

Gemeinde Heßdorf

Begründung zum Bebauungsplan „Hesselberg - Ost“

Stand Vorentwurf 12.07.2020

1. Ausgangslage, planungsrechtliche Belange, Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP):

1.1. Anlass der Planaufstellung:

Die Gemeinde Heßdorf verzeichnet eine große Nachfrage nach Wohngrundstücken, auch in den Ortsteilen. Die noch unbebauten freien Flächen zwischen dem bestehenden Wohnhaus am Ostrand von Hesselberg, südlich der Ortsverbindungsstraße nach Klebheim und Niederlindach, dem bestehenden Feuerwehrhaus und der bestehenden Bebauung des Ortsteils Hesselberg sollen durch Wohnbebauung geschlossen werden. Den allgemeinen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans auf Nachverdichtung wird damit entsprochen.



Abb. 1: Luftbildausschnitt mit Planungsbereich (weiß markiert), unmaßstäblich
Quelle: Bayernatlas, Bildaufnahme Juli 2020

Es handelt sich um teils gärtnerisch, teils landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Grundstück des bestehenden Wohnhauses Neuhauser Straße 1 wurde wegen der Ortsrandbildung mit einbezogen.

1.2. Planungsrechtliche Belange:

Die Gemeinde wird die Planung im umfassenden Verfahren mit zwei Verfahrensschritten durchführen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Grundstücke mit den Flurnummern 477; 477/3; 478/1; 479/1 (mit Bestandsgebäude) sowie Teilflächen aus den Flurnummern 478 und 479, alle Gemarkung Hesselberg.

Das Planungsgebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Neuhauser Straße;

Im Osten: durch die Fl.-Nrn. 479;

Im Süden und Südwesten: durch landwirtschaftliche Flächen aus Fl.-Nrn. 478 und 479 sowie das Feuerwehrgerätehaus;

Im Westen: durch die Dannberger Straße.

Die Notwendigkeit einer separaten Flächennutzungsplanänderung entfällt, da sich der Entwurf der Gesamtüberarbeitung des FNP/LP demnächst im Planungsverfahren befindet und zügig abgeschlossen werden soll.

Da es sich um eine fast innerörtliche Fläche mit hohem „Störpotential“ aufgrund der umgebenden Nutzung handelt, wird auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet.

Das bestehende Feuerwehrhaus ist neben der Funktion als Einrichtung des Katastrophenschutzes auch eine gesellschaftlich wichtige Institution im Dorfleben. Die Entwicklung von Wohnbauflächen neben dieser Einrichtung wird hinsichtlich möglicher Lärmentwicklung nicht als problematisch eingestuft, da Einsätze seltene Ereignisse sind und Übungen der Feuerwehr grundsätzlich tagsüber stattfinden. Auf ein Schallgutachten kann daher verzichtet werden.

1.3. Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan und geplante Änderung (in der Gesamtfortschreibung):

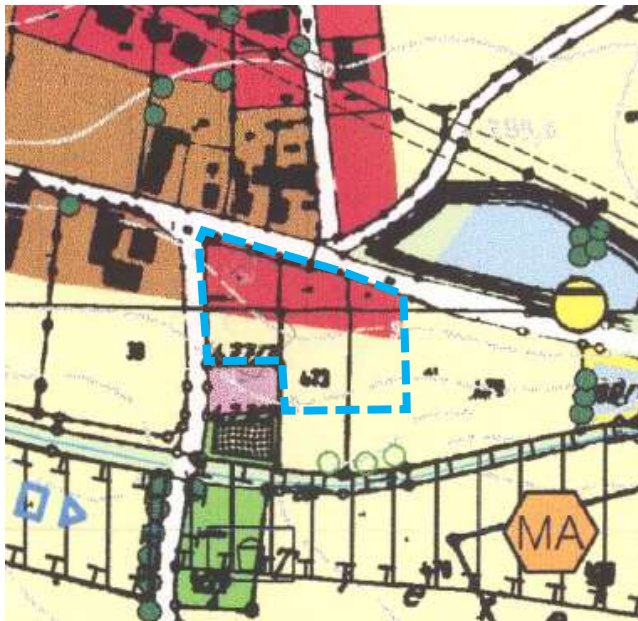


Abb. 2, links: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, ohne Maßstab
Planungsgebiet jeweils blau markiert

