Änderung ist nur für Teilbereiche des Geltungsbereiches erforderlich, denn die übrigen Teilflächen sind schon als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die verbleibenden Flächen mit Festsetzung „Mischgebiet“ weisen außerdem eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe (Bauunternehmen; Gartenbaubetrieb/Baumschule, Werkstatt) auf, so dass hier kein Erfordernis zur Planänderung besteht. Die Flächen sind mehrheitlich bebaut bzw. es liegen bereits entsprechende Bauanträge vor.

Für den Änderungsbereich werden die textlichen Festsetzungen überprüft, auf die heutigen Erfordernisse angepasst und die zeichnerischen Festsetzungen gemäß Planzeichenverordnung angepasst.

Die Planaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt, da er eine klassische Nachverdichtung bzw. andere Maßnahme zur Umnutzung innergemeindlicher Flächen verfolgt. Der Nachfrage nach Wohnraum wird durch Veränderung des Planungsrechtes eines rechtskräftigen Bebauungsplanes begegnet; so können landwirtschaftliche Flächen, bzw. Flächen im unbeplanten 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 (Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorfeiche“) bestehen zwar zeitliche und räumliche Zusammenhänge, jedoch besteht kein sachlicher Zusammenhang. Beim Bebauungsplan „Dorfeiche“, der ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, handelt es sich um eine Neuaufstellung, während bei der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Vogelstraße“ Teilflächen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Art ihrer zulässigen Nutzung verändert werden.

Darüber hinaus liegt die überbaubare Grundstücksfläche beider nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplänen unterhalb der 20.000 Quadratmeter-Grenze.

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

[1] Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst ca. 1,1 ha. Die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bauflächen umfassen insgesamt 8.953 m². Davon sind aber nur 3.518 m² überbaubare Flächen (GRZ 0,4).

werden auch keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung 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 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewandt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

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

- Im Norden durch landwirtschaftliche Flächen
- Im Süden durch die Vogelstraße und durch die vorhandene Wohn- und Gewerbebebauung des BP Vogelstraße
- Im Osten und Westen durch die vorhandene Wohn- und Gewerbebebauung des BP Vogelstraße

Das Planungsgebiet ist ca. 1,1 ha (11.317 m²) groß. Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

Abbildung 1: Lage im Raum (Kartengrundlage TK 6430 Emskirchen, TK 6431 Herzogenaurach, © 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 Orte 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 öffentlichen 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) dargestellt (siehe Abbildung 2). Im Westen, Süden und Osten schließen sich ebenfalls gemischt Bauflächen (Mischgebiete MI), Richtung Nordwesten Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet WA), im Süden Grünflächen und Flächen für Wald. Im Norden schließen Flächen für die Landwirtschaft an.

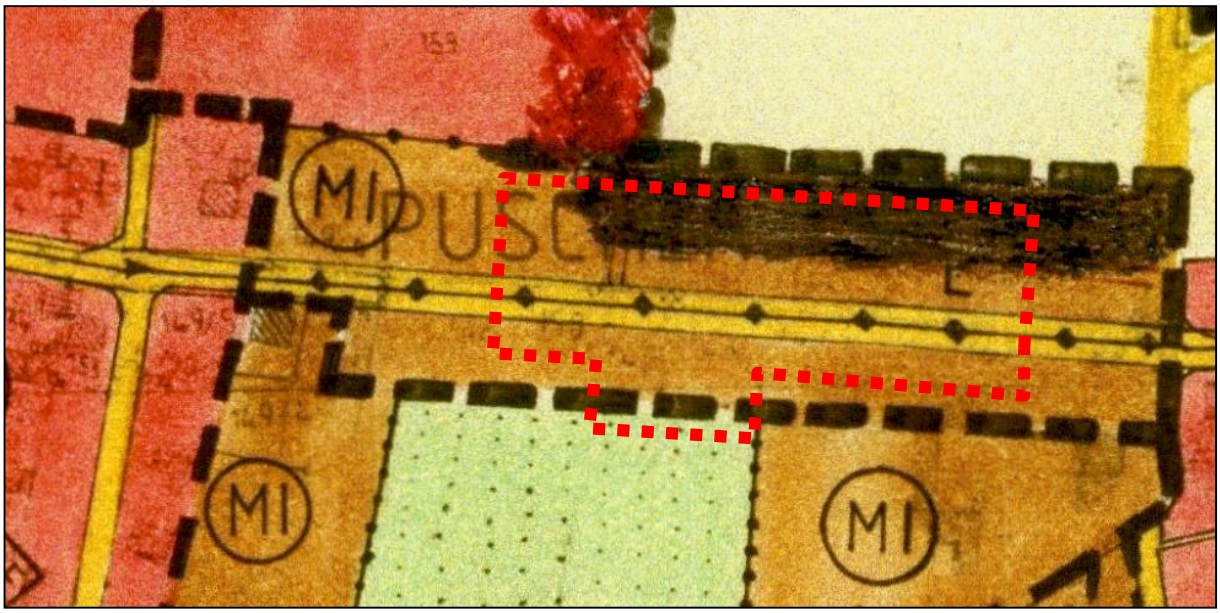

Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Gemeinde Puschendorf (Stand letzte Änderung, rechtskräftig seit 14.04.2005), Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist rot gestrichelt umrandet

Die geplante Änderung des Nutzungstyps in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht nicht mehr den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. 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 steht der städtebaulich geordneten Entwicklung der Gemeinde Puschendorf nicht entgegen.

