

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 2

Nr. 9 „Leuzenberg“

Begründung

Gemeinde Reichenschwand

Nürnberger Straße 20, 91244 Reichenschwand

Landkreis Nürnberger Land



Entwurf: 25.03.2021

Endfassung: 29.07.2021

Entwurfsverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: +49(0)9661/1047-0



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung | 3 |
| B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben | 4 |
| 1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen..... | 4 |
| 2. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen | 5 |
| 2.1 Regionalplan (RP) | 5 |
| 2.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan..... | 7 |
| 2.4 rechtskräftiger Bebauungsplan..... | 7 |
| C) Beschreibung des Planungsgebiets | 9 |
| 1. Geltungsbereich / Größe | 9 |
| 2. Bodenordnende Maßnahmen | 9 |
| 3. Wasserwirtschaft | 9 |
| 4. Denkmalpflege | 10 |
| 5. Alternativenprüfung | 10 |
| 6. Bedarfsermittlung | 10 |
| 7. Sonstiges..... | 11 |
| D) Verfahrensart | 12 |
| 2. Vorprüfung des Einzelfalls nach §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB | 12 |
| E) Konzeption und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht | 17 |
| 1. Geltungsbereich..... | 17 |
| 2. Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 17 |
| 3. Bauweise | 17 |
| 4. Baugestaltung, Hauptgebäude | 17 |
| 5. Nebengebäude, Garagen, Stellplätze | 18 |
| 6. Fassadengestaltung | 18 |
| 7. Einfriedungen | 18 |
| 8. Erschließung, Ver- und Entsorgung | 18 |
| 9. Schutzabständen | 18 |
| 10. Grünordnerische Festsetzungen | 19 |
| 11. Immissionen..... | 19 |
| F) Quellen | 20 |
| G) Impressum..... | 21 |

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung

Der Gemeinderat von Reichenschwand hat zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Leuzenberg den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Leuzenberg“ mit Deckblatt 2 gefasst.

Die bisher festgesetzte Nutzungsart „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO verbleibt unverändert.

Durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sollen die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes an die heutigen Gestaltungswünschen angepasst. Die Ergänzungen und Änderungen der Festsetzungen werden damit begründet, dass auf den Grundstücken eine entwicklungsbedingte Nutzungsverbesserung eröffnet wird.

Im Ursprungsbebauungsplan sind weitestgehend nur Gebäude mit der Grundflächenzahl von 0,3 und Geschoßflächenzahl 0,6 zulässig. Für den Änderungsbereich wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ von 1,2) analog der Obergrenze für Dorfgebiete lt. § 17 BauNVO festgesetzt.

Die nun vorgesehene Bauweise führt zu der höheren Grundflächen- und Geschoßflächenzahl, um so eine energetisch sinnvolle Bauweise unter optimaler Raumnutzbarkeit zu ermöglichen.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient somit der Nachverdichtung der bestehenden Siedlung. Die Nachverdichtung in der Innenanlage ist aus Gründen des Bodenschutzes von öffentlichem Interesse.

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

| | |
|------------|--|
| BauGB | Baugesetzbuch, Stand 01.11.2020 |
| BauNVO | Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786). |
| BauVorIV | Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung - in der Fassung vom 10.11.2007 (GVBl. S. 792), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 157 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98). |
| BayBO | Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408). |
| BayBodSchG | Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz) vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 152 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) |
| BayDSchG | Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz - in der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98). |
| BayNatSchG | Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686). |
| BNatSchG | Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706). |
| GaStellV | Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze - Garagen- und Stellplatzverordnung - in der Fassung vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694). |
| NWFreiV | Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286). |
| PlanZV | Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). |

TRENGW Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AllMBl 1/2009, S. 4).

TrinkwV Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 03.01.2018 (BGBl. I S. 99).

Satzung der Gemeinde Reichenschwand über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) vom 29.06.2000.

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Gemeinde Reichenschwand eingesehen werden.

2. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen

2.1 Regionalplan (RP)

Im Regionalplan zur Region Nürnberg (7) sind folgende Planungsvorgaben für den Bereich Reichenschwand eingetragen:

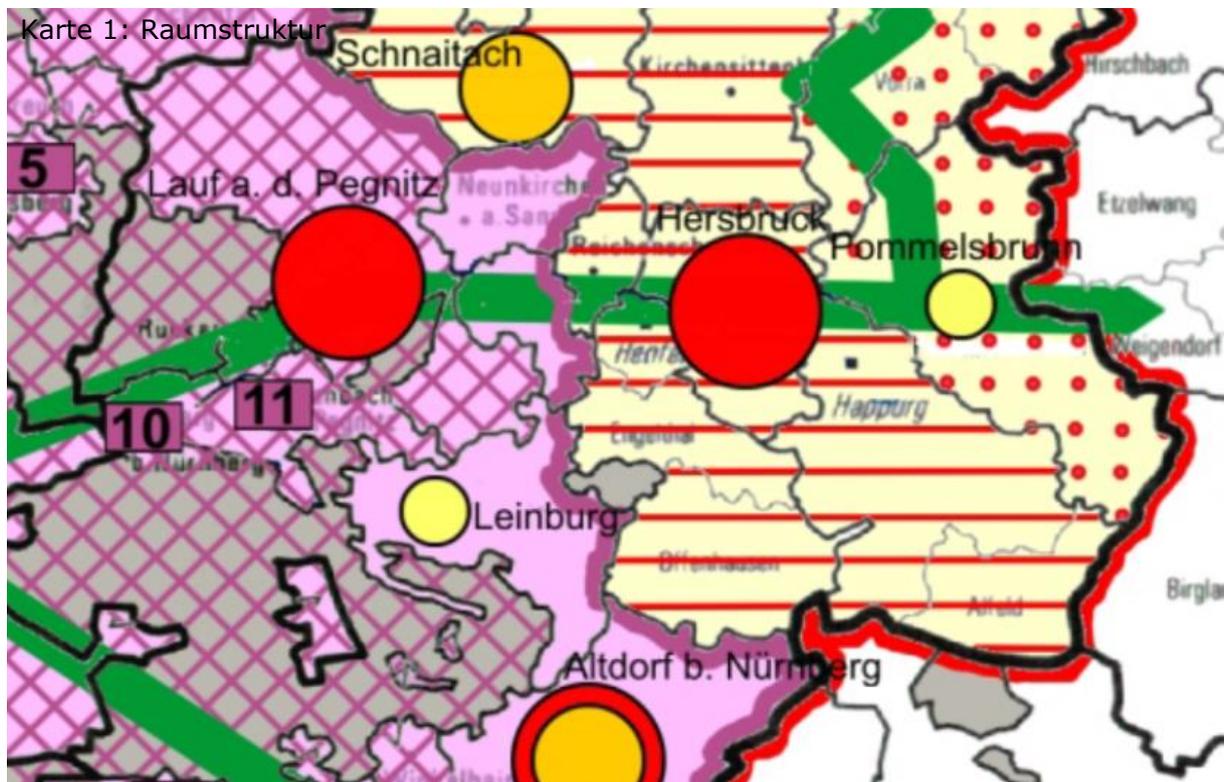


Abb.: Regionalplan Region Nürnberg (7), Stand 01.01.2005

Für den Geltungsbereich sind keine konkreten Ziele vorgesehen. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete befinden sich nicht im Umfeld des Geltungsbereiches. Die Bauleitplanung steht somit den Zielen der Regionalplanung nicht entgegen.

2.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan



Abb. Flächennutzungsplan, 03.07.2014

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der südliche Teil des Änderungsbereiches als gemischte Bauflächen und der nördliche Teil als Grünfläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans entspricht teilweise den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Somit wird der nördliche Bereich des Änderungsbereiches zukünftig ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt.

Auf Grund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist die parallele Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

2.4 rechtskräftiger Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der südliche Teil des nun vorgesehenen Änderungsbereiches als Dorfgebiet (MD) und der nördliche Teil als private Grünfläche dargestellt. Zwischen den beiden Flächen ist eine Straßenverkehrsfläche gekennzeichnet.

Eine städtebauliche Verdichtung ist für den Änderungsbereich bei geplanter Nachnutzung sehr gut vorstellbar. Mit Verdichtungsmaßnahmen des Siedlungsbereiches kann ein Beitrag zur Vermeidung von weiteren Versiegelungen der freien Landschaft geleistet wer-

den. Die Häusergruppe ist für eine bauliche Weiterverdichtung geeignet. Es ist vorgesehen, die vorhandene städtebauliche Struktur der offenen Bauweise beizubehalten und ein weiteres Vollgeschoss zuzulassen. Die Festsetzungen der Nutzungsziffern (GRZ/GFZ) werden an die Anforderungen der weiteren baulichen Verdichtung angepasst.