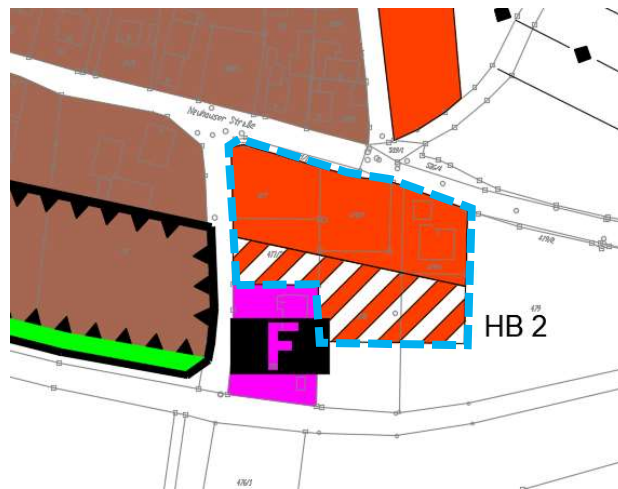


Abb. 3, rechts: Ausschnitt aus dem Entwurf der Fortschreibung FNP/LP, o.M., hier nur Bauflächen dargestellt

Das Planungsgebiet befindet sich direkt im Anschluss an die bestehende Bebauung und grenzt direkt an die nördlich verlaufende Gemeindestraße an. Südwestlich des Planungsgebietes befindet sich das Feuerwehrhaus des Ortsteils Hesselberg. Es handelt sich um ein leicht nach Süden hin fallendes Gebiet.

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Heßdorf (siehe Abb. 2) ist das Planungsgebiet etwa hälftig bereits als Wohnbaufläche (W, rote Farbe) bzw. als landwirtschaftliche Fläche (hellgelb) dargestellt. Südwestlich befindet sich das Feuerwehrhaus, dessen Fläche teils als „Baufläche für Gemeinbedarf“ (lila) ohne Nutzungszuweisung dargestellt ist. Der südliche Teil des Feuerwehrhausgrundstücks ist als „Allgemeine Grünfläche“ im Plan verzeichnet.

In einiger Entfernung zum geplanten Baugebiet verläuft der Mohrgraben, von dem aber in der Planung Abstand eingehalten werden soll.

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan ist in der Fortschreibung die „Füllung“ der Baulücke in Form der Darstellung von Wohnbaufläche „W“ vorgesehen.

Das Planungsgebiet selbst ist gemäß Bayernatlas in keiner naturschutzrechtlichen Schutzkategorie enthalten. Es liegt auch nicht in einer wasserrechtlichen Schutzkategorie. Hinweise auf Hochwassergefahren sind nicht verzeichnet. Hinweise auf hohe Grundwasserstände, Altlasten oder Bodendenkmale sind nicht vorhanden.

Die Bundesautobahn A3 ist in nordöstlicher Richtung (Luftlinie) rund 1,35 km entfernt. Zudem erfolgt derzeit der dreistreifige Ausbau einschließlich eines Lärmschutzes („Vollschutz“) entlang der A3, so dass keine Beeinträchtigungen des geplanten Baugebietes durch das Verkehrsaufkommen auf der A3 zu erwarten sind.