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 Geltungsbereich der 7. Änderung besteht derzeit Baurecht nach § 30 BauGB durch den qualifizierten Bebauungsplan „Vogelstraße“. Seit in Kraft treten am 12.05.1995 wurde der Bebauungsplan bereits sechsmal geändert, die 6. Änderung erlangte Rechtskraft zum 14.07.2003.

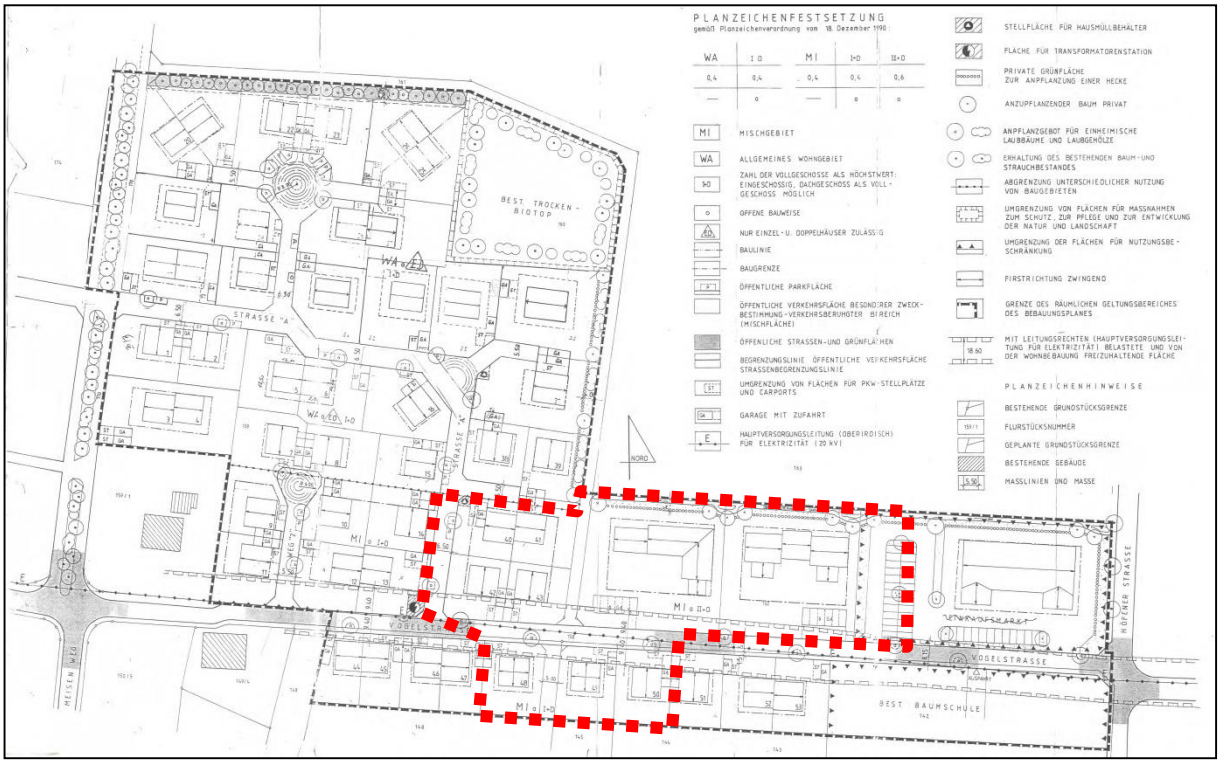

Abbildung 3: Bebauungsplan „Vogelstraße“, Stand 2. Änderung vom 30.01.1998 (Geltungsbereich der 7. Änderung rot gestrichelt umrandet)

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich Mischgebiete nach § 6 BauNVO fest. Derzeit ist der Geltungsbereich aber ausschließlich mit Wohnbebauung – Einzelhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen – bebaut. Daneben gibt es noch einzelne unbebaute Bereiche im östlichen Bereich, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt werden.

Nördlich angrenzend befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich und westlich angrenzend sowie südlich, getrennt durch die Vogelstraße, befindet sich die Bestandsbebauung (Wohnen, Gewerbe) des Bebauungsplanes „Vogelstraße“.

