

Bebauungsplan Geyern Nr. 4 „Breitenau“, Geyern

Breitenau Geyern, 91790 Bergen



Begründung

keß + neundörfer architekten + ingenieure

Richard-Bergner-Str. 21 * 91126 Schwabach

TEL: 09122 - 931760 * FAX: 09122 - 931770

e-mail: info@kess-neundoerfer.de



Freischaffende Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Planungsbüro Paul
Inhaber: Heinz Mathis

Huttersbühlstraße 19, 91126 Schwabach
Telefon: 09122/ 8379-0, Telefax: 09122/ 15220
Planungsbuero.Paul@t-online.de

Stand: 20. Mai 2020

(keine Änderung außer Verfahrensvermerke zum Stand 19. November 2019, frühzeitige Beteiligung)

INHALT

1. Verfahrensablauf und Grundlagen.....	3
1.1. Verfahrensablauf.....	3
1.2. Grundlagen des Bebauungsplans.....	4
1.3. Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13a BauGB.....	4
2. Anlass und Erfordernis sowie Ziel der Planung.....	5
3. Rahmenbedingungen der Planung.....	7
3.1. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung.....	7
3.1.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	7
3.1.2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.....	7
3.1.3. Änderung des Flächennutzungsplans.....	8
3.1.4. Schutzgebiete.....	8
3.1.5. Denkmale.....	8
3.2. Plangebiet.....	8
3.2.1. Lage im Ort.....	8
3.2.2. Siedlungsstruktur / Topographie.....	9
3.2.3. Erschließung.....	9
3.2.4. Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	9
3.3. Bebauungsplan: Bestand, Grundlagen.....	9
3.3.1. Allgemeines.....	9
3.3.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	9
3.4. Bestandsanalyse.....	10
3.4.1. Zustand der Fläche vor dem Eingriff.....	10
3.4.2. Vorbelastung durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche).....	10
3.4.3. Schutzgebiete/ -objekte im Wirkungsraum des Vorhabens.....	10
3.4.4. Kultur und Sachgüter.....	10
3.4.5. Festsetzungen.....	11
3.4.5.1. Erschließungsstraßen.....	11
3.4.5.2. Gemischte Baufläche / Dorfgebiet im Norden (MD).....	11
3.4.5.3. Allgemeines Wohngebiet (WA).....	11
3.5. Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	11
3.6. Zusammenfassung.....	11
4. Begründung der Festsetzungen.....	12
4.1. Räumlicher Geltungsbereich.....	12
4.2. Art der baulichen Nutzung.....	12
4.3. Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.4. Höhe der baulichen Anlagen.....	12
4.5. Bauweise.....	12
4.6. Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
4.7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	13
4.8. Verkehrsflächen.....	13
4.9. Grünflächen und Pflanzenbindungen.....	13
4.10. Begrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche (Baumfallzone).....	14
4.11. Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien.....	14
4.12. Lärmschutzmaßnahmen.....	14
4.13. Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen.....	14
4.14. Bauvorschriften.....	14
5. Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung.....	14
5.1. Verkehrserschließung.....	14

5.2. Ver- und Entsorgung.....	15
5.3. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung.....	15
5.4. Immissionsschutz.....	15
5.5. Klimaschutz und Energieeffizienz.....	15
5.6. Sonstige Auswirkungen.....	15
6. Artenschutz.....	15
7. Alternativen.....	16
7.1. Alternative Lösungen.....	16
7.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Änderungen.....	16
8. Maßnahmen zur Verwirklichung.....	16
9. Hinweise.....	16
9.1. Pflanzenartenliste für Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen	16

1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

1.1 Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss vom 19. November 2019 im Gemeinderat Bergen eingeleitet. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Es ist festgelegt worden, dass das vereinfachte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach §13a BauGB durchgeführt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die Beschlussfassung für die Durchführung des Verfahrens nach §13a BauGB ist in der Gemeinderatsitzung vom 19. November 2019 getroffen worden.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden. In der Gemeinderatsitzung vom 19. November 2019 ist jedoch der Beschluss gefasst worden, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen. Dies wurde am 07. April 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19. November 2019 hat in der Zeit vom 15. April 2020 bis 15. Mai 2020 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19. November 2019 hat in der Zeit vom 15. April 2020 bis 15. Mai 2020 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20. Mai 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04. Juni 2020 bis 03. Juli 2020 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20. Mai 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04. Juni 2020 bis 03. Juli 2020 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Bergen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21. Juli 2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20. Mai 2020 als Satzung beschlossen.

23. JULI 2020

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

1.2 Grundlagen des Bebauungsplans

Grundlagen des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Außerdem wurde die Planzeichenverordnung (PlanzV) zugrunde gelegt.
§13a BauGB

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt

werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Das Verfahren wird nach §13a durchgeführt, von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

1.3 Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13a BauGB

Der Bebauungsplan Geyern Nr. 4 ist direkt entwickelt aus den Bebauungsplänen Geyern Nr. 1 und Geyern Nr. 2. Er dient der Änderung und Ergänzung dieser zwei Bebauungspläne.

Der Geltungsbereich liegt im Ort, zwischen Wohn- und Dorfgebiet, bzw. angrenzend an topographisch bedingte Grünflächen. Die Voraussetzung „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ ist gegeben.