2. Planung:

2.1. Bedarfsermittlung, Alternativenprüfung:

In der Bauflächenbedarfsermittlung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde ein Bedarf von rund 16 ha Baufläche ermittelt, davon sind 11,25 ha für Wohnbauflächen vorgesehen. Vorrangig sollen als Entwicklungsziel des FNP neue Wohnbauflächen im Hauptort Heßdorf ausgewiesen werden. Allerdings sieht das Planungskonzept des FNP auch vor, dass kleinere Bauflächenneuausweisungen auch in den Ortsteilen erfolgen sollen, um diese Orte entwicklungsfähig zu halten.

Von den rund 5.000 m² dieses Baugebietes sind bereits etwa 3.000 m² bereits im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen bzw. bebaut. Es kommen rund 2.000 m² Wohnbaufläche neu hinzu. Insgesamt werden Bauflächen für rund 5 Einfamilienhäuser geschaffen. Dies dürfte zusammen mit einer geringfügigen Erweiterung im Norden von Hesselberg den aktuellen Bedarf bis in etwa 5 Jahren decken.

Es bestehen bereits seitens zweier Grundstückseigentümer konkrete Bauwünsche. Von einem der Interessenten liegt bereits ein Bauantrag vor. Die Gemeinde Heßdorf gibt der Entwicklung dieser fast innerörtlich gelegenen Fläche Vorrang vor der Neuausweisung weiterer Flächen am Ortsrand (Innenentwicklung).

Hinsichtlich der möglichen Planungsvarianten wurde überlegt die Bebauung bis zum Mohrbach zu führen. Dies wurde jedoch wieder verworfen, um ausreichend Abstand zu diesem Gewässer einzuhalten.

Die Entwicklung eines Mischgebietes wurde in der Gemeinderatssitzung am 12.07.2020 diskutiert, aber als nicht zielführend gewertet, da ausschließlich Bauwünsche für Wohnhäuser vorliegen und die Grundstücksgrößen für eine gewerbliche Mischgebietsnutzung von Teilflächen nicht vorhanden sind.

Der komplette Verzicht auf eine bauliche Nutzung (Nullvariante) wurde nicht weiter verfolgt, da dies den Zielen des Baugesetzbuches (verstärkte Innenentwicklung) und des Landesentwicklungsprogramms widersprochen hätte.

2.2. Ziel und Zweck der Planung, Planungskonzept:

Ziel und Zweck der Planung ist die Fortführung der bereits westlich angrenzenden Wohnbaufläche durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO zur Schaffung weiterer Wohnbauflächen in Form von Einfamilienhäusern, gegebenenfalls auch und Doppelhäusern aufgrund der enorm gestiegenen Nachfrage.

Die Gemeinde Heßdorf wünscht einen möglichst „schlanken“ Bebauungsplan mit großer Baufreiheit.

Das städtebauliche Konzept sieht durch die zusammengefassten Bauflächen innerhalb der Baugrenzen eine gute Ausnutzung der Fläche vor. Die von der Neuhauser Straße rückwärtig gelegenen Grundstücke (Teilflächen aus 478 und 479) können über eine private Stichstraße (Eigentümerweg) erschlossen werden.

2.2. Maß der baulichen Nutzung, Geschossanzahl, Bauweise:

Die neuere Bebauung im Ortsteil Hesselberg weist ausschließlich Gebäude mit Erdgeschoß und steilerem Dach (in unterschiedlichen Dachformen), jeweils als Vollgeschoss auf (I + D).

Auch zweigeschossige Gebäude (II) mit flacherem Dachraum (kein Vollgeschoss) sind vorhanden. An diese Bauformen knüpft der vorliegende Bebauungsplan an. Zulässig sind daher zweigeschossige Gebäude, entweder mit Erdgeschoß und Dachgeschoss (I + D) oder mit zwei vollen Geschossen (II).

Die Dachneigungen sind diesen Bautypen entsprechend angepasst, wobei keine Dachform festgesetzt wurde, da unterschiedliche Ansprüche an die Nutzbarkeit der Dachflächen, z.B. für die Gewinnung regenerativer Energien, von den Nutzen vorhanden sind.