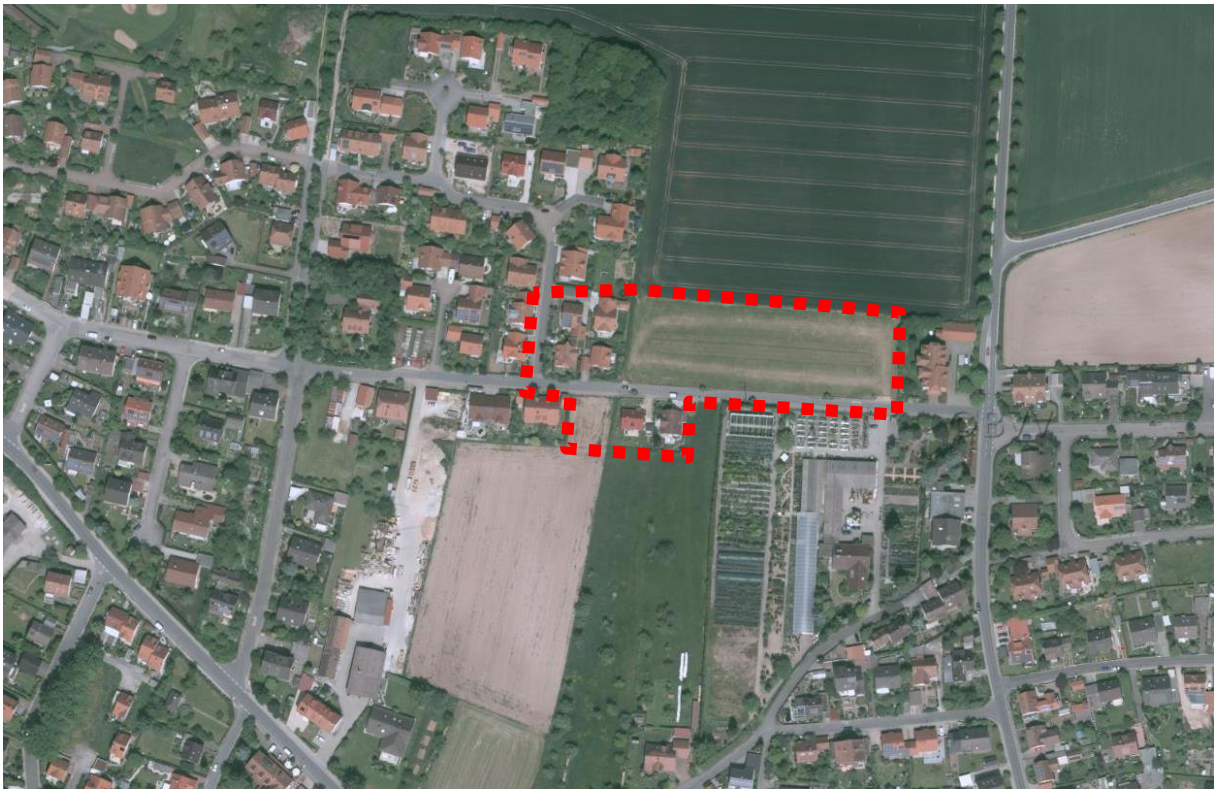

Abbildung 4: Derzeitige Nutzung im Planungsgebiet mit eingetragenem Geltungsbereich (rot gestrichelt umrandet) (Grundlage: Orthophoto, Befliegung vom 21./22.05.2014, © Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bestehende Vogelstraße bzw. den Bussardweg (eine Seitenstraße der Vogelstraße). In den Verkehrsflächen befinden sich sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Über die Höfener Straße im Osten ist der Geltungsbereich an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen.

Im Änderungsbereich befindet sich eine 20 kV-Freileitung der Main-Donau-Netzgesellschaft. Diese wird nachrichtlich in den Plan übernommen, ebenso wie die einzuhaltenden Baubeschränkungsbereiche.

6. Plankonzept

Ausgehend von den Festsetzungen des Urplanes von 1994 wurden im Rahmen der sechs Änderungen einzelne Festsetzungen ergänzt bzw. verändert, so insbesondere zur Firstrichtung und zur überbaubaren Grundstücksfläche. Zudem erfolgte eine Bebauung überwiegend nur mit Wohngebäuden, so dass auf den verbleibenden Grundstücken nur noch gewerbliche Nutzungen zulässig wären, um das gemäß § 6 erforderliche Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten.

Die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes sowie die Ermöglichung von weiteren Wohngebäuden unter Anpassung der Festsetzungen an die heutigen Erfordernisse ist daher Ziel der Planung. Damit soll auch die Planungsabsicht der Gemeinde Puschendorf, der Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Gemeindegebietes nachzukommen, Rechnung getragen werden.

Da teilweise auch eine Bebauung in zweiter Reihe (Erschließung über private Verkehrsflächen) ermöglicht werden soll und Änderungen der Grundstückszuschnitte nicht abschließend vollzogen sind, wird von der bisherigen Konzeption der sehr eng gefassten Baufenster abgewichen.

7. Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden geprüft und – soweit sinnvoll – übernommen oder an den Bestand und die heutigen Erfordernisse angepasst.

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung sollen im Änderungsbereich Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Im Zuge der 7. Änderung sollen zudem die Allgemeinen Wohngebiete differenziert werden. So sollen die sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe als unzulässig erklärt werden. Gründe hierfür sind die zu erwartenden Lärmimmissionen durch zusätzlich hervorgerufenen Verkehr (Tankstelle) sowie der große Flächenbedarf (Gartenbaubetriebe). Für diese Nutzungen sind im Gemeindegebiet geeignetere Standorte vorhanden.

Bei den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist auch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten je Gebäude zu nennen. Hier wird im westlichen Bereich die Höchstzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude auf zwei begrenzt, um dem Charakter des mit Einfamilienhäusern geprägten Wohngebietes Rechnung zu tragen. Im östlichen Bereich soll der Übergang zum Bestandsgebäude auf Flurstück 158/48 Rechnung getragen werden. Hier sind auch bis zu sechs Wohnungen zulässig und erwünscht, um auch der Nachfrage nach Geschosswohnungen im Gemeindegebiet nachzukommen.

Maß der baulichen Nutzung

Zur besseren Übersicht werden die Baugebiete anhand des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung in die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 untergliedert.

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 Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt. Das entspricht zudem der bisherigen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die GFZ wird für die Baugebiete differenziert festgesetzt. Im WA 1, bei dem vorwiegend eine Bestandssicherung erzielt werden soll, wird die bisher festgesetzte GFZ von 0,4 übernommen. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 4, die bislang noch unbebaut waren, soll eine höhere GFZ zur besseren Ausnutzung der Baugrundstücke im Sinne des Flächensparens zulässig sein. Die GFZ wird hier auf 0,8 festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Damit soll zwischen dem WA 1 und dem WA 3 und WA 4 vermittelt werden.

Höhenbegrenzung

Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung wird über die Festsetzung maximal zulässiger Vollgeschosse sowie in den unbebauten Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 über die Firsthöhe begrenzt. Ergänzend werden Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Höhenlage baulicher Anlagen getroffen (s.u.).

Entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sollen im WA 1 zwei Vollgeschosse zulässig sein, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden

ist (I+D). Im WA 2 soll auch eine Bebauung mit II Vollgeschossen zugelassen werden. Im WA 3 und WA 4 hingegen sind im Übergang zum Bestandsgebäude am östlichen Ende der Vogelstraße II+D Vollgeschosse zulässig (also drei Vollgeschosse, wobei das dritte Vollgeschoss wieder als Dachgeschoss auszubilden ist).

Entsprechend dieser Abstufung wird auch eine von Ost nach West abnehmende Firsthöhe festgesetzt. Bezugsebene für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Höhe der jeweils unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Oberkante der Fahrbahn, gemessen senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

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 erweiterte Baukörper ausgewiesen wurden. Damit wurde die Stellung der Hauptgebäude innerhalb der Grundstücke beschränkt. Im Zuge der 7. Änderung sollen hier große Baufenster ausgewiesen werden, um eine flexible Positionierung der Gebäude, insbesondere bei Grundstücksteilungen oder -änderungen, zu ermöglichen.

Die Baugrenze zur Vogelstraße hin wird um mindestens 5,0 m abgerückt, um den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz aufgrund des Verkehrslärmes gerecht zu werden (siehe auch Kap. 10).

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, Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzung von Standorten für Garagen mit ihren Zufahrten und Stellplätzen auf privaten Flächen wird nicht übernommen. Teilweise wurden schon jetzt die Festsetzungen nicht eingehalten bzw. Befreiungen erteilt. Zum anderen ist für die unbebauten Flächen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ersichtlich, wo Garagen platziert werden sollen. Die festgesetzten Stellplätze im Bereich des Verkaufsmarktes werden zudem nicht mehr benötigt, da dieser nicht realisiert wurde und auch nicht mehr wird.

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sollen nun vielmehr überall auf den Bauflächen zulässig sein, nicht jedoch in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrand). Carports und Garagen mit direkter Zufahrt auf die öffentliche Verkehrsfläche sind 5,0 m von dieser abzurücken, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in den Erschließungsstraßen (insbesondere aber in der Vogelstraße) nicht zu beeinträchtigen und genügend Stauraum vorzuhalten.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Puschendorf in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

Zulässige Dachform für Carports und Garagen sind Satteldächer bis max. 25° sowie Flachdächer. Die mittlere Traufhöhe beträgt 3,00 m gem. BayBO. Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß von der Bezugsebene bis zur Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bezugsebene für die Ermittlung von der Traufhöhe ist die Höhe der jeweils unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Oberkante der Fahrbahn, gemessen senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

Sofern erforderlich, sind Aufstellsammelflächen für den Abfall zeichnerisch festgesetzt. Ansonsten sind diese unter Beachtung der gestalterischen Vorgaben auf den Grundstücken zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden weitgehend übernommen. Teilweise wurden Festsetzungen gestrichen, z.B. zum Kniestock, teilweise sind neue Festsetzungen hinzugekommen.

