

**GEMEINDE MÖHRENDORF
LDKR. ERLANGEN-HÖCHSTADT**

BEBAUUNGSPLAN NR. 19/1B

„SPECK- UND FICHELÄCKER“

BEGRÜNDUNG - RECHTSPLAN

Bearbeitungsstand: 10.08.2000

INSUMMA

**Bärenschanzstraße 8 d
90429 Nürnberg
Tel. (0911) 92618-0
Fax. (0911) 92618-36**

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A PLANUNGSVORGABEN UND ZIELE

- 1 Ausgangssituation
- 2 Rechtsgrundlagen, Planverfahren
- 3 Kartengrundlage
- 4 Räumlicher Geltungsbereich
- 5 Übergeordnete Fachplanungen
- 6 Vorhandener Gebäudebestand
- 7 Erschließung
- 8 Städtebauliche Ordnung

TEIL B FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Maß der baulichen Nutzung
- 3 Bauweise
- 4 Überbaubare Grundstücksflächen
- 5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 6 Verkehrsflächen
- 7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen
- 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft
- 9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 10 Hinweise

TEIL C AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

- 1 Flächenbilanz
- 2 Bewertung der Umweltauswirkungen und Kompensation
- 3 Wohnungsversorgung, Bevölkerungsentwicklung
- 4 Parzellierung

A PLANUNGSVORGABEN UND ZIELE

I Ausgangssituation

Um der Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Ortschaft Möhrendorf entsprechen zu können, hat der Gemeinderat Möhrendorf am 29.02.2000 beschlossen, den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 19/1B „Speck- und Fichteläcker“ aufzustellen. Ziel der Planung ist die Umnutzung des momentan teilweise als Lagerfläche genutzten Geländes, teilweise brachliegenden Geländes in ein Wohngebiet.

Die Fläche wird zu diesem Zweck von einem Bauträger entwickelt.

Mit der Ausarbeitung des verbindlichen Bauleitplanes wurde die INSUMMA Ingenieurgesellschaft mbH, Nürnberg, beauftragt.

Gemäß § 9 (8) BauGB sind in der Begründung zum Bebauungsplan die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planungen dargelegt.

2 Rechtsgrundlagen, Planverfahren

Die Erstellung dieses Bauleitplanes stützt sich auf:

- 1 Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- 2 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- 3 Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) sowie DIN 18003.
- 4 Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.07.1994 (Bayerische Rechtssammlung - BayRS 2132-I-I).

Der Gemeinderat Möhrendorf hat am 29.02.2000 beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Aufgrund der innerörtlichen Gegebenheiten wird das Verfahren unter gleichzeitiger Beteiligung der Bürger, der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dieses Verfahren lässt sich in dieser Form durchführen, da die innerörtliche Lage und die Tatsache, dass die Grundstücke gänzlich im Privatbesitz sind, sowie die externe Erschließung des Geländes gesichert ist, durchführen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschl. Begründung wurde durch den Gemeinderat gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Bürgerbeteiligung wird gleichzeitig durchgeführt. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass Anregungen und Bedenken von jedermann vorgebracht werden können.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhrendorf weist das Plangebiet als innerörtliche Grünfläche aus. Im Zuge der derzeit laufenden Überarbeitung ist jedoch eine Ausweisung als Wohnbaufläche vorgesehen.

Der Bebauungsplan soll vor Fertigstellung des FNP Rechtskraft erlangen. Er ist deshalb der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Mit Bekanntmachung der Genehmigung tritt der verbindliche Bebauungsplan in Kraft.

Gemäß § 8 (1) BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Für die Aufstellung von Bauleitplänen gelten die im Baugesetzbuch aufgeführten Vorschriften. Die erforderlichen Verfahrensschritte wurden durchgeführt und sind auf der Planzeichnung vermerkt.

3 Kartengrundlage

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage eines Auszuges aus dem Katasterkartenwerk des Vermessungsamtes Erlangen vom 15.04.1997 erstellt (vergrößerter Flurkartenausschnitt 1:1.000). Der bestehende Gebäudebestand außerhalb des Geltungsbereiches wurde ebenfalls dieser Kartengrundlage entnommen.

Gemäß § 1 (2) Plan ZVO ist vom zuständigen Vermessungsamt zu bescheinigen, dass die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke in der Planzeichnung mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

4 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südwestlich des Ortszentrums von Möhrendorf und wird im Westen von der Frankenstraße, im Osten von der Erlanger Straße begrenzt. Nördlich an das Gebiet grenzt eine gemischte Bebauung an, im Süden besteht eine gemischte Bebauung aus Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt lt. Berechnungen des Planungsbüros 7.470 m².

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung fest.