Der dargestellte Ursprungsbebauungsplan wurde seit seiner Aufstellung einmal geändert. Die letzte Änderung ist mit Rechtskraft zum 13.12.2000 erfolgt.

C) Beschreibung des Planungsgebiets

1. Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich über die Flurnummern 980 (TF), 980/3, 1087/5, 1011/5, 1011/4, 979/13 der Gemarkung Reichenschwand:

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans beträgt ca. 0,39 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die landwirtschaftlichen Flächen
- im Süden durch die Bebauung
- im Osten durch die „Dorfstraße“
- im Westen durch den Graben „Weppach“ mit Begleitgehölz

2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

3. Wasserwirtschaft

Das gesamte Planungsgebiet, wie der Großteil des Ursprungsbebauungsplanes, liegt im wassersensiblen Bereich, aber nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Ca. 1,76 km südlich des Plangebiets befinden sich Überschwemmungsgebiete.



Abb: FIS-Natur, 23.03.2021

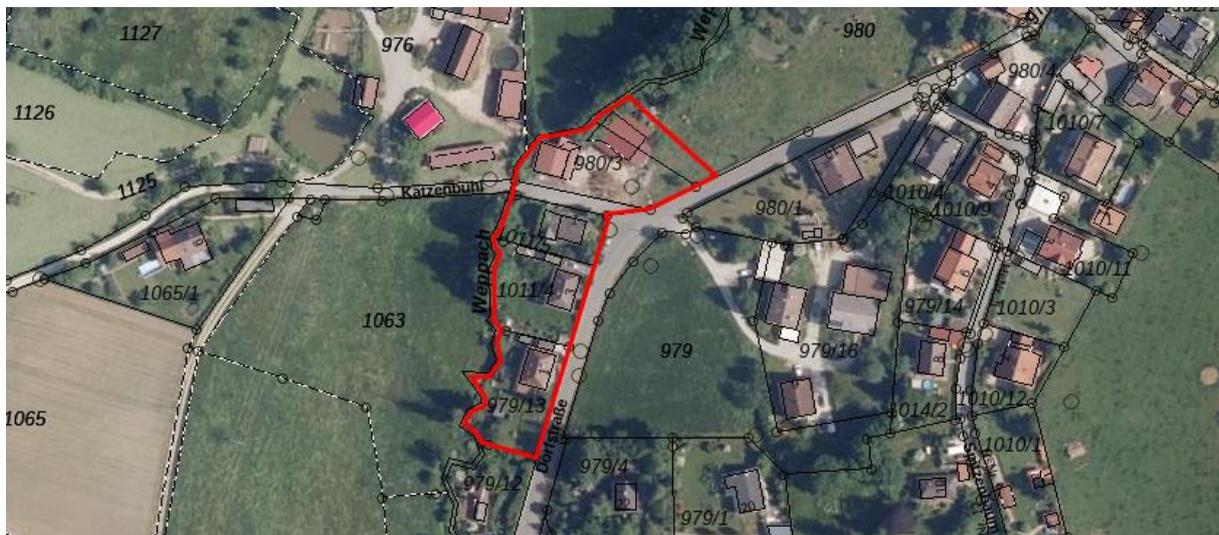
Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss an Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu

Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu berechneten Überschwemmungsgebietsflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.

Im direkten Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich östlich des Änderungsbereiches in ca. 600 m Entfernung.

4. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind weder Bau- noch Bodendenkmäler im Denkmaltatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verzeichnet. Das nächstgelegene Baudenkmal ist D-5-74-150-18 „Ehem. Tagelöhnerhaus, eingeschossiger massiver Steilsatteldachbau, 1. Hälfte 19. Jh.“, das sich etwa 35 m westlich der Fläche befindet und nicht in funktionellem Zusammenhang mit dem Änderungsbereich steht.



5. Alternativenprüfung

Die Alternativenprüfung auf Ebene des Bebauungsplans hat sich auf die Prüfung von verschiedenen Erschließungsmodellen zu beschränken.

Die vorliegende Bauleitplanung stellt die Nachverdichtung in einem bereits mit einer Bauleitplanung belegten Gebiet dar. Für die Erschließung des Gebiets werden keine neu zu errichtenden öffentlichen Anlagen benötigt.