Der Geltungsbereich ist mit Einfamilienhäusern weitgehend bebaut, lediglich einzelne unbebaute Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Zusammenstellung der einzelnen Flächen für den Geltungsbereich Geyern Nr. 4 „Breitenau“:

Fläche aus Bebauungsplan Geyern Nr. 1 gesamt	7.914 m ²
Fläche aus Bebauungsplan Geyern Nr. 2 gesamt:	9.975 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich Nr. 4	17.889 m ²
Fläche Baumfallzone (ohne festgesetzte Grünfläche)	1.462 m ²
Beinhaltet eine kartierte Fläche Landschaftsschutzgebiet von 746 m ²	
Verkehrsflächen inklusive öffentlicher Stellplätze und Grünflächen	1.973 m ²
Private festgesetzte Grünflächen	...406 m ²
Bebaubare Fläche der 14 Einzelgrundstücke gesamt	14.048 m²

Daraus ergibt sich bei einer Grundflächenzahl von 0,40 eine „Grundfläche im Sinne des §13a“ bzw. des § 19 Abs. 2 der BauNVO von **5.619 m²**, also weniger als 20.000m².

Im Jahr 2019 ist der Bebauungsplan Geyern Nr. 3, „Geyern Ost“ in Kraft getreten.

Dieser Bebauungsplan ist als Bebauungsplan, der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurde, zu sehen. Daher sind auch dessen Flächen einzubeziehen:

Fläche aus Bebauungsplan Geyern Nr. 3 gesamt:	11.365 m ²
Verkehrsflächen inklusive öffentlicher Stellplätze und Grünflächen	2.300 m ²
Zu erhaltende Grünflächen öffentlich	135 m ²
Zu erhaltende Grünfläche privat	498 m ²
Private festgesetzte Grünflächen	1.395 m ²
Bebaubare Fläche der 10 Einzelgrundstücke gesamt	7.037 m²

Daraus ergibt sich bei einer Grundflächenzahl von 0,40 eine „Grundfläche im Sinne des §13a“ bzw. des § 19 Abs. 2 der BauNVO von **2.815 m² für den Geltungsbereich Geyern 3, „Geyern Ost“.**

Die im Zusammenhang zu sehenden Bauflächen haben also eine Gesamtfläche im Sinne des §13a von 8.434 m², also weniger als 20.000m².

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.7 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten, s.u.).

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben.

2 ANLASS UND ERFORDERNIS SOWIE ZIEL DER PLANUNG

Der Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des seit 1976 gültigen Bebauungsplans Geyern Nr. 1, „Breitenau“, und dem Geltungsbereich des seit 1990 gültigen Bebauungsplans Geyern Nr.2, „Breitenau-Erweiterung“. Beide Geltungsbereiche werden im neuen Bebauungsplan Geyern Nr. 4 „Breitenau“ zusammengefasst. Der Geltungsbereich liegt im Osten des Ortskerns von Geyern. Die beiden Bebauungspläne werden aufgehoben, ein neuer Bebauungsplan aufgestellt.

Es werden lediglich einzelne Festsetzungen vor allem im Bereich der Gestaltung der Gebäude der bisher gültigen Bebauungspläne „Bebauungsplan Geyern Nr. 1, Breitenau“ und Geyern Nr. 2, „Breitenau – Erweiterung“ überarbeitet und an die neueren Bebauungspläne der Gemeinde angepasst.

Ziel der Planung ist es, den Bebauungsplan an neue Anforderungen der Planungen anzupassen und akzeptierte Ausnahmen zu vermeiden. Es wird die Gleichheit im Gemeindegebiet bezüglich der Vorschriften in der Bebauung hergestellt, indem Festsetzungen aus neueren Bebauungsplänen angeglichen werden. Der Wendehammer ist weiter im Norden gebaut worden, als im Bebauungsplan Geyern Nr. 2, „Breitenau-Erweiterung“ vorgesehen. Hier wird der Plan den örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Durch die Verschiebung des Wendehammers im Süden und die Baumfallgrenze im Norden ist die Bebaubarkeit des Grundstückes 66/3 eingeschränkt.

Im Nord-Osten des Geltungsbereiches wird daher durch Verschiebung der Baugrenzen die Bebaubarkeit und Besonnung der Grundstücke verbessert.

Änderung 2: „Verbesserung Bebaubarkeit und Besonnung“:

Durch die Verschiebung des Wendehammers ist die Bebaubarkeit des Grundstückes 66/3 schmal, da im Norden die Baumfallgrenze nicht überschritten werden darf. Somit muss ein Wohnhaus und die Garage im Süden des Grundstückes stehen und somit nah an der Straße bzw. am Grundstück Fl. Nr. 66/2. Um zu vermeiden, dass die Wohnhäuser der betroffenen Grundstücke direkt hinter einander stehen, wird die Baugrenze auf der Flurnummer 66/2 nach Nord-Osten verschoben. Somit wird das Haus weiter im Osten stehen und bietet für das Haus auf Flurnummer 66/3 eine freiere Besonnung von Süden.