Danach beinhaltet der Geltungsbereich die Flurstücke Nr. 341/6 vollkommen sowie die Flurstücke 340 und 341 teilweise.

Im Norden grenzen an das Baugebiet an die Flurstücke 341/3, 286, 341/9, 341/7, im Süden wird das Baugebiet durch das Flurstück Nr. 338 begrenzt, im Westen weiterhin durch die Flurstücke Nr. 341/4 und 340/1.

5 Übergeordnete Fachplanungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für Möhrendorf sind diese im Landesentwicklungsplan Bayern (1994) bzw. im Regionalplan für die Industrieregion Mittelfranken (7) erklärt und begründet.

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (1994)

Die Gemeinde Möhrendorf liegt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes Nürnberg-Fürth-Erlangen, etwa 6 km nördlich des Mittelbereiches der Stadt Erlangen im Regnitztal. In Umlandgemeinden soll auf eine ausgewogene Verteilung von Siedlung, Infrastruktur und Arbeitsstätten hingewirkt werden.

Darüber hinaus liegt Möhrendorf im Bereich der überregionalen Entwicklungsachse Nürnberg-Bamberg-Coburg-Landesgrenze.

Die Gemeinde übernimmt hauptsächlich Funktionen einer Umlandgemeinde wie "Wohnstandort im Grünen und "Naherholungsgebiet". Eine zentralörtliche Bedeutung wurde nicht zugewiesen. Der nächstgelegene "Siedlungsschwerpunkt" ist die Stadt Baiersdorf (Kleinzentrum) an der nördlichen Gemeindegebietsgrenze.

- Regionalplan Industrieregion Mittelfranken

Der Regionalplan präzisiert auf regionaler Ebene die Ziele des Landesentwicklungsprogramms. Auf die Gemeinde Möhrendorf bezogen, werden hier vor allem die Erhaltung der Grün- und Freiflächen aus hydrologischen, klimatischen und erholungsbezogenen Gründen gefordert. Das geplante Vorhaben steht im Einklang mit diesen Forderungen, da eine bereits vorhandenen Gewerbefläche in Wohnbaufläche umgewandelt wird und eine zusätzliche Beanspruchung der natürlichen Grundlagen ausgeschlossen ist.

6 Vorhandener Gebäudebestand

Auf dem Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist lediglich eine Lagerhalle vorhanden. Diese wird komplett entfernt.

7 Erschließung

Verkehrstechnisch kann das Plangebiet lediglich über eine neu zu bauende Stichstraße von der Frankenstraße her erschlossen werden.

Die Versorgung mit Wasser und Elektroenergie ist ebenfalls von der Frankenstraße her vorgesehen, die bestehenden Anlagen sind ausreichend.

Die Abwasserentsorgung aus dem Plangebiet kann in den Abwasserkanal in der Frankenstraße erfolgen.

8 Städtebauliche Ordnung

Mit der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 19/1B „Speck- und Fichtelacker“ wird eine städtebaulich geordnete Ergänzung und Verdichtung der Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Möhrendorf gewährleistet, in dem eine brachliegende Fläche in einem ansonsten arrondierten Mischgebiet für Wohnungsnutzung errichtet wird und durch entsprechende planungs- und bauordnungsrechtliche Vorschriften ein einheitliches und an die vorhandene Bebauung angepasstes Siedlungsbild geschaffen wird.

TEIL B FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

I Art der baulichen Nutzung

Angepasst an die umgebende Nutzung wird das geplante Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausnahmen, die in § 4 (3) BauNVO aufgeführt sind, werden nicht Bestandteil der Satzung. Die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist nicht zulässig, um das Wohnen nicht zu stören und die zentralörtlichen Funktionen der Nachbarorte nicht negativ zu beeinträchtigen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Angaben zur maximal zulässigen Geschossflächenzahl, der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse begrenzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgelegt, wobei eine zusätzliche Erhöhung um 50 v.H. für die Einbeziehung der Stellplätze und deren Zufahrten im Bereich der Doppelhausgrundstücke zulässig ist.

Die zulässige Geschossflächenzahl wird auf max. 0,6 begrenzt. Diese wird für jedes Grundstück separat ermittelt.

3 Bauweise

Durch die Bauweise innerhalb des Geltungsbereiches soll der Charakter eines kleinen Wohngebietes entstehen. Es erfolgt deshalb die Festlegung mit der Zulässigkeit von Doppelhäusern sowie Einfamilienhäusern in offener Bauweise.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die so gezogen wurden, dass dem Bauträger ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten geboten werden.

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen geringfügig überschreiten. Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen sollen gemäß § 23 (5) BauNVO nicht außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden oder im Bereich der Flächen für Nebenanlagen angeordnet werden. Davon ausgenommen sind Einrichtungen zur Müllentsorgung und Gasversorgung.