Von einer Prüfung von alternativen Erschließungsmodellen kann deshalb abgesehen werden. Die gewählte Variante ist als die Variante mit dem geringsten Eingriffspotenzial zu betrachten.

6. Bedarfsermittlung

Bevölkerungsentwicklung:

Aktuell (Demographie-Spiegel, Stand 2017) leben in der Gemeinde Reichenschwand ca. 2.404 Einwohner. Der Demographie-Spiegel für Bayern des Bayerischen Landesamtes

für Statistik und Datenverarbeitung sieht für die Gemeinde Reichenschwand im Zeitraum bis 2031 (Entwicklungszeitraum 14 Jahre) einen Zuwachs der Bevölkerung um 136 Personen auf insgesamt 2 540 Einwohner.

Bedarfsbegründung

Für die Gemeinde steht als wichtiges planerisches Ziel der sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Vorrang der Innenentwicklung im Vordergrund. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan sieht in diesem Bereich eine Wohnbebauung mit klassischen Ein- und Zweifamilienhäusern vor und hat als Zielgruppe damit die Familie.

Entsprechend der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung wird jedoch in Zukunft verstärkt Wohnraum für 1-3 Personenhaushalte benötigt.

Die Anpassung der Festsetzungen (Nutzungsziffern) erfolgt deshalb an den demographischen Wandel angepasst.

Die im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche dargestellte Fläche wird zur Schaffung zusätzlicher Stellplätze als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen festgesetzt. Damit soll der größeren Wohnungsanzahl Rechnung getragen werden.

7. Sonstiges

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

- a) Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBI S. 30, BayRS 753-1-18-UG), geändert durch Verordnung vom 11.09.2008 (GVBI S.777).
- b) Technische Regeln zum Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser.
- c) Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.2011 (BGBl.I.S.2370), geändert durch Art. 2 Abs. 19 des Gesetzes vom 22.12.2011 (BGBl.I S. 3044)

D) Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a, Abs. 1, Abs. 4 BauGB.

Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der Planung Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen wird.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorausgesetzte Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten, zudem wird durch den Bebauungsplan kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2. Vorprüfung des Einzelfalls nach §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Das beschleunigte Verfahren kann grundsätzlich nicht angewendet werden, wenn:

- Durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz für die UVP bedürfen, oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der §1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen, oder
- Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Aspekte der Planung gem. Anlage 2 BauGB tabellarisch zusammengestellt und mit der Planung einhergehenden Umweltauswirkungen übersichtlich bewertet:

| | Gesetzlich vorgegebene Kriterien | Bebauungsplan-Änderung DB5 | Erhebliche Umweltauswirkungen | |
|--|---|--|-------------------------------|------|
| | | | Ja | Nein |
| 1. Merkmale der Bebauungsplan-Änderung, insbesondere in Bezug auf... | | | | |
| 1.1 | das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des §3 Absatz 3 UVPG setzt | Die Änderung setzt für den Geltungsbereich Dorfgebiet (MD) fest. Ein Rahmen für Vorhaben der Anlage 1 UVPG oder andere Vorhaben wird nicht gesetzt. | | x |
| 1.2 | das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst | Regionalplan | | x |
| | | Flächennutzungsplan Berichtigung erfolgt nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens | | x |
| 1.3 | die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung. | Das Plangebiet ist bisher gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als Dorfgebiet festgesetzt. Die Bedeutung des Bebauungsplanes im Hinblick auf umweltbezogene Erwägungen wird aufgrund der bereits bestehenden Festsetzungen als gering eingestuft. Die nachhaltige Entwicklung wird durch die Nachverdichtung des Bereiches gefördert. Dadurch wird insbesondere der Außenbereich geschützt. | | x |
| 1.4 | die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme | Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich keine zusätzlichen umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet. | | x |
| 1.5 | Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften | Nationale oder europäische Schutzgebiete liegen nicht im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale oder europäische Umweltvorschriften. | | x |
| 2. Merkmale der möglichen Auswirkung und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf... | | | | |
| 2.1 | Die Wahrscheinlichkeit, Dauer und Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen | Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet | | X |