Auch für die Bebauung des Grundstückes 66/2 ergibt sich daraus eine Verbesserung, da auch hier der Garten im Süden größer wird. In der Folge kommt es zu Änderung 3.

Damit die Garage des Grundstückes 66/2 nicht stattdessen vor dem Haus der Flurnummer 66/3 steht, ist die Lage dieser Garage im Süden des Grundstückes festgelegt. Dies ist kein Nachteil für dieses Grundstück, jedoch sehr wichtig für die Bebauung der Flurnummer 66/3.

Änderung 3: „Verbesserung Besonnung“:

Ebenso wie bei Flurnummer 66/2 wird auch beim Grundstück mit der Flurnummer 66/1 die Baugrenze nach hinten (Nord-Ost) verschoben. So ist für das davon nördlich gelegene Gebäude die Besonnung von Süden weitgehend frei. Das Gebäude der Flurnummer 66/1 wird als Bürogebäude erstellt, das zu einem Innenhof orientiert ist. Hier ist direkte Besonnung für die Arbeitsplätze nicht erwünscht.

Allgemeine Anpassungen

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Stellplätze sind nicht als einzelne Stellplätze gebaut worden, sondern sie befinden sich auf einem Seitenstreifen süd-westlich der Straße und sind mit Rasengittersteinen befestigt. Zwei weitere befinden sich vor dem Haus Nr. 9. Bezüglich der Stellplätze wurde der Bebauungsplan lediglich an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Außerdem wurde die Grenze des kartierten Bodendenkmals mit aufgenommen.

Der Geltungsbereich von 1990 umfasst ein Dorfgebiet und der von 1976 ein Allgemeines Wohngebiet. Aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit wird der Bebauungsplan neu aufgestellt, er wird im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan lediglich im Bereich der oben genannten Änderungen und in einigen Festsetzungen, vor allem was die Gestaltung und die Dachformen betrifft, an die Festsetzungen der neueren Bebauungspläne angepasst, um eine Gleichheit unter den Bauherren herzustellen und um Ausnahmen und Einzelgenehmigungen zu vermeiden.

Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden in Bezug auf das Maß und die Art der baulichen Nutzung nicht berührt.

3 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

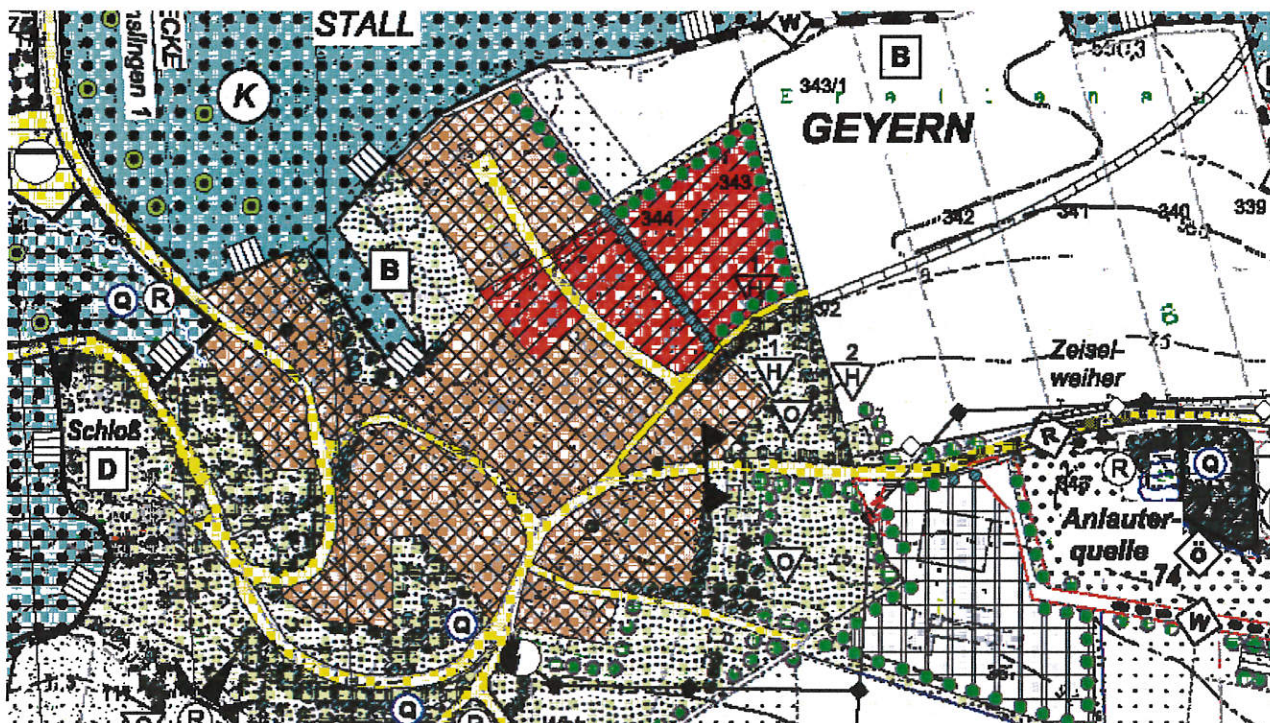
3.1 Übergeordnete Planungen, vorbereitende Bauleitplanung und Festlegungen

3.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Ein Ziel der Raumordnung ist unter anderem, für die Entwicklung von Ortschaften, bevorzugt im Ortsbereich, vorhandene oder angrenzende Flächen heranzuziehen. Diesem Ziel wird entsprochen. Mit der Änderung des Baugebietes wird der Bebauungsplan außerdem an die neueren Bebauungspläne angepasst.