Festgesetzt ist „Offene Bauweise“, d.h. mit Grenzabstand unter Einhaltung der Bestimmungen der BayBO (siehe Festsetzung Nr. III.7). Bei der Errichtung von Doppelhäusern wurde in Festsetzung III. 6 hinsichtlich der Dimensionierung der Vorrang des zuerst genehmigten Gebäudeteils festgesetzt.

Größere Mehrfamilienhäuser sollen hier nicht entstehen. Es wurde daher darüber diskutiert eine maximale Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude festzusetzen, aber nicht beschlossen. In der offenen Bauweise sind Baukörper bis 50 m Länge zulässig.

2.3. Weitere Festsetzungen (Auszug):

Zur besseren Nutzbarkeit eines Dachgeschosses soll ein Kniestock bis 1,00 m zulässig sein.

Die Festsetzungen beziehen sich nur auf wenige, unbedingt erforderliche Punkte (u.a. Garagen, Stellplätze, Mauern und Zäune). Es soll – wie erwähnt - ein „schlanke“ Bebauungsplan werden.

Aussagen zum Grundwasserspiegel liegen bisher nicht vor. Es ist eventuell mit hohen Grundwasserständen in der Nähe des Mohrgrabens zu rechnen. Der Gemeinde wird daher empfohlen im Rahmen der Bauleitplanung ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Nach Süden hin soll zur Landschaft auf den Privatgrundstücken ein 5 m breiter Hecken- und Baumgürtel entwickelt werden.

2.4. Städtebauliche Hinweise:

Die Hinweise betreffen eventuell auftretende Bodendenkmäler, Belange des Grundwassers oder auch möglicherweise vorhandene Entwässerungsanlagen.

3. Erschließung, Versorgung

Straße:

Die vorhandenen Straßen (Neuhauser Straße und Dannberger Straße) werden für die Erschließung genutzt. An diesen Straßen wird nichts verändert. Zur Straßenanbindung an die Neuhauser Straße wird für die beiden rückseitig gelegenen Grundstücksanteile aus Fl.-Nr. 478 und 479 eine 5 m breite Privatstraße als Eigentümerweg festgesetzt. Eine Befahrung dieser Stichstraße mit Müllfahrzeugen ist nicht möglich. Die Müllgefäße müssen daher am Abholtag zur Neuhauser Straße gebracht werden, eine Müllsammelstelle ist im Plan festgesetzt

Oberflächen- und Schmutzwasser:

Der Anschluss des kleinen Baugebietes erfolgt durch Erweiterung der bestehenden Netze. Die Kapazitäten werden durch entsprechende Fachplaner im Lauf des Verfahrens geprüft.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Einleitung in das vorhandene Netz. Der planerische und rechnerische Nachweis einer ordnungsgemäßen Entwässerung wird durch das Fachbüro parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erbracht.

Wasserversorgung: Die Versorgung des Gebiets erfolgt durch Verlängerung der bestehenden Versorgungsleitungen. Das Gebiet kann voraussichtlich mengen- und druckmäßig ausreichend versorgt werden.

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikationslinien erfolgt aus dem bestehenden Netz. Entsprechende Richtlinien sind in der Erschließungsplanung zu beachten.

Emissionen aus der Landwirtschaft:

Landwirtschaftliche Emissionen in Form von Tier haltenden Betrieben, die die geplanten Nutzungen wesentlich stören könnten, sind nur in einiger Entfernung im Ortskernbereich vorhanden.

4. Statistische Daten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 5.200 m² Fläche. Davon umfasst der Eigentümerweg als private Verkehrsfläche knapp 200 m².

Durch die Neubebauung können – je nach Bautyp – 5 bis 6 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Damit kann Wohnraum für ca. 20 Menschen geschaffen werden. Auf einem der Grundstücke ist bereits ein Wohnhaus vorhanden.

Aufgestellt zum Planstand 12.07.2020

ARGE STADT & LAND
Matthias Rühl
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch