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind auch in der 7. Änderung Satteldächer sowie Krüppelwalmdächer zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen die Dachneigung auf 45° - 48° beschränkt. Auf den derzeit noch unbebauten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 4 ist dagegen eine Dachneigung von 28° - 48° zulässig. Hier sollen auch andere Gebäudetypologien zulässig sein. Innerhalb eines Gebäudes dürfen in Hinblick auf das Ortsbild keine unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden.

Für die Dachdeckung sind Materialien in gedeckten Farben zu verwenden. Wellprofil-Platten, Bleche u.ä. sind als Dacheindeckung nicht zugelassen.

Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppgauben, Satteldachgauben sowie abgewalmten Gauben und nur unten den nachgeführten Auflagen zulässig. Sie sind bis zu ½ der zugehörigen Dachlänge zulässig. Die Sichthöhe der Dachaufbauten, gemessen von der Dachfläche bis zur Unterkante des Fenstersturzes, darf eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang beträgt mindestens 2,50 m; der Abstand zwischen den Dachaufbauten mindestens 1,25 m. Öffnungen in Dachflächen, sog. negative Dachgauben, sind nicht zulässig. Mit diesen gestalterischen Festsetzungen und denen zur Dachform und –neigung soll eine harmonische Dachlandschaft erzeugt werden.

Doppelhäuser sind mit gleicher Firsthöhe sowie gleicher Dachneigung auszuführen und gestalterisch (Farbton, Material) aneinander anzugleichen.

Die Fassaden sind in Putz, Sichtmauerwerk, Schalung aus Holz oder Fachwerk fränkischer Bauart auszuführen. Hauslauben, Loggien und Balkone können mit Glaskonstruktionen umschlossen werden.

Als Abgrenzung der Grundstücke gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen sind alle Zaunarten mit einer Maximalhöhe von 1,50 m und eines Sockels von max. 0,30 m zulässig. Im Bereich von Einmündungen sind die erforderlichen Sichtdreiecke einzuhalten. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine Einfriedung als Maschendrahtzaun zwingend. Die Zaunhöhe darf auch hier 1,50 m nicht überschreiten. Damit soll ein einheitliches Erscheinungsbild der Einfriedungen im Quartier erzielt werden. Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig und wünschenswert. Ausgenommen sind sämtliche Nadelgehölze (Thujen, Fichten). Ein Sockel ist – ausgenommen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin - nicht zulässig, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu ermöglichen.

Sollten Einfriedungen an den nördlichen Grundstücksgrenzen der WA 2 bis WA 4 im Übergang zur freien Landschaft vorgesehen werden, so sind diese nur nördlich des zur Pflanzung vorgesehenen Ortsrandes und südlich des festgesetzten Entwässerungsgrabens zulässig.

Werbeanlagen dürfen höchstens 0,50 m² groß sein. Andere Werbeanlagen sowie Leuchtreklamen sind nicht zugelassen.

Die Festsetzung zu Kniestöcken wurde gestrichen, da diese aufgrund ihrer geringen Höhe ins Leere führte und daher mehrheitlich eine Befreiung erfolgte. Neu hinzugekommen ist

dahingegen eine Festsetzung zur Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren. Diese sind auf geneigten Dächern zulässig, wenn sie parallel zur Dachhaut liegen oder in diese integriert sind.

Höhenlage baulicher Anlagen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur Höhenlage baulicher Anlagen wird übernommen. Es wird bestimmt, dass die Oberfläche des fertigen Erdgeschossfußbodens (FOK) nicht höher als 0,50 m über der angrenzenden Erschließungsfläche liegen darf. Damit sollen unerwünschte Höhenentwicklungen von einzelnen Gebäuden vermieden werden.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden entsprechend der bestehenden zeichnerischen Festsetzungen übernommen. Die Festsetzung eines öffentlichen Stellplatzes im Bussardweg wurde an den tatsächlich vorhandenen Bestand angepasst. Zusätzliche öffentliche Stellplätze wurden entlang der Vogelstraße als Längsparker festgesetzt.

Weiterhin wurde der bestehende landwirtschaftliche Weg zur Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Norden planungsrechtlich gesichert sowie die interne Erschließung der derzeit noch unbebauten Flächen im WA 2 über private Verkehrsflächen mit einer Breite von 5,0 m und Wendemöglichkeit für Pkw zeichnerisch festgesetzt.

8. Grünordnung/Freiflächen

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes umfasst nur Teilbereiche des Geltungsbereiches des Urplanes aus 1994. Für diesen Bereich gelten grünordnerische Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Flächen.