3.1.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geyern mit integriertem Landschaftsplan.



3.1.3 Änderung des Flächennutzungsplans

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig, da die vorgesehenen Flächen (Wohnfläche, Dorfgebiet) bestehen bleiben.

3.1.4 Schutzgebiete

In der Verordnung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen über den „Naturpark Altmühltal (Südliche Frankenalb)“ vom 14. September 1995 wurde innerhalb des Naturparks eine Schutzzone festgesetzt. Die Abgrenzung dieser Schutzzone erfolgte auf einer Karte im Maßstab 1: 25.000, in der – entsprechend dem Maßstab – keine Grundstücksgrenzen dargestellt sind. Nach Art.15 Abs.2 BayNatSchG gilt die Festsetzung einer Schutzzone in einem Naturpark als Rechtsverordnung über Landschaftsschutzgebiete.

Diese Abgrenzung der Schutzzone verläuft quer durch die beiden nördlichsten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

3.1.5 Denkmale

In dem Bereich des Geltungsbereiches und weit darüber hinaus ist ein Bodendenkmal kartiert mit der Nummer D-5-6932-0086: Freilandstation des Mesolithikums und jungsteinzeitliche Siedlung.

3.2 Plangebiet

3.2.1 Lage im Ort

Das Plangebiet befindet sich am nord-östlichen Rand von Geyern. Nördlich befindet sich eine große Waldfläche, erschlossen über einen landwirtschaftlichen Weg. Im Osten grenzt das Baugebiet „Geyern Ost“ an, dessen Bebauungsplan Geyern Nr. 3 2019 rechtskräftig wurde. Danach schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Süden des bestehenden Baugebietes Breitenau liegt die Zufahrtsstraße „Breitenau“, die seit diesem Jahr auch das Erweiterungsgebiet Geyern Ost erschließt. Danach schließt eine Obstwiese und Ackerflächen an, die von hohen Bestandsbäumen umschlossen werden.

Im Westen und Süden befindet sich der Dorfkern von Geyern.

Geyern besteht in allen Bereichen aus Hausgruppen, die sich entlang den gewachsenen Straßen gruppieren. Zwischen diesen Gruppen sind immer wieder freie Flächen, die meist der unwegsamen Topographie geschuldet sind. Das Gebiet Breitenau bildet hier auch keine Ausnahme.

Es schließt im Norden an den Ortskern an, im Westen an eine freie Fläche.

Die Erschließungsstraße „Breitenau“ mündet in die Ortsdurchfahrtsstraße „Bergener Straße“.

Im Osten endet die „Breitenau“ in einem Feldweg bzw. in den Baugebieten in je einem Wendehammer.

3.2.2 Siedlungsstruktur, Topographie

Die Flächen des Baugebietes sind aktuell größtenteils bebaut. Drei Grundstücke im Bereich des Dorfgebietes und eines im Bereich des Wohngebietes sind frei, befinden sich jedoch in Privatbesitz. Die Siedlung ist geprägt von Einfamilienhäusern. Es sind Satteldächer und einzelne Flachdachanbauten vorhanden. Die Bebauung im Geltungsbereich selbst hat maximal zwei Vollgeschosse.

Ein Dorfgebiet ist im ehemaligen Geltungsbereich „Breitenau-Erweiterung“ ausgewiesen, da es hier große Nähe zum Ortskern oder zu landwirtschaftlichen Betrieben aufweist. Diese Struktur wird aus den bestehenden Bebauungsplänen übernommen.

3.2.3 Erschließung

Die Zufahrtsstraße „Breitenau“ mündet in den Geltungsbereich Geyern Nr. 4 und endet hier mit einem Wendehammer. Außerdem führt sie bis zum Wendehammer im neuen Baugebiet Geyern Ost.

Der Ortskern befindet sich in ca. 250 m Luftlinie Entfernung.

Die nächste größere Ortschaft mit Rathaus ist Nennslingen in 5,2 km Entfernung, hier gibt es einen Supermarkt, kleinere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und eine Apotheke. Außerdem ist hier eine Grundschule vorhanden.

Ein Kindergarten und eine Kinderkrippe befinden sich in Bergen in ca. 2 km Entfernung

Weißenburg ist in 13,5 km bei einer Fahrzeit von ca. 15 Minuten zu erreichen. Hier befinden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und alle weiterführenden Schulen.

3.2.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücke des Geltungsbereiches sind in Privatbesitz.

3.3 Bebauungsplan: Bestand, Grundlagen

3.3.1 Allgemeines

Der Geltungsbereich für die Neuaufstellung des Bebauungsplans umfasst den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans Geyern Nr. 1 „Breitenau“ und des Bebauungsplans Geyern Nr. 2 „Breitenau-Erweiterung“. Die Fläche des Geltungsbereiches ist dieselbe, lediglich die Eingrünungshecke im Süd-Osten des neuen Geltungsbereiches wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans Geyern Nr. 3 „Geyern Ost“ in dessen Geltungsbereich übernommen und hier unter Schutz gestellt.