In Anlehnung an Artikel 6 bei BayBO wurden die Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 3,0 m zu Grundstücksgrenzen bzw. Verkehrsflächen festgelegt.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze werden die Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze auf mind. 4,0 m festgesetzt.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO werden im Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Lage festgesetzt. Vor Garagen wird ein Stauraum von 5 m, vor Carports von 2,50 m festgesetzt.

Je Doppelhaushälfte, bzw. je Einfamilienhaus werden zwei Stellplätze (Garage / Carport – offener Stellplatz) festgelegt, zuzüglich ein entsprechender Stauraum vor den Stellplätzen.

Weiterhin werden im öffentlichen Straßenraum 15 weitere Stellplätze ausgewiesen.

Durch die getroffenen Festsetzungen werden die Voraussetzungen für eine hohe Funktionalität und einheitliche Gestaltung der Nebenanlagen geschaffen.

6 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine neu anzulegende Stichstraße mit Wendemöglichkeit für Lastkraftwagen bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, LKW 22 t) mit Wendekreis für Personenkraftwagen (Wendeanlagen Typ 3). Die Stichstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet.

Im Bereich der Wendeanlage ist auf den angrenzenden Privatgrundstücken ein Sicherheitsstreifen von 1 m Breite von jeglicher Bebauung bzw. Bepflanzung freizuhalten. Hecken bzw. Bäume dürfen dort nicht errichtet werden.

Die im Plangebiet vorgesehenen Zufahrtswege (Stichstraßen) sowie öffentliche Parkplätze und Zufahrtswege zu den einzelnen Grundstücken gehen nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen ins Eigentum der Gemeinde über und werden als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet.

7 Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen

Auf die Darstellung von geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen in der Planzeichnung wird verzichtet. Die Ver- und Entsorgung mit allen Medien ist sicherzustellen.

Abwasserbeseitigung:

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über zu verlegende Leitungen mit Anschluss an das bestehende Netz in der Frankenstraße.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls durch Anschluss an das bestehende Netz in der Frankenstraße.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Baugebietes bzw. der Wohnhäuser ist mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen (EVO Bamberg) abzuklären.

Telefonanschlüsse:

Die Telefonversorgung des Baugebietes bzw. der Wohnhäuser ist mit der zuständigen TELEKOM Geschäftsstelle abzuklären.

Straßenbeleuchtung:

Die ordnungsgemäße Beleuchtung der Anliegerstraße ist sicherzustellen. Die Beleuchtung soll an das örtliche Straßenbeleuchtungsnetz angeschlossen werden.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Gehölzbestand

Erhaltenswerter Gehölzbestand ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Im Bereich der Lagerfläche Fl. Nr. 340 befinden sich in den Randzonen geringfügig wertvolle Ruderalfluren, auf den Flurstücken 341/6 und 341 eine Brachfläche, die in die Bewertung der Umweltauswirkungen einzubeziehen sind.

Als Beitrag zur Gestaltung des Orts- und Siedlungsbildes wurde die dauerhafte Begrünung der Grundstücke festgesetzt sowie die Neupflanzung von Bäumen zur Gliederung des öffentlichen Straßenraumes.

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Artikel 98 der Bayerischen Bauordnung ermächtigt die Gemeinde, örtliche Bauvorschriften in Form einer Satzung zu erlassen.

Auf dieser Grundlage werden im Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung von Dächern und Fassaden sowie von Einfriedungen getroffen. Diese sollen dazu beitragen, ein für die Region typisches und an die vorhandene Bebauung angepasstes Siedlungsbild zu schaffen.

10 Hinweise

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem Bebauungsvorschlag des Bauträgers entwickelt. Zur Veranschaulichung der Planung wurden die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen ebenfalls dargestellt. Diese Eintragung erhält keine Rechtsverbindlichkeit. Ebenfalls zur besseren Verständlichkeit wurden die vorhandenen Grundstücksgrenzen, Flurstücksnummern und vorhandene Gebäude auf den angrenzenden Flurstücken in die Planzeichnung übertragen.

TEIL C AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

I Flächenbilanz

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Aufteilung der Flächen:

Flächen Im Geltungsbereich	Planfassung vom 20.07.2000	
	m ²	%
private Grundstücksfläche	6.104	81,7
davon überbaubar (30 %)	(1.832)	(30,0)
Verkehrsfläche und Parkplätze	1130	15,1
Grünflächen	236	3,2
Gesamtfläche	7.470	100

2 Bewertung der Umweltauswirkungen und Kompensation

Das gesamte Gelände auf Flur Nr. 340 wird derzeit als Lagerfläche genutzt, mit geringem Gras (Ruderal) Strukturen in den Randbereichen.

Auf den Flurstücken 341/6 und 341 sind extensiv genutzte Grasflächen vorhanden. Gemäß Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind die Schutzgüter in ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft zu ermitteln und die Kompensation darzustellen.

Die Fläche des Lagerplatzes ist demzufolge in die Kategorie B II ($GRZ \leq 0,35$; Gebiete mit mittlerer Bedeutung) einzuordnen. Die Größe der Lagerfläche beträgt ca. 3.775 m². Der Kompensationsfaktor kann, wie im Leitfaden dargelegt, mit 0,2 festgestellt werden, da die Ruderalstrukturen innerhalb der Lagerfläche sich auf geringfügige Randbereiche beschränken (ca. 200 m²). Die Restfläche wird intensiv gewerblich genutzt.

Die Brachfläche ist mit einem Kompensationsbedarf von 0,5 anzusetzen. Somit ergeben sich folgende Wertfaktoren:

$$\begin{aligned} \text{Ruderalfläche: } & 3.775 \text{ m}^2 \times 0,2 = 755 \\ \text{Brachfläche: } & 3.695 \text{ m}^2 \times 0,5 = \underline{1.847} \\ & 2.602 \end{aligned}$$

Es ergibt sich somit im Ausgleichsbereich ein Biotopwert von 2.602. Die Umweltauswirkungen können innerhalb des Baugebietes nur zum Teil ausgeglichen werden, obwohl

- die nicht versiegelten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.
- die befestigten Flächen auf dem Grundstück in wasserdurchlässiger Weise anzulegen sind.
- zusätzliche Pflanzmaßnahmen im Baugebiet festgelegt sind, sowie die Anlage öffentlicher Grünflächen.

Berechnung Planung	Fläche in m ²	Wertfaktor	Biotopwert
<ul style="list-style-type: none"> • Private Grundstücksfläche (gärtnerisch anzulegen bzw. mit wasserdurchlässigem Belag) 	4.272	× 0,5 (gemittelt)	2.136
<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Grünfläche 	236	× 0,8 (0,8)	189
	4.508		2.325

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes die Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft nicht vollständig ausgeglichen werden können.

Somit ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung zu tragen. Hierzu zählen auch naturfördernde Maßnahmen, welche in zeitlichem Zusammenhang mit der Bauleitplanung durchgeführt werden.

Nach Angabe der Unteren Naturschutzbehörde eignet sich im vorliegenden Fall ein gemeinsam festgelegtes Grundstück in der Gemarkung Möhrendorf (Eigentümer: Herr Konrad Rudert) besonders für einen derartigen Belangausgleich.

Die besondere Lage des Grundstückes (unter der Hochspannungsstrasse) erfordert bestimmte Pflegemaßnahmen.

Als naturfördernde Maßnahme für dieses Grundstück wird eine einmalige fachgerechte Entbuschung, verbunden mit dem Abtransport des Gehölzes, vorgesehen. Der Eigentümer würde sich prinzipiell bereit erklären, das Grundstück für einen naturschutzfachlichen Belangausgleich zur Verfügung zu stellen. Einzelheiten hierzu müssten allerdings noch abgeklärt werden.

Die Grundstückseigentümer im Baugebiet „Speck- und Fichteläcker“ erklären sich schriftlich bereit, die anfallenden Kosten für eine fachgerechte Entbuschung / Abtransport des Gehölzes zu übernehmen.

Durch die Bereitstellung des Grundstückes kann der erforderliche Ausgleich dargestellt werden.

3 Wohnungsversorgung, Bevölkerungsentwicklung

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungsvorschlag sieht die Errichtung von 3 Einfamilienhäusern und 7 Doppelhäusern vor.

Entsprechend des Bebauungskonzeptes werden bei Realisierung der Planung max. 17 Wohneinheiten (WE) geschaffen.

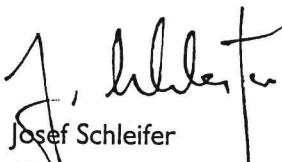
Die durchschnittliche Haushaltsgröße von Mehrpersonenhaushalten lag im Mai 1992 in Mittelfranken bei etwa 2,9 Personen je Haushalt bzw. WE (vgl. Bayerisches Jahrbuch 1995, Seite 446), so dass mit einem Bevölkerungszuwachs von max. 49 Personen in Möhrendorf zu rechnen ist.

4 Parzellierung

Die Planzeichnung zum Bebauungsplan enthält als Hinweis Vorschläge zur Einteilung der Grundstücke. Diese gelten als Empfehlung für die nachfolgende Parzellierung, sind jedoch nicht rechtsverbindlich.

Aufgestellt:
Nürnberg, 10. August 2000

INSUMMA
Ingenieurgesellschaft mbH


Josef Schleifer
(Geschäftsführer)