| | | | | |
|-----|--|--|--|---|
| | | <p>werden. Nachverdichtungen führen dauerhaft zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung und damit dem Verlust von Bodenfunktion. Ein teilweiser Verlust der bestehenden Grünstrukturen ist ebenfalls möglich.</p> <p>Im Bebauungsplangebiet sind aufgrund vorhandener Vorbelastung (bestehende Bebauung, Versiegelung) keine Auswirkungen besonderer Schwere oder Komplexität zu erwarten. Die Umweltauswirkungen, die mit der Bebauungsplanänderung verbunden sind, werden aufgrund der derzeit schon vorhandenen Bestandsbebauung in Folge der möglichen Nachverdichtung nicht als erheblich eingestuft.</p> | | |
| 2.2 | den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen | Die Bebauungsplanänderung weist keine Auswirkung mit kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter auf. | | X |
| 2.3 | die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit | Da durch die Erhöhung von GFZ und GRZ die Flächennutzung des Plangebiets optimiert und damit einer Nachverdichtung zugeführt werden soll, sind keine zusätzlichen besonderen oder signifikanten Risiken über das übliche Maß hinaus erkennbar. | | x |
| 2.4 | den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen. | Die Auswirkungen beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung; über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten. | | x |
| 2.5 | Die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung | Wegen der bereits vorhandenen Flächenversiegelung besteht keine besondere Sensibilität innerhalb des Plangebietes. | | x |
| | | Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. | | |

| | | | | |
|-----|--|--|--|---|
| | von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten. | Mit der Planung sind keine Auswirkungen / Veränderungen auf besondere natürliche Merkmale, das kulturelle Erbe, die Intensität der Bodennutzung des Gebietes verbunden. Es werden keine Umweltqualitätsnormen überschritten. | | |
| 2.6 | Folgende Gebiete | | | |
| | 2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach §7 Abs. 1 Nr. 8 Bundesnaturschutzgesetz | In einer Entfernung von ca. 2,5 km befindet sich das FFH-Gebiet „Feuchtgebiete im Pegnitztal bei Reichenschwand“. Auf Grund der Entfernung wird nicht von negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ausgegangen. | | x |
| | 2.6.2 Naturschutzgebiete gem. §23 des Bundesnaturschutzgesetzes | Solche Gebiete sind nicht im Planungsgebiet vorhanden und nicht betroffen. | | x |
| | 2.6.3 Nationalparke gem. §24 des Bundesnaturschutzgesetzes | Solche Gebiete sind nicht im Planungsgebiet vorhanden und nicht betroffen. | | x |
| | 2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach §§ 25 und 26 Bundesnaturschutzgesetzes | Solche Gebiete sind nicht im Planungsgebiet vorhanden und nicht betroffen. | | x |
| | 2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gem. §30 des Bundesnaturschutzgesetzes | Im westlichen Teil des Planungsgebiets befindet sich eine Teilfläche des geschützten Biotops „Lauf der Weppach mit begleitenden Gehölz- und Staudensäumen sowie bewaldeten Bacheinhängen von Leuzenberg bis Reichenschwand“ Diese vorhandene Teilfläche (Gehölzstrukturen) des Biotops wird nicht überplant und in den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend berücksichtigt. | | X |
| | 2.6.6 Wasserschutzgebiete gem. §51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gem. §53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gem. §76 des Wasserhaushaltsgesetzes | Solche Gebiete sind nicht im Planungsgebiet vorhanden und nicht betroffen. | | x |
| | 2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind. | Solche Gebiete sind nicht im Planungsgebiet vorhanden und nicht betroffen. | | x |

| | | | | |
|--|---|---|--|---|
| | 2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des §2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes | Solche Gebiete sind nicht im Planungsgebiet vorhanden und nicht betroffen. | | x |
| | 2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die vor der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. | Innerhalb des Geltungsbereiches der Bauungsplanänderung befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind nicht betroffen. | | x |

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass die Änderung des Bauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.

E) Konzeption und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird durch die dargestellte Grenze begrenzt. Die getroffenen Regelungen und Festsetzungen sind ausschließlich auf den Geltungsbereich anzuwenden.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bisher festgesetzte Nutzungsart „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO verbleibt unverändert.

Um eine energetisch sinnvolle Bauweise unter optimaler Raumnutzbarkeit zu ermöglichen, werden die Maßnahmen der Nachverdichtung eingesetzt. Daraus ergibt sich eine Notwendigkeit, die Zahl der Grundflächenzahl sowie Geschoßflächenzahl zu erhöhen. Zudem wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,6 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 auf 1,2 analog der Obergrenze für Dorfgebiete I t. § 17 BauNVO erhöht.