Im Straßenraum (Bussardweg, Vogelstraße) wurden Baumpflanzungen durchgeführt, deren tatsächliche Standorte jedoch von den bisherigen Festsetzungen im alten Bebauungsplan abweichen. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst und die vorhandenen Bäume im Straßenraum zur Pflanzung festgesetzt. Da die Erschließung bereits hergestellt ist, wird auf weitere Festsetzungen zu Baumpflanzungen im Straßenraum verzichtet.

Auf den privaten Flächen ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen die Anpflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Laubgehölzen vorgesehen. Diese Festsetzung bezieht sich insbesondere auf die noch unbebauten Teilflächen und wird daher übernommen. So kann die Eingrünung des Ortsrandes auch weiterhin gewährleistet werden. Darüber hinaus ist auf jedem Grundstück ein Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. An dieser Festsetzung wird ebenfalls festgehalten, jedoch mit der Ergänzung, dass der Erhalt von Bestandsbäumen hierauf angerechnet werden kann.

Die GRZ von 0,4 wird im Änderungsbereich beibehalten, so dass hier keine Verschlechterung zu erwarten ist. Zusätzliche grünordnerische Festsetzungen werden nicht getroffen.

9. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Regelungen zum Wasserabfluss

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält bereits Festsetzungen zur Entwässerung des Oberflächenwassers in textlicher und zeichnerischer Form.

Im Änderungsbereich ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen eine Mulde bzw. ein Graben zur Sammlung von Oberflächenwasser, insbesondere aus den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen, vorgesehen. Im Osten erfolgt die Einleitung in den öffentlichen Kanal entlang der Höfener Straße.

Darüber hinaus sind auf den Grundstücken zur Entlastung des Mischwasserkanals und zur Förderung der Trinkwassereinsparung nach Möglichkeit Regenwasser-Sammelanlagen (Zisternen) für die Nutzung von Brauchwasser für Haus und Garten vorzusehen. Das Fassungsvermögen sollte dabei mit mind. 20 l/m² projizierter Dachfläche vorgesehen werden, die Dachflächen sind an die Zisternen anzuschließen. Der Überlauf der Zisternen erfolgt in den öffentlichen Kanal, soweit eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist.

Belagsflächen für Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sollen möglichst wasserdurchlässig angelegt werden. Im Übrigen bewirkt dies keine Befreiung von der Niederschlagswassergebühr.

Sollte Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauzeit abgesenkt werden, so bedarf dies gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht genehmigungsfähig, ggf. sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.

10. Immissionsschutz

Die Festsetzung des Gebietstyps als Allgemeines Wohngebiet (WA) für den Geltungsbereich bringt gegenüber der vorhergehenden Nutzung als Mischgebiet tags und nachts einen höheren Schutzanspruch gegenüber Immissionen mit sich. Mögliche Immissionsquellen sind die gewerblichen Nutzungen westlich des Planungsgebietes (Bauunternehmen) sowie der Gartenbaubetrieb südlich des Planungsgebietes.

Im südlichen Bereich können zudem Immissionen aus Verkehrslärm (Vogelstraße) auf das Planungsgebiet einwirken.

Für den „Schallschutz im Städtebau“ ist die gleichlautende DIN 18005 maßgebend, die Orientierungswerte für verschiedene Geräuscharten vorgibt. Bei diesen Beurteilungspegeln handelt es sich nicht um Grenzwerte, sondern um Orientierungswerte des städtebaulichen Schallschutzes, die keine abschließende Verbindlichkeit haben. Ihre schematische Anwendung in Form von „Grenzwerten“ ist nicht zulässig. Die DIN 18005 weist selbst darauf hin, dass in bebauten Gebieten die Orientierungswerte häufig überschritten werden. Im Sinne des vorsorgenden Schallschutzes ist jedoch anzustreben, die Orientierungswerte einzuhalten und nach Möglichkeit sogar zu unterschreiten.

Neben der DIN 18005 ist die Verkehrslärm-Schutzverordnung (16. BImSchV) von Bedeutung, die für den Neubau von Straßen und Schienenwegen im Unterschied zur genannten DIN 18005 verbindlich einzuhaltende Grenzwerte festlegt. Auch wenn vorliegend die Richtwerte der 16. BImSchV nicht direkt anwendbar sind, spielen sie für die städtebauliche Planung eine Rolle. Fehlt es diesen Werten an einer normativen Verbindlichkeit, weil wie hier die Anwendungsvoraussetzungen der Verordnung nicht gegeben sind, können die Richtwerte dennoch in der Abwägung berücksichtigt werden. Mit den Richtwerten der 16. BImSchV, die i.d.R. um 4 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, hat der Gesetzgeber die Grenze des Vorliegens schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes abschließend definiert.