Im Westen zum Ort hin sind nach dem bestehenden Bebauungsplan Strauchgruppen, im Osten eine Eingrünungshecke betroffen.

Diese Vorgaben werden in die neuen Festsetzungen übernommen.

3.3.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht, in die Jahre gekommene Bebauungspläne zu aktualisieren und den neueren Bebauungsplänen anzupassen. Außerdem soll Bauherren die Genehmigung im Freistellungsverfahren ermöglicht werden.

Angaben zum Standort

Das Gebiet liegt nord-östlich des Ortskerns von Geyern. Die Erschließungsstraße „Breitenau“ führt nach Süd-Westen in den Ortskern. Nord-östlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Norden ebenso und danach eine große Waldfläche. Im Süden befindet sich eine Obstbaumwiese durchsetzt mit Ackerfläche.

Der Ort liegt direkt am Nord-West-Abfall des fränkischen Jura. Das Hochplateau mit der ehemals guten Aussicht (aktuell ist am Hang nach Norden Wald) war schon in sehr früher Zeit, wie die Funde der Ausgrabung im Geltungsbereich Geyern Nr. 3, „Geyern Ost“, beweisen, besiedelt.

Die gesamte Gegend um Geyern ist als Naturpark kartiert, nördlich des Geltungsbereiches liegt ein Landschaftsschutzgebiet, dessen südliche Kante noch um rund 800m² in den Geltungsbereich ragt. Es handelt sich hier aber um unbebaubare Fläche, da sie innerhalb der Baumfallgrenze liegt.

Geplante Nutzung

Als Bauliche Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO bzw. ein Dorfgebiet nach §5 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise zulässige Anlagen nach § 4 Abs. 3 und § 5 Abs. 3 sind ausdrücklich ausgeschlossen.

Umfang des Vorhabens

Im Plangebiet Geyern Nr. 4 sind insgesamt 14 Grundstücke betroffen, wovon bereits zehn bebaut sind.

Die gesamte Fläche beträgt 17.889 m², die sich aufteilt, wie unter 1.3. aufgeführt.

Der Geltungsbereich der Bebauungspläne von 1976 und 1990 beträgt 18.387 m², er ist um die Fläche der Eingrünung im Osten von 498 m² verringert worden, da diese Fläche zum Bebauungsplan Geyern Nr. 3 hinzugenommen wurde. Ansonsten ist die Fläche des Geltungsbereiches unverändert. Art und Maß der baulichen Nutzung wird in den verschiedenen Teilbereichen beibehalten.

3.4 Bestandsanalyse

3.4.1 Zustand der Fläche vor dem Eingriff (aktuelle Nutzung)

Das Plangebiet liegt im Nord-Osten des Gemeindegebietes Geyern am Ortsrand. Der Bereich „Geyern 1“ und „Geyern 2, Erweiterung Breitenau“, nun zusammengefasst zu Geyern Nr. 4, „Breitenau“, besteht aus der Erschließungsstraße Breitenau, die in einem Wendehammer endet.

Das Gebiet ist mit 10 Einfamilienhäusern bebaut. Vier Grundstücke liegen brach und sind als Wiese genutzt. Es handelt sich um eine ruhige Wohnstraße.

In Verlängerung der Straße Breitenau liegt das Erweiterungsgebiet Geyern Nr. 3. Dieses besteht am westlichen Rand aktuell aus einer dichten, hohen Hecke, die in den Geltungsbereich von Geyern 3 übertragen worden ist und erhalten wird.

3.4.2 Vorbelastung durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche)

Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches:

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, der dadurch entstehende Lärm und die Gerüche müssen hingenommen werden.

3.4.3 Schutzgebiete/-objekte im Wirkungsraum des Vorhabens

Naturschutzrecht:

Im gesamten Eingriffsraum befinden sich keine Biotopflächen gemäß Biotop- und Artenschutzkartierung.

Landschaftsschutzgebiet:

Der gesamte Ort Geyern liegt im Naturpark Altmühltal, nördlich des Geltungsbereiches liegt außerdem ein Landschaftsschutzgebiet, das am Nord-Westlichen Eck um ca. 768m² in den Geltungsbereich eingreift (im Bereich der Baumfallgrenze)

Wasserrecht:

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet.

Bodendenkmal:

Das Plangebiet liegt im Bereich eines kartierten Bodendenkmals (Nummer D-5-6932-0086)

3.4.4 Kultur und Sachgüter

Im Bereich des Geltungsbereiches liegt das Bodendenkmal einer ausgedehnten Siedlung der Mittel- und Jungsteinzeit, von der zwar an der Oberfläche keine Spuren erkennbar sind, jedoch zahlreiche Lesefunde bekannt geworden sind.

Aus diesem Grund ist im Geltungsbereich Geyern Nr. 3 eine Ausgrabung der Flächen, die bebaut werden sollen, veranlasst worden. Die zutage getretenen Funde wurden in enger Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in Nürnberg, Herrn Nadler katalogisiert und gesichert, die Fläche zur Bebauung freigegeben. Aus dieser Grabung ist bekannt, dass eine große Anzahl von Funden zu erwarten ist.

Da auch im Geltungsbereich Geyern Nr. 4 dieses Denkmal kartiert ist, sind auch hier zahlreiche Funde zu erwarten. Es ist daher davon auszugehen, dass die Flächen, die bebaut werden sollen, in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege freizulegen und zu katalogisieren sind. Dies muss vom Bauherren im Vorfeld veranlasst werden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art, die über eine übliche gärtnerische Nutzung hinausgehen, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3.4.5 Festsetzungen

3.4.5.1 Erschließungsstraßen

Die bisherigen Festsetzungen für die Straßenverkehrsflächen werden hinsichtlich Lage, Ausmaß und Ausgestaltung einschließlich der damit verbundenen Begrünung unverändert übernommen. Sie werden lediglich den gebauten Gegebenheiten angepasst (Wendehammer). Hierdurch entsteht kein neuer/ zusätzlicher Eingriff.

3.4.5.2 Gemischte Baufläche/ Dorfgebiet im Norden (MD)

Die vorgesehenen Festsetzungen hinsichtlich GRZ, GFZ sind identisch mit der rechtskräftigen Fassung. Lediglich die Baugrenze wurde bei zwei Grundstücken verschoben, jedoch wurde die Fläche innerhalb der Baugrenzen nicht vergrößert. Die vorgesehene Änderung bei den Dachformen lassen keine erhöhte Versiegelung zu; der Eingriffstyp bleibt unverändert. Ein zusätzlicher Eingriff entsteht nicht.

3.4.5.3 Allgemeines Wohngebiet

Die vorgesehenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu GRZ, GFZ und Anzahl der Vollgeschosse sind identisch mit den bisherigen Festsetzungen. Die Baugrenzen werden geringfügig verändert, um Verbesserungen für die Bebaubarkeit der Grundstücke zu erreichen. Die Festsetzungen zu Dachformen und -neigungen werden neu gefasst, zulässige Wandhöhen neu eingeführt.

Die bisher bereits zulässige wie auch die künftig zulässige Eingriffsschwere ist dem Typ A zuzuordnen, so dass kein zusätzlicher Eingriff entsteht.

3.5 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtverwirklichung der Planung blieben die Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 in Kraft, die Bauvorhaben würden nicht über Freistellungsverfahren sondern über Baugenehmigungen laufen. Einzelne Bauvorhaben wären auch nicht genehmigungsfähig, die Bauherren müssten abwandern, obwohl ihre Bauvorhaben in einem neueren Baugebiet genehmigungsfähig wären.

Die Sicherung der Fundstücke des vorhandenen Bodendenkmals wäre nicht so eindeutig in den Festsetzungen dargestellt, wie nun in der Neuauflage des Bebauungsplans.

3.6 Zusammenfassung

Durch die vorliegende Bebauungsplanung sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die bestehenden bzw. benachbarten Siedlungsgebiete zu erwarten.

Im Bereich der Planfläche können aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Luftreinhaltung, Lärmschutz) gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.

Seltene und schutzwürdige Biotope, Böden und sonstige Bereiche mit besonderen ökologischen Funktionen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Zur Sicherung des Bodendenkmals sind Festsetzungen mit aufgenommen worden, die die Verpflichtung zur Sicherung der Fundstücke hervorheben.

4.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Mit diesen Festsetzungen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Eine Bebauung ist mit den vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzuklären. Die Bauflächen bedürfen einer denkmalpflegerischen Erlaubnis bzw. dem Freilegen und Sichern der Funde. Eine übliche Gartennutzung ist auch hier ohne weitere Erlaubnis gestattet.

Maßgebend für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist das „Bauland“ hinter der festgelegten Straßenbegrenzungslinie nach § 19 Abs. 3, auch außerhalb der Baugrenzen.

Baulinien waren aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig.

4.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Die Standorte von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sind vorgesehen, jedoch meist nicht festgelegt, um eine flexible Planung möglich zu machen. Lediglich bei einem Grundstück ist die Lage der Garage festgelegt, um das Grundstück, das im Norden davon liegt, besser nutzbar zu machen.

Private Stellplätze müssen nach den Festsetzungen berechnet und nachgewiesen werden.

Für Nebengebäude wurden keine Festlegungen getroffen, da die Grundstücke ausreichend groß sind.

Einfriedungen

Einfriedungen zur Straße dürfen 1,30 m nicht überschreiten. Diese Höhe ist ausreichend für Tierhaltung. Dies gilt für Zäune und beschnittene Hecken, die der Einfriedung dienen. Blühsträucher, die hinter einem Zaun mit ausreichend Abstand angepflanzt sind, sind davon ausgenommen.

4.8 Verkehrsflächen

Externe und interne Erschließung sowie Fußwege

Sämtliche externe und interne Erschließungen sowie Fusswege sind vorhanden. Sie werden belassen.

