

Gemeinde Schwarzenbruck

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN „VEP MOORWEG 12“

Begründung

Stand: 29.08.2019

Projekt 4 Stadtplanung und Freiraumplanung

Allersberger Str. 185/ L1a

Tel. (0 911) 47440-81

90461 Nürnberg

Fax. (0 911) 47440-82



INHALTSVERZEICHNIS:

1	Vorbemerkungen	2
1.1	Anlass der Planung/ Planungserfordernis	2
1.2	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes und Einfügung in die Gesamtplanung (FNP/ LP)	2
2	Beschreibung des Bestandes	3
2.1	Nutzung, Gestalt, Grün	3
2.2	Verkehr/ Ver- und Entsorgung	4
2.3	Immissionsschutz	6
3	Planung	7
3.1	Beschreibung des Bauvorhabens	7
3.2	Ver- und Entsorgung	8
3.3	Immissionsschutz	8
3.4	Belange der Forstwirtschaft	8
3.5	Grünordnerische Festsetzungen	8
3.6	Ausgleich und Ersatz	9
3.7	Artenschutz	9
4	Ablauf der Planung	10
4.1	Aufstellungsbeschluss	10
4.2	Beteiligungsverfahren	10

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass der Planung/ Planungserfordernis

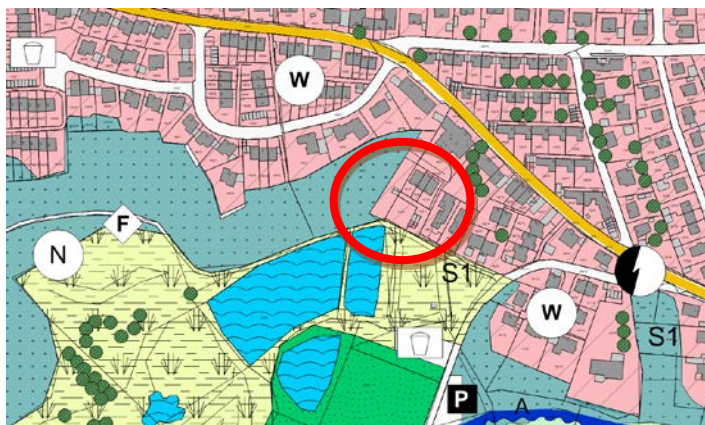
Die Gemeinde Schwarzenbruck möchte mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Bebauung auf dem Flurstückes Nr. 143, Gemarkung Schwarzenbruck gemäß des Bauvorhabens des Vorhabenträgers ermöglichen. Es ist geplant ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit flachgeneigtem Satteldach und Garage bzw. Carport zu errichten. Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) festgesetzt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens hat der Gemeinderat Schwarzenbruck beschlossen, einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches für das Bauvorhaben aufzustellen in dem das mit dem Vorhabenträger abgestimmte Vorhaben abgebildet werden soll.

Das Bauvorhaben grenzt an die bestehende Bebauung und den Ortsrand an. Das Plangebiet besitzt insgesamt eine Flächengröße von ca. 365 m².

Die Gemeinde möchte den vorhabenbezogenen Bebauungsplan¹ als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufstellen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 wird gem. §13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht wird gem. §13 Abs. 3 Satz 1 verzichtet.

1.2 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes und Einfügung in die Gesamtplanung (FNP/ LP)



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwarzenbruck

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 365 m² und befindet sich im Westen von Schwarzenbruck südlich der Gsteinacher Straße. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurstücknummer 143, Gemarkung Schwarzenbruck. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächenutzungsplan/Landschaftsplan (FNP/LP) bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

¹ Vorhaben bezogener Bebauungsplan

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan ist als eine Sonderform des Bebauungsplans anzusehen, der immer dann Anwendung findet, wenn ein exakt geplantes Bauprojekt von einem Bauträger beziehungsweise Investor in die Tat umgesetzt werden soll. Er besteht aus drei verschiedenen Komponenten, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag.