Auch für Gewerbelärm gibt es auf Vorhabenebene eigene Regelungen. Gewerbliche Anlagen, wie produzierende Betriebe, werden im Regelfall nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) genehmigt. Die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm sind bei der

Vorhabengenehmigung verbindlich und unterscheiden sich insoweit von den Zielwerten der DIN 18005.

Zur Bewältigung möglicher Immissionskonflikte wurde ein schallimmissionstechnische Untersuchung und Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen durch Straßen- und Gewerbelärm (Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Gutachterlicher Bericht vom ….05.2016) erstellt.

Gewerbelärm

Für einwirkenden Gewerbelärm auf Wohnbebauungen in einem Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet nennt das Beiblatt 1 die nachfolgenden Orientierungswerte (ORW), die ebenfalls im Sinne der Lärmvorsorge eingehalten werden sollten. Neben den beiden Bestandsfirmen im Westen und im Osten (Bauunternehmen, Gartenbaubetrieb) liegt keine weitere Gewerbelärmbelastung in der näheren Nachbarschaft der beiden Plangebiete vor. Zur Bewertung der direkt einwirkenden Gewerbelärmbelastung durch die beiden Firmen wird daher nachfolgend von einer vollständigen Ausschöpfung der für ein WA heranzuziehenden ORW ausgegangen. Somit sind zu berücksichtigen:

Wohngebiet (WA)

am Tag (06:00 – 22:00 Uhr)	ORW = 55 dB(A)
in der Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)	ORW = 40 dB(A)

Nach Zugrundelegung der jeweiligen Betriebsparameter ergibt sich für das Planungsgebiet folgende Immissionssituation:

Die schalltechnische Situation an der südlichen Grenze des Änderungsbereichs Vogelstraße wird primär durch den herangezogenen Regelbetrieb des Gartenbaubetriebes geprägt. Das Bauunternehmen stellt hier keine beeinflussende Größe der Gewerbelärmprognose dar. Die heranzuziehenden ORW bzw. IRW_{tags} von 55 dB(A) werden ausreichend unterschritten. Ein Nachtbetrieb der beiden Firmen liegt nicht vor.

Nur im direkten Zufahrtsbereich Nord (Pkw-Parkplatz des Gartenbauunternehmens und Ladezone Lkw auf Vogelstraße) kommt es zu Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde auf Grundlage des Gutachtens in diesem Bereich auf 10,0 m von der südlichen Grundstücksgrenze abgerückt, so dass an Gebäudefassaden die Einhaltung der heranzuziehenden ORW bzw. IRW_{tags} von 55 dB(A) gutachterlich nachgewiesen werden kann. Auf den südlichen Freiflächen kommt es hier zu Überschreitungen bis zu 4 dB(A). Hier sind jedoch keine Aufenthaltsbereiche geplant, sondern die Erschließung der Grundstücke (Zufahrten sowie Stellplätze, Carports oder Garagen gemäß Stellplatzsatzung), da diese hier nur über die Vogelstraße möglich ist. Aktive Lärmschutzmaßnahmen werden daher nicht als erforderlich erachtet

Es wird dennoch empfohlen, die Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) gegenüber des Parkplatzes des Gartenbaubetriebes möglichst an den lärmabgewandten Fassaden anzuordnen.

Verkehrslärm

Durch den zukünftig auf die geplanten Wohngebietsflächen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Vogelstraße“ einwirkenden Straßenverkehrslärm der Vogelstraße ist nur entlang der südlichen Grenze des Plangebietes mit einer Überschreitung von bis zu 5 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts der nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005 heranzuziehenden ORW_{tags} von 55 dB(A) und ORW_{nachts} von 45 dB(A) zu rechnen. Die Zumutbarkeitsgrenze der Verkehrsbelastung nach der 16. BImSchV mit den IGW_{tags} von 59 dB(A) und IGW_{nachts} von

49 dB(A) werden ebenfalls überschritten. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche, die ca. 5 m bis 10 m von der südlichen Grenze des Geltungsbereiches abrückt, beträgt die Überschreitung der Orientierungswerte noch bis zu 3 bzw. 4 dB(A) tags/nachts. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden dagegen eingehalten. Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sollten möglichst nur an den lärmabgewandten Fassaden angeordnet werden.

Für die Freiflächen sind dann zwar noch Überschreitungen der Grenzwerte zu verzeichnen, aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz werden jedoch als nicht verhältnismäßig angesehen, da hier nur kleine Teilflächen zu schützen wären, die zudem auch nur zu Erschließungszwecken genutzt werden. Zudem können die Werte für Mischgebiete zumindest eingehalten, teils auch deutlich unterschritten werden.

11. Funde und Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet bestehen keine Bau- und Kulturdenkmäler oder sind Bodendenkmäler und archäologische Funde bekannt (Abfrage Datenbank des BLfD am 20.10.2015).

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.

12. 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.