3. Bauweise

Die Festsetzung zur Bauweise bleibt unverändert.

4. Baugestaltung, Hauptgebäude

Um einerseits eine höhere Verdichtung im Volumen zwar zu ermöglichen und andererseits jedoch das Ortsbild nicht zu sehr zu verändern, werden einschränkende Festsetzungen zur Dachneigung und Wandhöhe sowie zu den Vollgeschossen getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird von derzeit zwei zulässigen Vollgeschossen auf drei Vollgeschosse nur für die Parzellen 1 und 2 erhöht. Die Wandhöhe am Hauptkörper der Gebäude mit drei Vollgeschossen wird daher auf maximal 8,60 m und bei Gebäudeanbauten wie Zwerchgiebeln auf 9,20m begrenzt. Und die Wandhöhe am Hauptkörper der Gebäude mit zwei Vollgeschossen wird auf 6 m begrenzt. Die Wandhöhe wird von OK Fertigfußboden vom Erdgeschoss bis zum Schnitt der traufseitigen Außenwand mit der Ok Dachhaut gemessen. Die Festsetzung zur Fußbodenoberkante des Erdgeschosses erfolgt zukünftig über eine Höhenkote über NN und das Niveau des Bezugspunktes auf der Erschließungsstraße. Dies bietet sowohl Gemeinde als auch Bauwerber den Vorteil einer klaren, leicht umzusetzenden Vorgabe und damit Planungssicherheit.

Auf Grund der gewünschten und geforderten Nutzung von regenerativen Energiequellen wird die Belegung der Dachflächen mit Modulen zur Gewinnung von Energie aus Sonnenlicht zugelassen.

5. Nebengebäude, Garagen, Stellplätze

Die Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze bzw. Garagen erfolgt nach der Satzung der Gemeinde Reichenschwand „über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) vom 29.06.2000.

Die im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche dargestellte Fläche wird zukünftig zur Schaffung zusätzlicher Stellplätze als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen festgesetzt. Damit soll der größeren Wohnungsanzahl Rechnung getragen werden.

Zukünftig sind bei der Gestaltung von Garagen- und Nebengebäuden auch Flachdächer entsprechend dem heute üblichen Standard zulässig. Zum Schutz der Interessen von Nachbaranliegern wird die max. Wandhöhe von Garagen und Nebengebäude festgelegt.

Um im Bereich für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude die Nutzung von Überdachungen auch für höhere Fahrzeuge zu ermöglichen und gleichzeitig das Ortsbild nicht zu sehr zu verändern, wird hierfür die Wandhöhe für Garagen bzw. Nebengebäude auf 4,20 m begrenzt.

Um eine Eingrünung der Randbereich der Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zu sichern, wird hierfür die Festsetzung zu Abstand zwischen der öffentlichen Straßenbegrenzungslinie und Grundstückslinie getroffen.

Garagenzufahrten sind aus Gründen des Bodenschutzes und des Wasserhaushalts nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

6. Fassadengestaltung

Die Festsetzungen zu Fassadengestaltung verbleiben unverändert.

7. Einfriedungen

Lediglich bei der Gestaltung der Einfriedungen bleiben die Festsetzungen generell in ihrer bisherigen Form erhalten. Die Festsetzungen zu der Auswahl an Zäunen werden ergänzt.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung, Ver- und Entsorgung des Baugebiets verbleiben unverändert zum Ursprungsbebauungsplan. Weitere Ausführungen erfolgen an dieser Stelle deshalb nicht.

9. Schutzabstände

Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV- Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

10. Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben in ihrer bisherigen Form erhalten.

11. Immissionen

Dem Immissionsschutz im Planungsgebiet kommt vor allem auch in Hinblick auf die bereits bestehende Bebauung besonderes Gewicht zu.

Durch die vorgesehene Änderung ergeben sich jedoch keine erkennbaren Auswirkungen.

F) Quellen

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN (RISBY ONLINE)
Stand 19.03.2021

UMWELTATLAS BAYERN (Internetdienst)
Stand 19.03.2021

REGIONALER PLANUNGSVERBAND Nürnberg
Regionalplan Nürnberg 7
Stand 2018

Gemeinde Reichenschwand
Flächennutzungs- und Landschaftsplan
Stand: 03.07.2014

G) Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
09661/1047-0
www.neidl.de

