

G) Begründung – Index A

zum Bebauungsplan „Baugebiet Ludwigshöhe“ in der Fassung zur Planzeichnung vom 24.11.2020

1. Ausgangssituation

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die WKB Wohnkonzeptbau GmbH beabsichtigt die Grundstücke Fl.-Nr. 517 und Fl.-Nr. 517/3 entlang der Neidsteiner Straße mit freistehenden Häusern zu bebauen.

Das Baurecht auf dem Grundstück wird derzeit durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Baugebiet Ludwigshöhe“ vom 02.06.2009 festgesetzt.

Die äußeren Einflüsse der Umgebung, insbesondere der Verkehrslärm entlang der Bahnstrecke Nürnberg/Sulzbach-Rosenberg sind für die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück maßgeblich.

In der derzeit gültigen Fassung wird der Bebauungsplan den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen nicht mehr vollumfänglich gerecht. Insbesondere die Erschließungsführung ausschließlich mit Sackstraßen ohne Ringschluss weist Defizite auf. Aufgrund der nicht immer eindeutig getroffenen Festsetzungen sowie zur Nachverdichtung und damit Wohnwertverbesserung wurde deshalb ein verbessertes Baukonzept für das Planungsgebiet ausgearbeitet.

Auf dieser Grundlage hat der Gemeinderat der Gemeinde Etzelwang in seiner Sitzung am 08.09.2020 grundsätzlich beschlossen, für die Grundstücke Fl.-Nr. 517, Fl.-Nr. 517/3 sowie Teilflächen von Fl.-Nr. 535/27 (Neidsteiner Straße) und Fl.-Nr. 455/1 (Feldweg) den bestehenden Bebauungsplan „Baugebiet Ludwigshöhe“ nach § 13a Abs. 1 zu ändern. In der Sitzung am 13.10.2020 wurde im nichtöffentlichen Teil dem Gemeinderat der Gemeinde Etzelwang die Bebauungsplanänderung im Detail vorgestellt und in der Sitzung am 24.11.2020 durch die Billigung das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Baugebiet Ludwigshöhe“ eingeleitet.

Da die Änderung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs 1 BauGB erfolgt, entfällt eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie eine naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung. Zudem entfällt die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Dafür wird unmittelbar die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im östlichen Ortsbereich der Gemeinde Etzelwang und grenzt unmittelbar an die Gemeinde Neukirchen an. Es umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 517 und Fl.-Nr. 517/3 sowie Teilbereiche (Straßenflächen) von Fl.-Nr. 535/27. Die aufgeführte Flurnummer befindet sich in der Gemarkung Neidstein.

Flächennutzungsplan

Für das im Planungsgebiet liegende Grundstücke ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Baugebiet Nr. 49 derzeit folgende Nutzung festgelegt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Etzelwang im Gemeindeteil Ziegelwiesen und grenzt unmittelbar an den Gemeindebereich Neukirchen an. Das Grundstück ist derzeit unbebaut. Es wird im Süden von der Neidsteiner Straße und der Bahnlinie Nürnberg/Sulzbach-Rosenberg, im Westen und Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. freier Landschaft und im Osten von bestehender Einzelbebauung begrenzt.

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1,5 ha und ist noch nicht erschlossen. Die Erschließungsmaßnahmen für Verkehr, Wasser und Abwasser sind gesichert.

Erschließung privater Verkehr / öffentlicher Verkehr

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Neidsteiner Straße. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt der Bahnhof Neukirchen an der Bahnstrecke Nürnberg/Sulzbach-Rosenberg. Damit ist das Baugebiet optimal an den ÖPNV angebunden ist.

Vorbelastungen Schallemissionen

Das Planungsgebiet, das als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist, steht im Einflussbereich der Schallemissionen aus der südlich verlaufenden Bahnlinie Nürnberg/Sulzbach-Rosenberg.