13. 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 oder Änderung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn der Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Vogelstraße“ überplant einen Bereich der teils schon bebaut ist. Durch die alleinige Änderung des Nutzungstyps von Mischgebiet zu Allgemeinem Wohngebiet treten hier 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. Als solche könnten z.B. Gebäudebrüter (Haussperling, Hausrotschwanz, Schwalben, Segler) oder gebäudebewohnende Fledermausarten (Zwergfledermaus, Bartfledermaus) betroffen sein.

In Sträuchern der Gärten könnten ferner heckenbrütende Vogelarten durch Rodungsmaßnahmen betroffen sein. Zu erwarten sind hier nur vergleichsweise häufige Arten des Siedlungsbereiches. Im Vorfeld der Fällarbeiten sind Bäume auf vorhandene Baumhöhlen sowie Stammaufrisse zu prüfen, welche potentielle Lebensräume für Vögel sowie Fledermäuse darstellen können. Eine Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG oder die Einschlägigkeit des Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind nicht erkennbar, wenn der geplante Rodungseingriff außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtszeiten erfolgt.

Außerdem ist vor Abriss von Gebäuden oder maßgeblichen Umbauarbeiten (z.B. Dachausbau, auch energetische Sanierung) eine entsprechende Prüfung auf eventuelle Vorkommen der genannten Artengruppen von Vögeln und Fledermäusen durch Experten erforderlich, um Verbotstatbestände zu vermeiden. Sollten Vorkommen festgestellt werden, könnten ggf. auch 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.

Die Grundstücke im Osten des Änderungsbereiches sind dagegen noch nicht bebaut, sondern intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Eine Betroffenheit könnte hier höchstens für bodenbrütende Vogelarten (z.B. Feldlerche, Wachtel) gegeben sein. Bruten dieser Arten können im konkreten Fall aber verneint werden, da eine Vielzahl von Störungsfaktoren vorhanden sind. Zum einen liegt das intensiv genutzte Grünland bereits von drei Seiten von Bebauung eingerahmt, zum anderen treten Störeinwirkungen durch Freizeitnutzungen (Feierabenderholung, Hundeauslauf) auf. Gerade Wachteln sind bezüglich Lärm sehr störungsempfindlich und finden hier kein geeignetes Bruthabitat vor. Feldlerchen meiden Vertikalstrukturen (Gebäude, Freileitung), so dass ein Vorkommen dieser Art hier auch ausgeschlossen werden kann.

Für weitere Artengruppen (Amphibien, Reptilien, Wirbellose) fehlen essentielle Lebensräume bzw. Lebensraumstrukturen für die planungsrelevanten Arten.

Grundsätzlich steht der spezielle Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG im vorliegenden Fall der Umsetzung des Bebauungsplanes daher 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.

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.

14. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung 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.

Pflanzliste

Artenauswahl zur Neupflanzung

Für die Einzelbäume und die Gehölzpflanzung stehen folgende Arten zur Wahl:

Großkronige Bäume mind. STU 18-20

Quercus robur	Stieleiche
Quercus petrarea	Traubeneiche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Wainuß

Kleinkronige Bäume mind. STU 16-18

Betula vorrucosa	Sandbirke
Acer campestre	Feldahom
Carpinus betulus	Hainbuche
Ainus glut inosa	Schwarzerle
Prunus sp. z.B.	
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus sp. z.B.	
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Crataegus sp. z.B.	
Crataeg us monogyua "Kermesina Plena"	Rotdorn
Corylus columa	Baumhasel
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne

Obstbäume mind. 10-12 Hochstämme

Malus	Apfel
Pyrus	Birne
Prunus	Kirsche
Prunus	Pflaume

Großsträucher

Sarnbucus nigra	Holunder
Corylus avellana	Haselnuß
Viburnum opulus	Schneeball
Acer carnpestre	Feldahorn
Syringa vulgaris	Flieder
Philadelphus coronarius	Falscher Jasmin
Salix purpureum	Purpurweide

Sträucher 80/100

Euonymus eurpaeus	Pfaffenhütchen
Frangula ainus	Faulbaum
Crataegus oxyacantha	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Rubus fruticosus	Himbeere
Prunus spinosa	Schlehe
Ugustrum vulgare	Liguster
Cornus sangulneum	Hartriegel
Comus mas	Kornelkirsche
Amelanchier sp.	Felsenbirne
Strauchrosen sp.	
Wildrosen sp.	
Ribes sp.	Johannisbeere
Hippophae	Sanddorn

Schlingpflanzen

Akebia Aristolochia durior	Akebie
Lonicera sp.	Pfeiffenwinde
Polygonum aubertii	Geißblatt
Wisteria sinensis	Schlingknöterich
Clematis sp.	Blauregen
Clematis hyb.	Waldrebe
Parthenocissus sp.	Wilder Wein
Vitis vinifera	Echter Wein

Wurzelkletterer

Campsis sp.	Trompetenwinde
Euonymus sp.	Spindelstrauch
Hedera helix	Efeu
sedum sp.	Mauerpfeffer