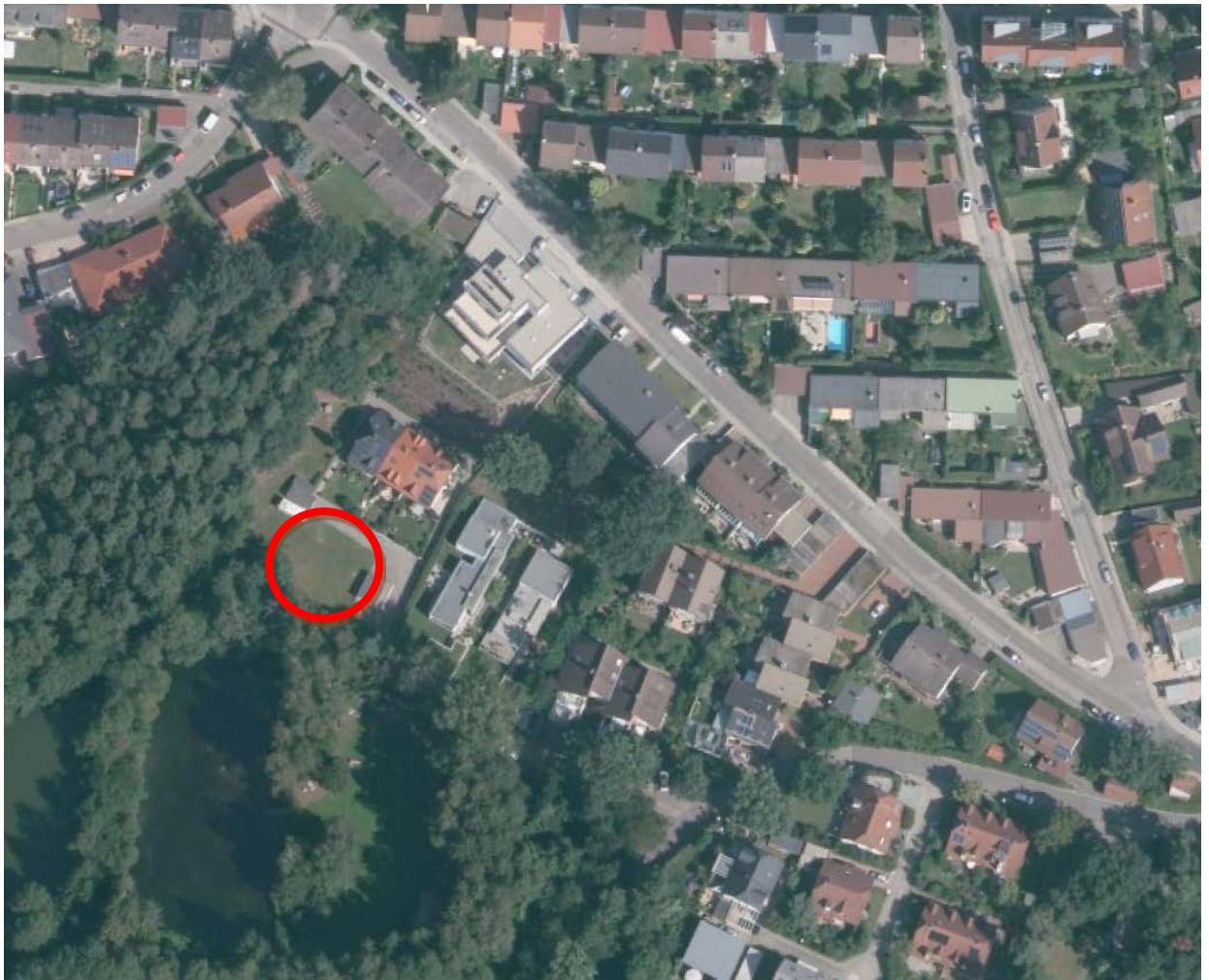
Während der Vorhaben- und Erschließungsplan zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abgestimmt werden muss, ist der eigentliche Bebauungsplan als die Grundlage für die spätere Baugenehmigung anzusehen. Alles, was dort nicht geregelt werden kann, findet seine vertragliche Vereinbarung schließlich im Durchführungsvertrag, welcher zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde geschlossen wird. Diese zusätzlichen Vereinbarungen können beispielsweise den zeitlichen Ablauf des Vorhabens festlegen oder die Gestaltung des Gebäudes.

Die Besonderheiten bei den Vorhaben bezogenen Bebauungsplänen im Vergleich zu gewöhnlichen Bebauungsplänen bestehen zum einen darin, dass die Initiative zu betreffendem Vorhaben grundsätzlich vom Vorhabenträger ausgeht, er über die beplante Fläche verfügen muss und dass dieser sich vertraglich dazu verpflichten muss, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Kosten hierfür selbst zu tragen (zumindest anteilsweise). Die zuständige Gemeinde wiederum hat das Recht, detailliertere Festsetzungen als in gewöhnlichen Bauplänen anzuordnen, da der normale Festsetzungskatalog ohne Bedeutung ist. Ein Vorhaben bezogener Bebauungsplan wird dahingehend ausgelegt, dass die Gemeinde mit dessen Erstellung deutlich macht, dass für diesen ergänzend zu bzw. in Abweichung von den allgemeinen Regelungen für 'normale' Bebauungspläne die Sonderregelungen des § 12 BauGB gelten sollen [OVerwG Nordrhein-Westfalen, 03.12.2003, 7a D 42/01.NE].

Zu beachten ist, dass alle drei Komponenten zwingend vorhanden sein müssen. Fehlt auch nur einer, ist der Bebauungsplan unwirksam. Dasselbe gilt in jenen Fällen, in denen die eine Komponente der anderen in irgendeiner Form widerspricht [OVerwG Berlin-Brandenburg, 10.12.2008, 2 A 10.07].

2 Beschreibung des Bestandes

2.1 Nutzung, Gestalt, Grün



Quelle: BayernAtlas 08.2019

Das Grundstück stellt einen unbebauten Bereich einer Wohnbaufläche am südwestlichen Ortsrand von Schwarzenbruck dar. Die Fläche wird derzeit als Garten / Rasenfläche genutzt. Gehölze finden sich auf der Fläche nicht.



Plangebiet von Südosten



Plangebiet von Südwesten

Nach Süden grenzt das Plangebiet an den Moorweg und darüber hinaus den Außenraum (hier Naturschutzgebiet „Schwarzenbrucker Moor“) an und definiert so den Ortsrand neu.