Auf Grund der zu erwartenden Immissionsbelastung sind aktive und passive Vorkehrungen zum Schallschutz zu treffen. An den lärmabgewandten Fassaden kann der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan „Baugebiet Ludwigshöhe“ in Etzelwang wurde die schalltechnische Untersuchung 1365.2/2006-AS der Firma Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 10.05.06 angefertigt, um die Verkehrslärmemissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können. Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm der Bahnlinie Nürnberg-Sulzbach-Rosenberg beeinträchtigt. Auf den bahnzugewandten Gebäudeseiten liegt auch bei Berücksichtigung einer ca. 5,00 hohen Lärmschutzwand-Lösung im Obergeschoss (Bauweise II) Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 von bis zu +2 db(A) zur Tagzeit (6.00-22.00 Uhr) und bis zu +9 db(A) in der Nachtzeit (22.00-6,00 Uhr); Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen sind aktive und zusätzliche bauliche bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die als begrünte Schallschutzwand-Lösung bezeichnete Schallschutzmassnahme im Bereich des Baugebiets Ludwigshöhe ist in Lage und Höhe nach Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung 1365.2/2006-AS der Fa. Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 10.05.06 auszuführen. Diese Maßnahme ist vor Bezug der Häuser auf den Parzellen 1-8 sowie 12 und 13 fertig zu stellen

Topografie / Geologie

Das Planungsgebiet fällt von Norden nach Süden. Die Höhendifferenz beträgt ca. 7,0 m. Altlasten sind aufgrund der früheren landwirtschaftlichen Nutzung auszuschließen.

Der Untergrund besteht überwiegend aus Tonen weicher Beschaffenheit, die von schluffigen Sanden unterlagert werden. Grundwasser wurde nur an einer Bohrung ca. 4,82 m unter GOK festgestellt.

3. Planungsziele

Planungsziele

Die äußeren Einflüsse der Umgebung, insbesondere der Verkehrslärm entlang der Bahnlinie Nürnberg/Sulzbach-Rosenberg sind für die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück maßgeblich. Des Weiteren soll versucht werden, durch maßvolle Nachverdichtung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan dem sorgfältigen Umgang mit Grund und Boden an dieser Stelle gerecht zu werden.

Für die Neuplanung sollen die Grundzüge der Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans größtenteils übernommen werden, jedoch das gesamte Erschließungssystem verbessert werden. Auch die Anordnung der Garagen als Lärmschutzwand mit einer Anfahrbarkeit von der Wohnseite und damit verbundenen Schallimmissionen soll entfallen und durch einen begrünten Schallschutzwand ersetzt werden.

Landschaftsplanerische Zielsetzungen

Durch die grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise soll das Gebiet weitgehend umweltverträglich in die Landschaft eingebunden werden.

4. Städtebauliche Planung

Städtebauliches Konzept

Der geforderte Schallschutz wird durch die begrünte Lärmschutzwand entlang der südlichen Grundstücksgrenze erreicht. Zusätzlich werden für unmittelbar angrenzende Bebauung Auflagen für die Grundrißgestaltung gegeben.

Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes bezüglich des Verkehrslärms von der Bahnlinie Nürnberg/Sulzbach-Rosenberg sind ebenfalls Faktoren bei der städtebaulichen Gestaltung und Gebäudeanordnung. Durch die geplante begrünte Schallschutzwand und dem Entfall der Garagenanlage entsteht sowohl eine optisch ansprechende Gestaltung als auch der Entfall der Lärmimmissionen für die An- und Abfahrt der Garagenbenutzer.

Maßgaben der notwendigen Schallschutzmaßnahmen werden in der schalltechnischen Untersuchung 1365.2/2006-AS der Firma Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 10.05.06 angefertigt, untersucht und festgelegt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert und bleibt mit der Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Obergrenzen durch die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl in den einzelnen Bauräumen geregelt.

Verkehrstechnische Erschließung

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt durch eine Ringstraße. Die östliche Ringstraße wird als Einbahnstraße ausgebildet, die die bisherigen Sackgassen mit Wendehammer ersetzen.

An der westlichen Grundstücksgrenze wird die Erschließungsstraße auf dem Grundstück des bestehenden Feldwegs für Begegnungsverkehr ausgebaut. Damit wird in Verlängerung des Feldwegs ist eine fußläufige Verbindung zum örtlichen Nahversorger möglich. Außerdem kann diese

Straße für eine mögliche Erweiterung der Planungsflächen nach Norden als Erschließungsstraße verlängert werden.

Durch diese Erschließungsform ist nunmehr auch die Ver- und Entsorgung des Baugebietes sowie eine durchgehende Anfahrbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Die Ringstraße wird verkehrsbehilft ohne Gehwege ausgebaut.

Entlang dieser Straße sind auch direkt die Garagen bzw. Stellplätze der Häuser angeordnet.

Höhenlage der Häuser

Zur Festsetzung der Höhenlage der einzelnen Häuser wurde im gesamten Planungsgebiet auf die Höhenlage der geplanten Ringstraße Bezug genommen. So ist gewährleistet, dass die Häuser in der richtigen Höhenlage bezogen auf den Straßenverlauf zum Stehen kommen.

Zur Überwindung von größeren Höhenunterschieden sind Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,0 m und einem Abstand von der Grundstücksgrenze von mindestens 1,0 m zulässig.

Ruhender Verkehr

Entlang der Erschließungsstraße werden 5 Parkbereiche mit insgesamt 20 öffentlichen Stellplätzen für Besucher vorgesehen.

Die Anzahl der im Planungsgebiet notwendigen privaten Stellplätze werden mit einem Stellplatz je Haus in Form einer Garage vorgesehen. Zusätzlich sind Stellplätze vor den Garagen ausgewiesen.

Alle oberirdischen offenen Stellplätze werden mit wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt.

5. Grünordnung

Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll die Bebauung möglichst umweltverträglich in die Umgebung eingebunden werden. Die einzelnen Festsetzungen und Hinweise werden im Folgenden begründet:

Gemeinschaftliche Grünflächen

Um eine naturfremde und nicht ortsbildgerechte Ausprägung der Freiflächen zu verhindern und eine ausreichende Durchgrünung der Siedlungsflächen zu gewährleisten, sollen bei den Pflanzmaßnahmen standortgerechte und überwiegend heimische Gehölze verwendet werden.

Private zu begrünende Flächen

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades und damit zur Steigerung der Regenwasserrückhaltung wird der maximale Grad der Versiegelung in den privaten Grünflächen beschränkt. Die nicht versiegelten Flächen sind zu begrünen. Wasserdurchlässige Belagsarten dienen einer Verringerung des Versiegelungsgrades. Eine geringere Versiegelung bewirkt zudem auch eine Reduzierung der klimabelastenden Aufheizung von Siedlungsflächen. Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern / zu pflanzende Bäume

Als Maßnahme zur neuen Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes wird das Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Gehölzen mit Mindestpflanzgrößen vorgegeben.

Die Verwendung von heimischen Baum- und Straucharten dient der Verbesserung des Lebensraumangebotes für viele Tierarten (z.B. Singvögel). Durch das autochthone (standortheimische) Pflanzenmaterial soll die genetische Vielfalt der heimischen Pflanzenwelt erhalten werden.

Nutzung von Sonnenenergie

Die alternative Anlage von Solarflächen (Kollektoren, Photovoltaik-Anlagen) stellt eine nachhaltige, umweltverträgliche Energienutzung dar und schont die Ressourcen endlicher Energieträger.

Einfriedungen

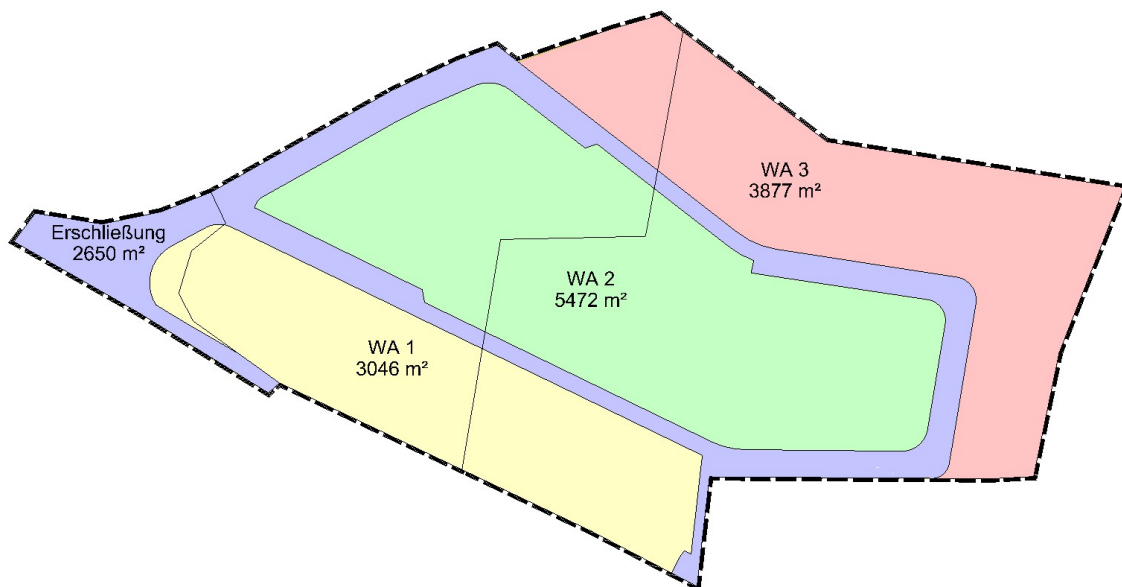
Der Bau von durchgehenden Zaunsockeln ist aus siedlungsökologischen Gründen nicht erlaubt, da diese für viele Kleintiere (z.B. Igel) ein Wanderhemmnis darstellen. Einfriedungen sind in Form von Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun oder Holzstaketenzaun bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Beschränkung auf einige zu verwendende Baumaterialien bei Zäunen erfolgt v.a. aus gestalterischen Gründen.

Boden / Wasserhaushalt

Zum Schutz des belebten Oberbodens ist er vor Baubeginn abzuschleiben und in Mieten zu lagern. Die Zwischenbegrünung dient der Stickstoffsammlung und dem Erosionsschutz.

Die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser dient der Schließung lokaler Wasserkreisläufe (Grundwasserneubildung, Verdunstung), wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus und dient dem Fließgewässerschutz durch die Vermeidung unnötiger Belastungen der Kanalsysteme und Kläranlagen. Daher sind versickerungsfähige Beläge im Bereich der oberirdischen Stellplätze vorgesehen. Die empfohlene Nutzung von Regenwasser kann einen Beitrag zur Wasserrückhaltung leisten.

Flächen Baugebiet:



6. Kennzahlen Gesamtgrundstück Bebauungsplan „Baugebiet Ludwigshöhe“

Bruttobauland		Summe	% - Sätze	
Fl.-Nr. 517	ca.	5.051,0 m ²	=	33,6 %
Fl.-Nr. 517/3	ca.	8.995,0 m ²	=	59,8 %
Fl.-Nr. 535/27 Teilfläche Straße	ca.	721,0 m ²	=	4,8 %
Fl.-Nr. 455/1 Teilfläche Feldweg	ca.	278,0 m ²	=	1,8 %
Bruttobauland Summe	ca.	15.045,0 m²	=	100,0 %

Nettobauland		Summe	% - Sätze	
WA 1	ca.	3.046,0 m ²	=	20,2 %
WA 2	ca.	5.472,0 m ²	=	36,4 %
WA 3	ca.	3.877,0 m ²	=	25,8 %
Erschließungsfläche	ca.	2.650,0 m ²	=	17,6 %
Nettobauland Summe	ca.	15.045,0 m²	=	100,0 %

Bruttobauflächen		Grundfläche 0,4	% - Sätze	
WA 1	ca.	1.218,4 m ²	=	24,6 %
WA 2	ca.	2.188,8 m ²	=	44,1 %
WA 2	ca.	1.550,8 m ²	=	31,3 %
Gesamtsumme Nettobauland	ca.	4.958,0 m²	=	100,0 %

Bruttobauflächen		Geschossfläche 0,6	% - Sätze	
WA 1	ca.	1.827,6 m ²	=	24,6 %
WA 2	ca.	3.283,2 m ²	=	44,1 %
WA 2	ca.	2.326,2 m ²	=	31,3 %
Gesamtsumme Bruttobauflächen	ca.	7.482,0 m²	=	100,0 %

Wohneinheiten / Stellplätze		Wohnungen	Stellplätze	
WA1	ca.	7,0 WE	7 Garagen	
WA2	ca.	14,0 WE	14 Garagen	
WA3	ca.	9,0 WE	9 Garagen	
Gesamtsumme Wohneinheiten	ca.	30,0 WE	30 Garagen	
Stellplätze Häuser = 1,0 STP / Haus	ca.	30 Stp		
Stellplätze Straßenraum	ca.	20 Stp		
Summe Stellplätze	ca.	50 Stp		

Einwohnerzuwachs			
WA1 - 4 Personen je Haus	ca.	28	Einwohner
WA2 - 4 Personen je Haus	ca.	56	Einwohner
WA3 - 4 Personen je Haus	ca.	36	Einwohner
Gesamtsumme Einwohnerzuwachs	ca.	120	Einwohner