

Markt Ammerndorf

Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Dullikener Platz“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand Entwurf 08.08.2022

1. Anlass, geplantes Vorhaben

Der Markt Ammerndorf verfügt am Rand des alten Ortskerns über eine große, bisher unbebaute Fläche, die zu verschiedensten Zwecken genutzt wird (Lagerplatz, Festivitäten, Parkplatz etc.). Bereits im Erläuterungsbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen wurde angeregt Einrichtungen für ältere Menschen im oder nahe am Ortskern unterzubringen. Zudem fehlen kleine barrierefreie Wohnungen in Ammerndorf.

Der Gemeinderat hat daher versucht Investoren für die Errichtung von Tagespflegeplätzen, kleinen barrierefreien Wohnungen und auch einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft zu finden.

Die Suche gestaltete sich schwierig, da gleiche oder ähnliche Einrichtungen in den Nachbarorten wie Roßtal oder Großhabersdorf bereits vorhanden sind und durchaus Konkurrenz befürchtet wird oder auch von einigen Betreibern der Markt Ammerndorf als zu klein bewertet wird, um solche Einrichtungen wirtschaftlich betreiben zu können.

Inzwischen hat sich jedoch ein Investor und Betreiber gefunden, der ein allseits für gut befundenes Konzept vorgelegt hat.



Abb. 1: Erdgeschoßplan des Baukonzepts, Quelle „proaktive Immobilien“, Januar 2022, unmaßstäblich

Das Konzept besteht aus folgenden Komponenten:

- Kleinere barrierefreie Wohnungen (ca. 32 Whgen) mit möglicher Pflege;
- Tagespflegeeinrichtung mit ca. 18 Plätzen;
- Ambulant betreute Wohngemeinschaft (abWG);
- Gartenfläche für Tagespflege und abWG;
- Freiflächen für die Bewohner sowie Stellplätze und Carports.

Mit diesem Konzept können ältere Ammerndorfer Bürger im Ort wohnen bleiben ohne ihre sozialen Kontakte bei einem Wegzug in benachbarte Orte zu verlieren. Verschiedene Pflegeangebote können nach Bedarf wahrgenommen werden. Da das Angebot speziell auf die Bedürfnisse des Marktes Ammerndorf zugeschnitten ist, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Es wird aufgrund der innerörtlichen Lage ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt.



Abb. 2: Luftbild aus Bayernatlas, ohne Maßstab, Zugriff August 2022, Planungsbereich blau markiert, unmaßstäblich

2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP), planungsrechtliche Beurteilung, Abgrenzung Geltungsbereich

2.1. Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der FNP/LP des Marktes Ammerndorf wurde im Jahr 2000 digital bearbeitet und in größeren Bereichen zusammen mit dem Landschaftsplan geändert (3. Änderung) bzw. der Landschaftsplan integriert. Kleinere Änderungen z.B. die 7. Änderung im Bereich südlich des Ortskerns folgten.

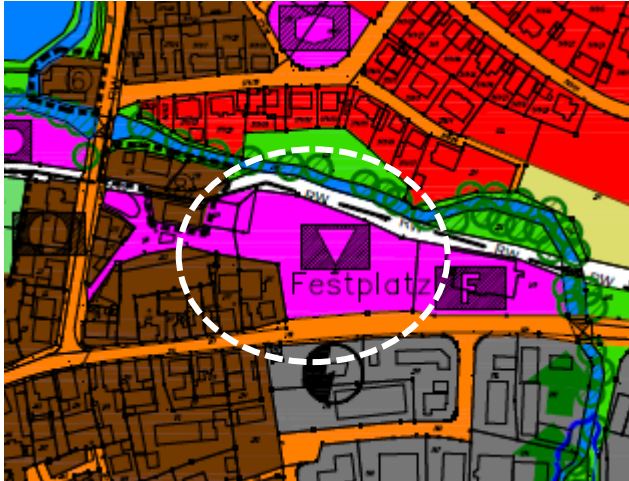


Abb. 3: Planausschnitt oben: Auszug aus dem wirksamen FNP/LP mit Planungsbereich (weiß markiert), ohne Maßstab

Das Planungsgebiet ist als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit Nutzungszuweisung Festplatz dargestellt, ebenso die westlich gelegenen öffentlichen Straßenflächen. Östlich angrenzend ist ebenfalls „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit Nutzungszuweisung „Feuerwehr“ dargestellt. Nördlich verläuft ein Radweg (weiß) sowie der Reichenbach mit öffentlichen Grünflächen. Südlich grenzt die Staatsstraße ST 2409, die Rothenburger Straße ans Planungsgebiet an. Eine gewerbliche Baufläche befindet sich südlich davon. Westlich grenzen gemischte Bauflächen an.