Öffentliche Stellplätze:

Die öffentlichen Stellplätze befinden sich entgegen der ursprünglichen Planung auf dem westlichen Streifen entlang der Erschließungsstraße. Die Stellplätze sind nicht abgeteilt, die im bestehenden Bebauungsplan vorgesehenen zwei Stellplätze sind vorhanden. Der Bebauungsplan wird hier ohne sachliche Änderung an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Straßenbegrenzungslinie

Eine Straßenbegrenzungslinie wird festgesetzt, um die Verkehrsflächen von anderweitig genutzten angrenzenden Flächen zu trennen.

4.9 Grünflächen und Pflanzenbindungen

Öffentliche Flächen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind heimische Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung dient der Gestaltung des Straßenraums und des Ortsbildes und war bereits im Bebauungsplan Nr. 2 entsprechend enthalten.

Flächen zur Erhaltung

Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich eine artenreiche Hecke, die mit den Festsetzungen von Geyern 3 erhalten wird. Es sind im Geltungsbereich keine Flächen zur Erhaltung betroffen.

Private Grünflächen:

Die Eingrünung ist mit den Festsetzungen zur Grünordnung geregelt. Diese Festsetzungen waren in den zugrunde liegenden Bebauungsplänen bereits enthalten und werden für die Zukunft beibehalten und durch eine Pflanzenartenliste ergänzt.

Auf jedem Grundstück ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Diese Festsetzung war ebenfalls bereits im ursprünglichen Bebauungsplan enthalten und wird wieder übernommen.

4.10 Begrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzfläche (Baumfallzone)

Im Norden des Geltungsbereiches grenzt nach einem land- und forstwirtschaftlichen Weg eine größere Waldfläche an. Daher ist eine Baumfallzone von 20 m notwendig. Diese Festsetzung besteht im gleichen Wortlaut in den Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes Geyern Nr. 2, die Freistellung für Garagen ist hier enthalten. Diese Festsetzungen werden in den neuen Bebauungsplan Geyern Nr. 4 übernommen.

4.11 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Anlagen zur solaren Nutzung auf Dächern sind ausdrücklich zugelassen.

4.12 Lärmschutzmaßnahmen

Lärmschutzmaßnahmen sind nach aktuellem Stand der Planung nicht notwendig.

4.13 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

Es sind unterschiedlichen Nutzungen im Bebauungsplan Bergen Nr.4 vorgesehen, diese sind in den Nutzungsschablonen beschrieben. Die Bereiche sind daher mit der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gekennzeichnet.

4.14 Bauvorschriften

Abstandsflächen

Es gelten im gesamten Baugebiet die Abstandsregelungen nach Art. 6 BayBO, von Ausnahmeregelungen kann im ländlichen Raum abgesehen werden.

Dachformen:

Es sind folgende Dachformen zugelassen: Satteldach (SD), Walmdach (WD) (inkl. Zeltdach als Sonderform des Walmdaches) und gegenläufiges Pultdach (ggPD), um den Bauherren viele Möglichkeiten offen zu lassen.

Die Dachform von Anbauten an das Hauptgebäude ist frei.

Für die örtliche Gestaltung ist die vorgesehene Dachform wichtig. Um jedoch auch größere Flächen im Erdgeschoss (z.B. wegen Barrierefreiheit) zu ermöglichen, sind für Anbauten keine Festsetzungen hinsichtlich der Dachform und Dacheindeckung getroffen.

Zur Klarstellung:

Der Begriff „Hauptgebäude“ meint hier das Hauptgebäude des Wohngebäudes, für das sowohl eine Dachform als auch eine Dacheindeckung vorgeschrieben ist. Für Anbauten mit direkter Anbindung an das „Hauptgebäude“ (z.B. Vor- und Verbindungsbauten) gelten diese Vorschriften nicht. Hier sind z.B. auch Flachdächer oder Blecheindeckungen zulässig.

Nicht gemeint ist das Hauptgebäude im Sinne von Hauptgebäuden (Wohnhaus) und davon räumlich getrennte Nebengebäude (z.B. Garage). Für diese eigenständigen Nebengebäude sind keine Dachform oder Dacheindeckung festgesetzt.

Stellplätze

Die Zufahrten zu Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden, um einen reibungslosen Ablauf des Zu- und Abfahrtverkehrs zu gewährleisten. Carports sind an öffentliche Verkehrsflächen mit einem Abstand von 3 m zulässig. Garagen müssen einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen, um die Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten. Wasserundurchlässige Befestigungen sind nur zulässig, wenn das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert.

5 WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Verkehrserschließung

Die externe Verkehrserschließung ist bereits vorhanden und wird wie im Bestand belassen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches besteht und muss nicht angepasst werden, da alle Grundstücke erschlossen sind.

5.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Landschaftsschutzgebiet

Zum Zeitpunkt der Verordnung über den Naturpark Altmühltal im Jahr 1995 war der Bebauungsplan Nr. 2, also der nördliche Teil des hier gegenständlichen Bebauungsplans, bereits rechtskräftig, die festgesetzte Bebauung bereits seit mehreren Jahren zulässig.

Die Baugrenze im Norden wird durch den Baumfallbereich (Baumfallgrenze) zum angrenzenden Wald bestimmt, die bereits im Bebauungsplan Nr. 2 enthalten ist und weiter in den Geltungsbereich hinein reicht, als die Grenze des Landschaftsschutzgebiets. Außerhalb der Baugrenzen, und damit innerhalb der Baumfallgrenze, ist allenfalls eine Errichtung von Garagen und Nebenanlagen zulässig. Die Realisierung einer gewichtigeren Bebauung innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets ist damit bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 werden die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 zusammengeführt. Die Festsetzungen zur Eingrünung an den Außenrändern, zur inneren Begrünung und insbesondere zur baulichen Dichte werden dabei übernommen; zum vorsorgenden Schutz von Boden und Grundwasser sowie zur Anlage und Pflege der Grünflächen sind ergänzende Hinweise und Festsetzungen eingeführt. Änderungen sind lediglich bei der Anordnung von Gebäuden und Stellplätzen sowie bei der Baugestaltung auf den wenigen noch freien Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen.

Schwerer wiegende Eingriffe als in den bisherigen Bebauungsplänen bereits zulässig, werden durch die Zusammenführung und Neufassung der Bebauungspläne nicht begründet.

Nach §1a Abs.3 BauGB ist ein (naturschutzrechtlicher) Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Durch die Zusammenführung der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne zu einem neuen Plan ist deshalb ein weiterer Ausgleich nicht erforderlich.

5.4 Immissionsschutz

Im Planbereich ist nach aktuellem Planungsstand kein Immissionsschutz notwendig.

5.5 Klimaschutz und Energieeffizienz

Klimaschutz und nachhaltiges Wirtschaften setzen den sorgsam Einsatz von fossilen Energieträgern und Rohstoffen voraus. Höchste Priorität hat die Energieeinsparung, es folgen die Steigerung der Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des reduzierten Energiebedarfs.

5.6 Sonstige Auswirkungen

Derzeit sind keine sonstigen Auswirkungen erkennbar.

6 ARTENSCHUTZ

Die Bestimmungen zum „Besonderen Artenschutz“ gelten unmittelbar und unabhängig vom Bau(Planungs)recht und sind deshalb immer zu berücksichtigen.

Die Verbotstatbestände nach §§ 44 Abs. 1 ff BNatSchG umfassen:

- **Schädigungsverbot von Lebensstätten:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten
- **Störungsverbot:** Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeit
- **Tötungs- und Verletzungsverbot:** Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits bebaut. Alte Bäume, die als Habitate für in Höhlen brütende Vogelarten oder für Fledermäuse dienen können, sind nicht vorhanden. Für bodenbrütende Vogelarten (Wiesenbrüter, Feldlerche) sind die verbliebenen Flächen viel zu klein. (Teil)Habitate für andere Arten oder Artengruppen, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, sind nicht vorhanden, so dass bei der Neubebauung der verbliebenen Grundstücke keine Verbotstatbestände berührt werden können.

Nicht vollständig auszuschließen sind jedoch Vorkommen von Fledermäusen und/ oder von an Gebäuden brütenden Vogelarten in oder an den bestehenden Gebäuden. Im Zusammenhang mit Umbauten an den vorhandenen Gebäuden ist deshalb das Eintreten der oben genannten Verbotstatbestände bezüglich Brutvögel und Fledermäusen vor Beginn des Eingriffs konkret zu betrachten.

7 ALTERNATIVEN

7.1 Alternative Lösungen

Die Änderungsbereiche liegen in einem schon bebauten Gebiet, die Erschließung ist komplett vorhanden. Vorhandene Brachen werden im Sinne der Umgebung genutzt. Daher gibt es keine besseren Alternativen.

7.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Änderungen

Bei Nichtdurchführung der Änderungen würden die Grundstücke im Nord-Osten weiterhin brach liegen, andere Grundstücke müssten erschlossen oder gefunden werden.

Bei Neubauten oder Änderungen am Bestand müssten weiterhin Ausnahmen erteilt werden.

8 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Die Neuordnung des Bodens und katastermäßige Eintragung ist nicht notwendig, die Grundstücke befinden sich alle in Privatbesitz und sind nach den bestehenden Bebauungsplänen eingeteilt.

9 HINWEISE

9.1 Pflanzenartenliste für Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen

Vorrangig sollten heimische standortgerechte Arten verwendet werden. Zusätzlich aufgeführt sind eingebürgerte Arten, die einen ökologischen Wert als Nahrungs- und Brutgehölz für Vögel und als Bienenweide besitzen. Giftige Pflanzen sind ausdrücklich nicht aufgeführt.

Großkronige Bäume (H3xv, StU 14-16)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Alle Arten	Obstbaumhochstämme

Klein- und mittelkronige Bäume (H 3xv, StU 12-14)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Alle Arten	Obstbaumhochstämme

Sträucher (Str xv, 60-100)

Amelanchier lamarckii -	Kupferfelsenbirne
Cornus mas -	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa -	Schlehe
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Sambucus nigra -	Schwarzer Holunder
Syringa in Arten u. Sorten –	Flieder
Ribes nigra	Schwarze Johannisbeeren
Rosa canina, Rosa arvensis	Wildrosen (standortheimisch)
Rosa rubiginosa	Essig-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser -Schneeball (auch in Sorten)



.....
Walter Gloßner, Erster Bürgermeister