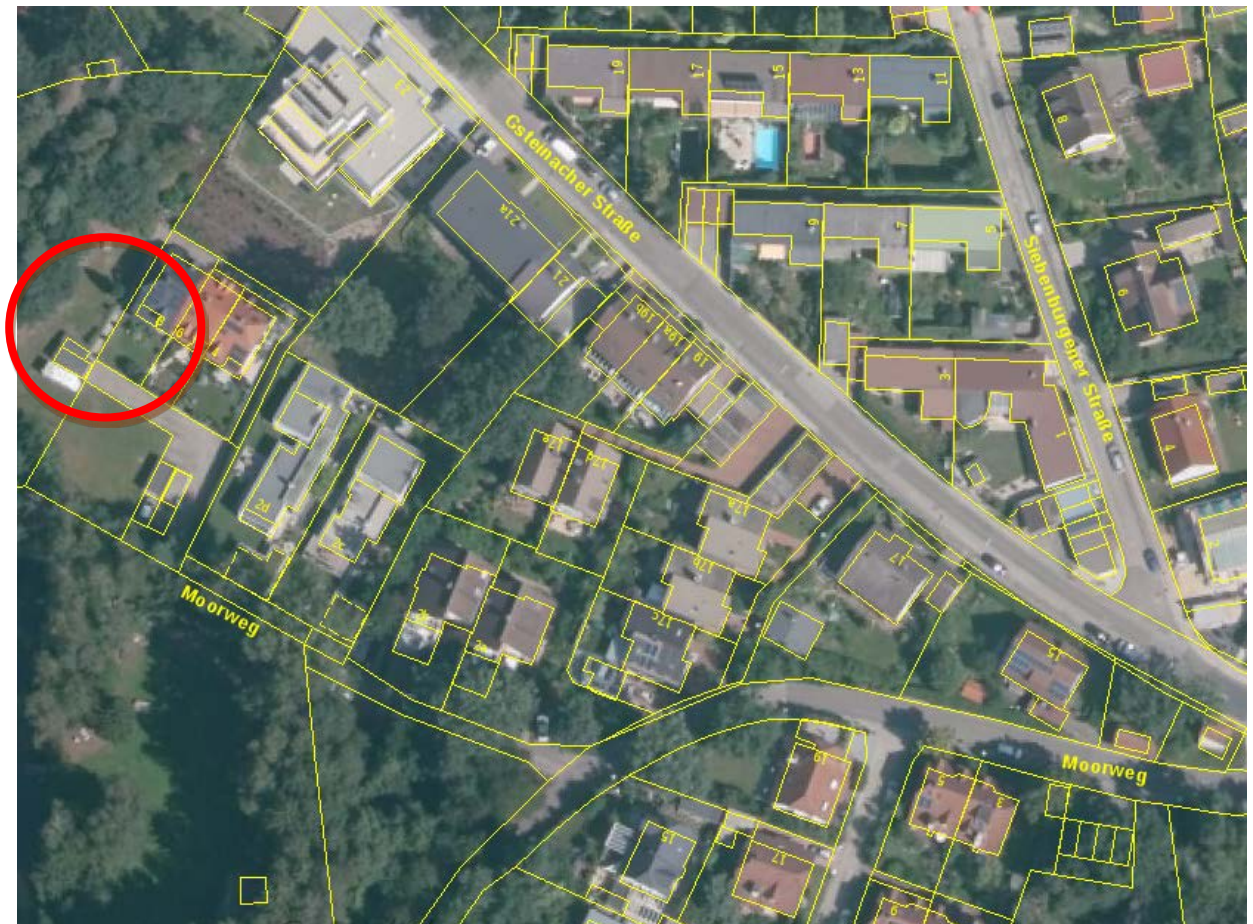
Der im Süden angrenzende Gehölzbestand und die im Osten in einem Abstand von ca. 16m liegende Waldfläche bleiben unangetastet.



Anschluss Weiher im Süden an den Stichweg

Verlängerung des Stichweges nach Südwesten

2.2 Verkehr/ Ver- und Entsorgung



Quelle: BayernAtlas 08.2019

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über einen vom Moorweg abzweigenden Stichweg². Der Moorweg bindet an die Gsteinacher Straße und so an das örtliche und überörtliche Straßennetz an. Bei dem für die Bebauung vorgesehenen Grundstück handelt es sich um eine verkehrlich vollständig angebundene Fläche.

² Die Anwesen Moorweg 2a; 2b, 2c, 2d, 4, 6 und 8 sind hier bereits angebunden.



Abzweig in den Stichweg



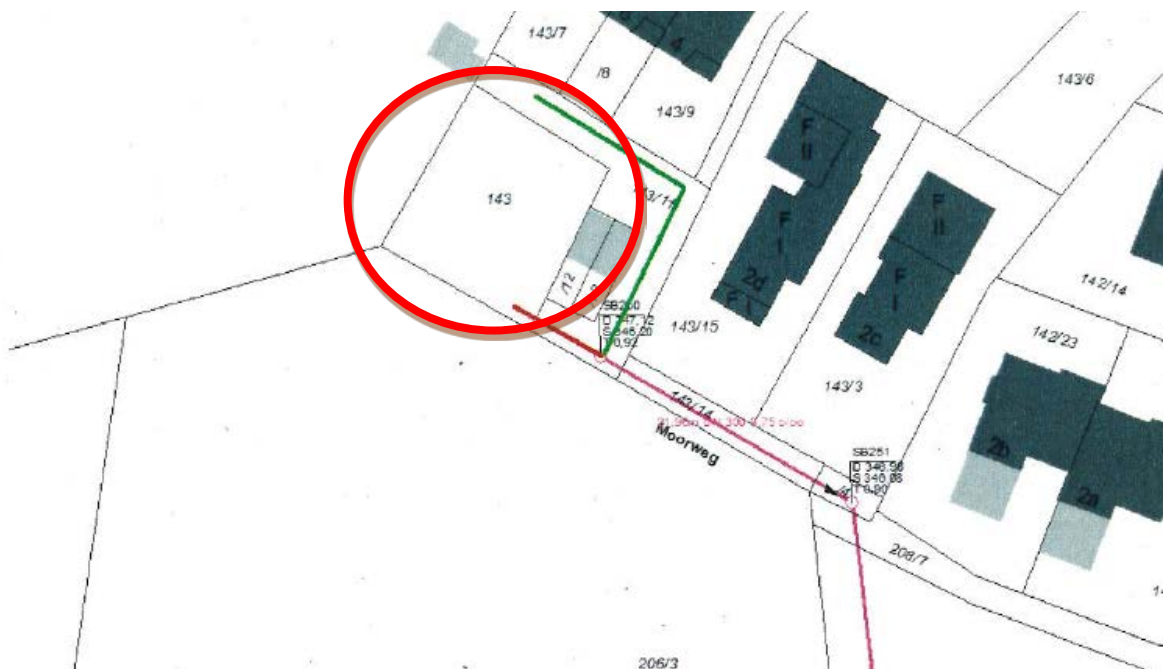
Einführung Stich Moorweg



Stich Moorweg



Anbindung Plangebiet



Quelle: Kanalisationszweckverband 04.2019

„Die Zufahrt über die Grundstücke Flur Nr. 143/14, 143/4 und 143/11 ist in Privateigentum. Innerhalb dieser Flächen befindet sich auch ein öffentlicher Kanal zur Entwässerung der Anwesen 2c, 2d und 4-8. Für den Kanal wurden im Baulos (BA 14 Los 29) Dienstbarkeiten eingetragen. Der öffentliche Kanal endet auf Flur Nr. 143/11 (Schacht SB 250). Die Anwesen Haus Nr. 4-8 entwässern über einen Privatkanal (grün markiert).“

Das geplante EFH auf Flur Nr. 143 wäre über diesen Privatkanal entwässerbar, wenn alle Eigentümer des Privatkanals dem zustimmen. Eine entsprechende privatrechtliche Regelung oder Dienstbarkeitsbestellung wäre hier durch den Bauherrn vorzulegen. Alternativ wäre auch ein eigener Anschluss an den Endschacht SB 250 (Flur Nr. 143/11) möglich

(rot markiert). Hier endet der öffentliche Kanal des KZV. Zu prüfen wäre hier ob der Anschluss im Freigefälle oder als Druckleitung ausgeführt werden muss. Auch hier wäre eine dingliche Sicherung notwendig.“³

Die Anbindung an die öffentliche Kanalisation ist somit gewährleistet.

2.3 Immissionsschutz

Das Bauvorhaben befindet sich wie die bestehende östlich angrenzende Bebauung (Moorweg 2a bis 2d) im Einwirkungsbereich der ca. 180m entfernten südlich angrenzenden Sportanlagen. Es wird davon ausgegangen dass auch weiterhin ein gesundes Wohnen ohne Einschränkungen und Auflagen des Sportbetriebes besteht, da die vorhandene Bebauung und das Vorhaben im gleichen Einwirkungsbereich liegen.

³ Kanalisationszweckverband (KZV) „Schwarzachgruppe“, Stellungnahme KZV vorab zum Verfahren, Schwarzenbruck, 04.04.2019

3 Planung

3.1 Beschreibung des Bauvorhabens



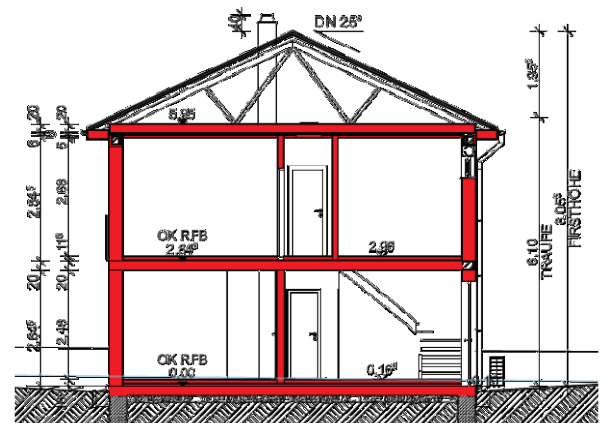
Bild: Ansicht Südost



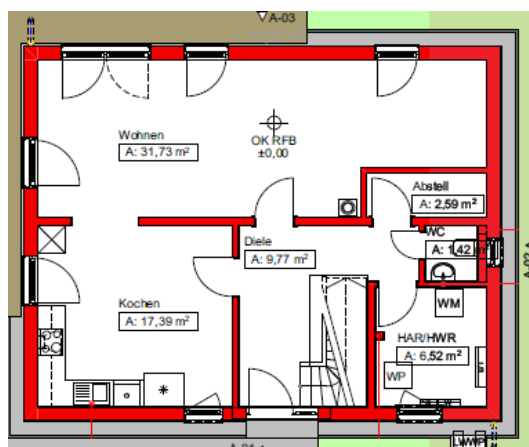
Bild: Ansicht Südwest

Es ist geplant ein zweigeschossiges Wohngebäude (eine Wohneinheit) mit flachgeneigtem Satteldach und Garage zu errichten.

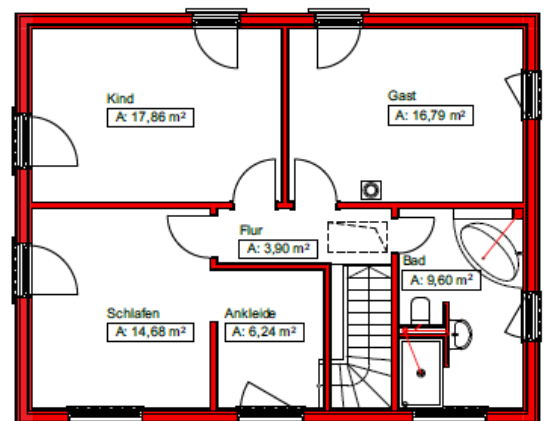
Das Wohngebäude fügt sich somit in das städtebauliche Umfeld ein. Mit einer Grundflächenzahl von ca. 0,25 für die Baukörper⁴ und einer maximalen Geschoßflächenzahl von knapp 0,6⁵ werden gem. Bauantrag die Werte der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete⁶ eingehalten.



Schnitt



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

⁴ bzw. 0,51 unter Hinzunahme der maximalen Fläche für die Zuwegung)

⁵ gem. Planung GFZ 0,58 (Hauptgebäude zweigeschossig ca. 177m² GF, Nebengebäude eingeschossig max. 36 m² GF)

⁶ Unter Berücksichtigung des § 19, Absatz 4, Satz 2 BauNVO, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen in Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten) bis zu 50 von Hundert überschritten werden dürfen.

Landschaftsbild auch dem Ausschluss negativer Einflüsse auf das angrenzende Naturschutzgebiet „Schwarzenbrucker Moor“ dienen⁹.

Hierzu werden im Einzelnen folgende Festsetzungen getroffen:

Zum weitestgehenden Erhalt des Wasserhaushaltes und der Bodenfunktionen sowie zur Minimierung der Belastung der bestehenden Kanalisation wird die Versickerung des unbelasteten Regenwassers auf dem Grundstück festgesetzt¹⁰.

Weiter werden unter dem Grundsatz die Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen, versickerungsfähige Oberflächenbeläge für oberirdische Stellplätze und Zufahrten festsetzt.

Zur Begrünung des Baugrundstückes wird die Verwendung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher und die Pflanzung weiterer Bäume vorgeschrieben, damit eine qualitative Aufwertung für Ökologie, Ortsbild und Artenschutz erzielt wird.

Auf die Festlegung einer verbindlichen Pflanzliste wie auf einen Freiflächengestaltungsplan kann verzichtet werden, da die Planung vorhabensbezogen mit der Gemeinde Schwarzenbruck und den relevanten Trägern öffentlicher Belange (u. A. der Untere Naturschutzbehörde) abgestimmt ist.

3.6 Ausgleich und Ersatz

Bei der durch den vorhabensbezogenen Bebauungsplan "Moorweg" beplanten Fläche handelt es sich um eine Rasen-/ Gartenfläche ohne Gehölzbestand. Durch die Planung erfolgt kein Eingriff, der einen naturschutzrechtlichen Ausgleich begründet.

3.7 Artenschutz

Grundsätzlich ist der Artenschutz abzu prüfen. Im Rahmen der Betrachtung des Untersuchungsraumes wurden jedoch keine artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalte festgestellt. Es ist nicht davon auszugehen, dass dort artenschutzrechtliche Belange berührt werden¹¹.

⁹ Durch das Vorhaben werden u.E. keine besonderen Festsetzungen notwendig sein, da das Vorhaben das Naturschutzgebiet wie die angrenzende Bebauung nicht tangiert.

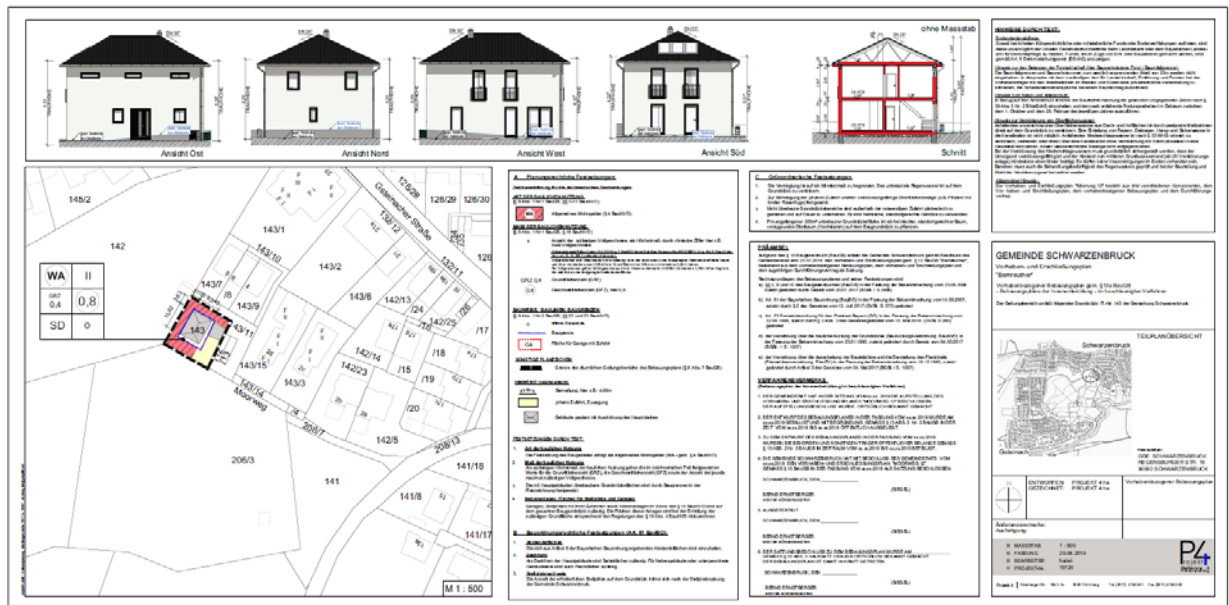
¹⁰ Bei der Versickerung des Niederschlagswassers muss grundsätzlich sichergestellt werden, dass der Untergrund versickerungsfähig ist und der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt. Es dürfen keine Verunreinigungen im Boden vorhanden sein. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart betrachtet werden.

¹¹ „Artenschutzrechtliche Belange können auf der betroffenen Fläche auch ausgeschlossen werden, sodass keine weitere Prüfung nötig wird. Damit bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben“, LRA Nürnberger Land, Untere Naturschutzbehörde, 27.08.2019

4 Ablauf der Planung

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom xxxxxxxx den Beschluss zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „VEP „Moorweg“ im Ortsteil Schwarzenbruck gefasst. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach den Regelungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 Satz verzichtet. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.



Vorhaben-und Erschließungsplan „Moorweg 12“, Entwurf (Stand: 29.08.2019)

4.2 Beteiligungsverfahren

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gem. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB wurde seitens der Gemeinde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.