Derzeit ist das Plangebiet eine staubige, geschotterte Fläche, die durch häufiges Befahren mit größeren Fahrzeugen sehr stark verdichtet ist. Einige wenige kleinere Bäume wachsen entlang der westlichen Zufahrt. Im nordwestlichen Bereich ist eine kleine Grünfläche mit weiteren Bäumen vorhanden.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan soll später geändert werden (Parallele Änderung ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung, wie hier vorgesehen, nicht erforderlich).

2.2. Planungsrechtliche Beurteilung, Planungsverfahren

Der Markt Ammerndorf verfolgt nicht mehr das Ziel zwischen Feuerwehrhaus und Ortskern einen Festplatz vorzuhalten oder eine Gemeinbedarfsfläche zu planen.

Der jetzt geplante Bebauungsplan hat das Ziel die genannte Fläche für hochwertige Nutzungen wie Wohnnutzung und Betreuungseinrichtungen zu erschließen. Gleichzeitig soll diese Fläche verdichtet bebaut werden (Innenentwicklung).

Die Gemeinde wählt daher das Planungsverfahren „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB.

Es handelt sich zweifellos um eine Fläche der Innenentwicklung. Das beplante Gelände ist im Westen, Süden und Osten von Bebauung umgeben und zu einem erheblichen Teil mit Schotter befestigt bzw. in kleinen Teilen auch asphaltiert. Nur im Norden verläuft eine schmale Grünachse, an die wiederum Bebauung anschließt. Das Planungsgebiet liegt also zweifelsfrei „... innerhalb des Siedlungsbereichs ...“ (OVG RhPf, Urteil vom 29.07.2020 – 8 C 11423/19.OVG).¹

Das Baugesetzbuch erlaubt die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren sind einige Voraussetzungen zu erfüllen.

- Es muss eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt werden.

Prüfungsergebnis: Im Bebauungsplan sind Baugrenzen sowie eine Grundflächenzahl festgesetzt, die die mögliche Bebauung begrenzen.

- Die Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen ist (§ 13a Abs. 1 Nr. 1).

Prüfungsergebnis: Das Planungsgebiet umfasst rund 0,61 ha Gesamtfläche einschl. der Sichtfelder. Da im zu bebauenden Bereich (allgemeines Wohngebiet, WA) eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt ist, kann eine Grundfläche von 20.000 m² nicht annähernd erreicht werden. Weitere Bebauungspläne „in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang“ sind nicht vorhanden.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesrecht unterliegen.

Prüfungsergebnis: Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes begründen keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

¹ <https://iwu-ev.de/bebauungsplaene-der-innenentwicklung-ein-variables-instrument-auch-zur-erhaltung-und-anpassung-vorhandener-ortsteile/>

- Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Prüfungsergebnis: In § 1 Abs. 6 Nr. 7 b wird auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 – Gebiete, d.h. FFH-Gebiete eingegangen. Gemäß Bayernatlas gibt es kein FFH-Gebiet in der Nähe.

Die Gemeinde überplant ein Gebiet, das zu einem erheblichen Teil befestigt ist. Insgesamt wird auch bei der geplanten dichten Bebauung voraussichtlich nicht mehr überbaut und versiegelt als es bereits jetzt ist.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach BNatSchG entfällt ohnehin bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erscheint aufgrund der großflächigen Befestigung und der umgebenden baulichen Nutzung entbehrlich.

2.3. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 161 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 160 (Bahnhofsplatz), 148 (Rothenburger Straße) und 169 (Gehweg nördlich Rothenburger Straße), alle Gemarkung Ammerndorf, mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,61 ha.

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch den Fuß- und Radweg entlang des Reichenbachs;
- Im Westen durch die vorhandene Bebauung und den Bahnhofplatz;
- Im Süden durch die Staatsstraße Rothenburger Straße;
- Im Osten durch das Areal des Feuerwehrhauses der freiwilligen Feuerwehr Ammerndorf.

3. Planung

3.1. Bedarfsnachweise, Konzept der Innenentwicklung

Der Markt Ammerndorf verfolgt seit der Aufnahme in die Städtebauförderung die Erschließung und Bebauung des Gebietes zwischen Ortskern und Feuerwehr. Vor allem die direkte Nähe zu wichtigen Dienstleistungseinrichtungen wie Arzt und Physio sowie einigen Läden (Apotheke, Rathaus, Zeitschriften, Blumen etc.) und die integrierte Lage am Rand der Ortskern macht eine verdichtete Bebauung vor allem für ältere Bevölkerungsgruppen interessant. Das Ziel eines „Orts der kurzen Wege“ ist einer der wesentlichen Entwicklungsschwerpunkte der Ortskernsanierung.

Das Planungsgebiet befindet sich allerdings nicht innerhalb des festgesetzten Sanierungsgebietes, sondern schließt lediglich direkt an. Im Jahresantrag zur Städtebauförderung 2022 wurde jedoch unter 3.6 die Anpassung des Dullikener Platzes mit Bushaltestelle mit Städtebauförderungsmitteln beantragt.

Die bauliche Nutzung des Plangebietes entspricht auch den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) zur Siedlungsstruktur (3.):

Bauflächen sollen auf Grundlage einer nachhaltigen und flächensparenden [LEP 3.1] Siedlungsentwicklung und unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie ökologischen, ökonomischen, sozialen und baukulturellen Aspekten, ausgewiesen werden. Dabei ist weiterhin darauf zu achten, die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung [LEP 3.2], d.h. die Nutzung von Baulandreserven, Brachflächen und leerstehender Bausubstanz sowie die Möglichkeit einer Nachverdichtung, einer Entwicklung nach außen hin vorzuziehen. Eine Zersiedlung der Landschaft soll dementsprechend vermieden [LEP 3.3] und stattdessen eine kompakte, zusammenhängende Siedlungsstruktur angestrebt werden.

Der Regionalplan unterstützt diese Ziele. Insbesondere soll auf die Belange von mobilitätseingeschränkten Personen und Älteren vermehrt eingegangen werden.

Im Demografiespiegel Ammerndorf bis 2033² ist eine leichte Abnahme der Bevölkerung von 2064 Einwohner im Jahr 2019 auf 2040 Einwohner im Jahr 2033 prognostiziert. Dabei wird allerdings eine deutliche Zunahme der älteren Bevölkerung von über 40% und eine Abnahme der arbeitenden Bevölkerung von fast 20% erwartet. Der Anteil der Jugendliche soll hingegen zunehmen.

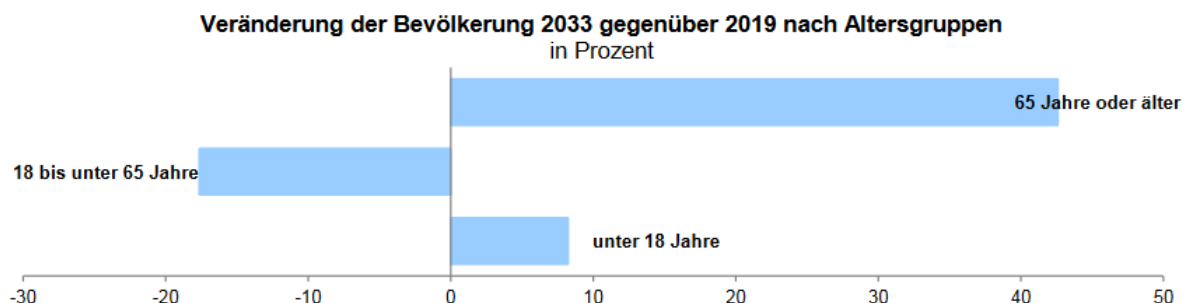


Abb. 4: Auszug Demografiespiegel Ammerndorf Seite 6: Bevölkerungsveränderung bis 2033

² https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09573111.pdf

Die Gemeinde will in Kenntnis des langfristigen Trends der leicht abnehmenden Bevölkerungszahlen (eher Stagnation) aktiv dagegen vorgehend und vor allem für ältere Menschen eine Alternative zum Verbleib in großen Einfamilienhäusern anbieten. Die geplanten kleineren, barrierefreien Wohnungen erlauben den Umzug innerhalb des Ortes. Damit werden größere Häuser für den Zuzug von Familien frei.

Die Analyse des Wohnungsbestandes (Statistik kommunal 2021, Bay. Stat. Landesamt, hrsg. Februar 2022, Seite 12³) in der Gemeinde zeigt, dass kleine Wohnungen mit 1 bis 2 Räumen kaum vorhanden sind (nur 7,5%), während der Anteil der Ein-Personenhaushalte massiv ansteigt (Seite 6).

Leider liegen für die Ein-Personenhaushalte nur Zahlen im Vergleich von 1987 bis 2011 vor (Zunahme von 151% in den Jahren 1987 bis 2011).

Über barrierefreie Wohnungen gibt es leider keine Statistik für Ammerndorf.

³ https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2021/09573111.pdf

3.2. Städtebauliches Konzept

3.2.1. Allgemein

Westlich des Planungsgebietes sind große Baukörper vorhanden, teils hohe mehrgeschossige Gebäude, auch große Scheunengebäude. Das östlich gelegene Feuerwehrhaus hat ebenfalls eine gewisse Größe und Höhe.

Es ist daher geplant bei der Neubebauung ebenfalls mit großvolumigen Baukörpern zu reagieren und überwiegend dreigeschossige Bebauung zu errichten.



Abb. 5: Beispielhafte Bebauung, Planung Mitte 2021, unmaßstäbliche Darstellung

Zwischenzeitlich wurde die Idee entwickelt auf dem linken Baukörper, Bauabschnitt 1, ein viertes Geschöß als Staffelgeschoss zu errichten (noch nicht in Abbildung 5 enthalten). Dies würde eine städtebauliche Dominante am östlichen Ortseingang ergeben und den zur Verfügung stehenden Raum im Sinne einer sinnvollen Nachverdichtung optimal ausnutzen.

Die bisherige Baulücke wird mit hochwertiger Wohnnutzung und mit Nutzungen, die mit dieser Wohnfunktion verträglich sind, gefüllt. Die Nähe zum Ortskern, zum Arzt und weiteren vorhandenen Einrichtungen (Bürgerhaus, Grünbereiche, Gaststätte, Einkaufsmöglichkeiten etc.) erlaubt es ein Wohnquartier der kurzen Wege zu entwickeln („15 Minuten Ort“). Diese Ziele sind in Ammerndorf alle innerhalb von 15 Minuten zu Fuß und mit Fahrrad erreichbar.

3.2.2. Bauabschnitt 1: Barrierefreie seniorengerechte Wohnungen, Tagespflege, Staffelgeschoss

Im ersten Bauabschnitt entsteht eine um einen Innenhof angeordnete Bebauung mit überwiegend Wohnungen. Im östlichen Gebäudeteil ist die Tagespflegeeinrichtung untergebracht.

Auf dem Dach entstehen als Staffelgeschoss drei Wohnungen als viertes Geschöß. Die Dachflächen werden teilweise als Dachgarten gestaltet und ansonsten als begrünte Dachfläche ausgeführt.

Die Freiflächen werden begrünt bzw. Parkplätze und Carports untergebracht. Die Begrünung entlang der Staatsstraße wird erhalten.

3.2.3. Bauabschnitt 2:

Der rechts, östlich liegende Baukörper wird als zweiter Bauabschnitt errichtet. Im Erdgeschoß ist die ambulant betreute Wohngemeinschaft untergebracht. In den anderen Geschossen finden sich wiederum Wohnungen. Ein viertes Geschoß soll hier nicht errichtet werden, um eine Höhenabstufung zum östlich gelegenen Feuerwehrhaus zu erreichen.

Die begrünten Freiflächen werden teilweise gemeinschaftlich mit der Tagespflege genutzt (abgegrenzter, umzäunter Bereich).

3.3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die zulässige Nutzung wird in Festsetzung III.1 näher definiert, um unerwünschte Störungen auszuschließen und um den Charakter eines ruhigen Wohnquartiers dauerhaft zu erhalten.

Neben der Wohnnutzung sind auch „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 zulässig. Beispielsweise wünscht die Gemeinde einen Veranstaltungsraum in Bauabschnitt 1.

Ausgeschlossen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe). Auch die in § 4 Abs. 3 als „ausnahmsweise“ zulässigen Nutzungen und Einrichtungen (u.a. Beherbergungsgewerbe, Tankstellen etc.) sollen nicht entstehen, da von ihnen ein nicht unerhebliches Störpotenzial ausgehen könnte.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im westlichen Bereich drei Vollgeschosse zuzüglich 1 Staffelgeschoß als Vollgeschoss (III+S). Festsetzung III.2 regelt für das Staffelgeschoß die maximale Überbauung der Dachfläche des dritten Geschosses.

Als Grundflächenzahl gilt GRZ 0,5 (gem. § 17 Abs. 1 BauNVO). Das für ein Wohngebiet hohe Maß ist erforderlich, um die Fläche gut ausnutzen zu können. und gleichzeitig ein hohes Maß an Durchgrünung und Freiflächen zu erhalten bzw. zu schaffen. Dabei kann die Begrünung des Grundstücks zum Teil auch als Dachbegrünung angelegt werden (vgl. III.19). Mit diesen Festsetzungen soll möglichst viel Wasser im Boden versickern können. Stellplätze sind daher auch nur zu einem Anteil von 50% zu befestigen (z.B. Rasenfugenpflaster verwenden).

Die Geschoßflächenzahl korreliert wird mit 1,8 bei III+S bzw. 1,5 bei III mit der Geschoßanzahl und der GRZ (vgl. Tabelle § 17 BauNVO), um die mehrgeschossige Nutzung der Grundstücke und die gewünschte bauliche Verdichtung zu ermöglichen. Beim größeren Baukörper mit Staffelgeschoß, BA 1, ist die maximale Höhe mit 13 m festgesetzt. Da noch keine Geländehöhen festgelegt wurden bezieht sich das Höhenmaß auf die maximal sichtbare Höhe der Gebäudewand bis zur obersten Dachkante. Die Brüstungsoberkante des Staffelgeschosses darf maximal 11,0 m betragen.

Damit soll verhindert werden, dass die geplanten Gebäude zu hoch herausgehoben werden. Sobald eine belastbare Höhenabwicklung vorliegt, kann hier evtl. nachgesteuert werden.

Die Baugrenzen sind eng um die geplanten Baukörper gezogen, da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend der parallel zur Bauleitplanung entwickelten Hochbauplanung erfolgt.

Die Dachneigung ist bis maximal 5° festgesetzt. Ziel ist es Voraussetzungen zur Dachbegrünung und/oder Voraussetzungen für die Nutzung von Sonnenenergie zu schaffen.

3.4. Weitere Festsetzungen

In hohem Maß sind ökologische Anforderungen vom Gemeinderat formuliert worden. Regenwasser soll gespeichert und zur Gartenbewässerung oder auch als Brauchwasser Verwendung finden. Für die Errichtung von Solaranlagen (Elektro oder Wärme) wurden einige regelnde Festsetzungen getroffen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

Damit das Baugebiet durchlässig für Kleintiere ist, sind freistehende Mauern oder Gabionenwände nicht zulässig. Daher sind auch Sockel nicht zulässig. Zäune müssen einen Abstand von 15 cm vom Boden einhalten.

Kellerlichtschächte oder -abgänge, falls ein Keller errichtet wird, sind aufgrund der Nähe zum Reichenbach zu sichern, damit Kleintiere nicht hineinfallen können.

Für Höhlenbrüter sind Nistkästen aufzuhängen. Auch hier ist die Nähe zum Reichenbach Grundlage für die Festsetzungen

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

3.5. Hinweise

Insektenfreundliches Licht ist zu verwenden. Aufgrund der Nähe zum Reichenbach können hohe Grundwasserstände vorkommen. Bei den Bauarbeiten sind bodenschonende Maßnahmen zu ergreifen.

Noch liegt keine Höhenabwicklung vor. Aufgrund der Nähe des Reichenbaches, der bei Hochwasser über die Ufer treten kann, sollten Hauseingänge etwas erhöht über dem anstehenden Gelände angelegt werden. Bei fortgeschrittener Planung kann hier voraussichtlich eine Höhe über NN angegeben werden.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung (äußere Erschließung) erfolgt durch das Büro Team Schwarzott, Cadolzburg. Darin sind auch die brandschutzrechtlichen Belange enthalten.

4.1. Verkehrserschließung:

Äußere Anbindung: Die Erschließung des Plangebiets erfolgt hauptsächlich über die Straße „Dullikener Platz“ nach Süden auf die vorhandene Staatsstraße ST 2409 „Rothenburger Straße“. Die bereits existierende schmale Zufahrt wird auf 5,50 m verbreitert mit 0,5m Schrammbord auf der westlichen Seite zum Nachbargrundstück hin.

Eine weitere Anbindung ist über den „Bahnhofsplatz“ nach Westen zur Cadolzburger Straße (ebenfalls ST 2409) gegeben. Diese Anbindung ist jedoch schmal und verwindet und nicht geeignet größere Verkehrsmengen aufzunehmen.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über die erwähnte Straße mit 5,5 m als abknickende Hauptachse.

Sie verfügt weitgehend über einen einseitigen parallelen Gehweg mit 2,0 m Breite, der auch nördlich entlang der St 2409 geführt wird. Dort ist derzeit kein Gehweg vorhanden.

Der Gehweg führt auch nach Norden zum bereits vorhandenen Geh- und Radweg entlang des Reichenbachs mit Anbindung weiter nach Norden in das Wohngebiet an der „Bergstraße“.

In einer barrierearmen Ausführung können die straßenbegleitenden Gehwege beispielsweise als gepflasterter Streifen mit nur geringem Höhenversatz ausgebildet werden. Dies wird die spätere Detailplanung zeigen.

Die Straße mit 5,50 m Breite kann ungehindert von Müllfahrzeugen befahren werden. Das Müllgebäude für die Einrichtung befindet sich direkt neben dem Gehweg.

Öffentlicher Nahverkehr:

Das Büro Team Schwarzott entwickelt derzeit eine beiderseitige Bushaltestelle mit Mittelinsel an der St 2409 etwa in der Mitte des Plangebiets. Dies ist noch nicht im Bebauungsplan enthalten und würde, wenn die Verhandlungen mit dem Landkreis und dem Staatlichen Bauamt sowie dem Busverkehr positiv verlaufen, nachgetragen. Die beiden weiter östlich Richtung Kreisverkehr befindlichen Bushaltestellen (nicht barrierefrei ausgebaut) könnten dann aufgelassen werden.

Eine Bushaltestelle im Bereich der Seniorenwohnungen würde eine deutliche Aufwertung des Plangebietes bedeuten und es zudem durch die Mittelinsel den Bewohnern erleichtern die Staatsstraße zu queren und am ÖPNV teilzunehmen.

Es sind zudem Grunderwerbsverhandlungen mit zwei Anliegern südlich der ST 2409 zu führen, da die Bäume auf der Nordseite der ST 2409 erhalten werden sollen.

Radverkehr:

Der nördlich am Plangebiet vorbeiführende Radweg wurde bereits erwähnt.

Öffentliche Parkplätze, private Stellplätze:

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist bereits ein kleiner öffentlicher Parkplatz vorhanden. Dieser soll etwas verlegt und vergrößert werden. Die vorhandenen Bäume können weitgehend erhalten werden.

Südlich der neu geplanten Straße sind weitere öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Im Gebiet des Seniorenwohnens mit Tagespflege und AbWG sind ausreichend Stellplätze für Bewohner und Besucher eingeplant. Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus noch Aufbewahrungsräume für Fahrräder sowie Ladestationen für Fahrräder fest.

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans wird der Investor auch aufzeigen, wo Ladesäulen für E-Autos geplant sind.

4.2. Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom etc.):

Das Gebiet kann voraussichtlich über die kommunalen Leitungen mit Trink- und Löschwasser versorgt werden. Die Kapazitäten werden durch das Büro Team Schwarzott im Lauf der Planung geprüft.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung wird im Trennsystem erfolgen. Innerhalb des Gebietes verläuft ein alter Schmutzwasserkanal DN 200, von der Bahnhofstraße in Richtung Staatsstraße, der verlegt oder verfüllt wird.

Oberflächenwasserbeseitigung:

Die Versickerungsfähigkeit des natürlichen Bodens ist schlecht. Es liegt ein Bodengutachten des Büros Geopraxis vom 15.10.2019 vor. Der Gutachter schreibt unter 5.7 Sonstiges:

5.7 Sonstiges

Eine Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A 138 ist aufgrund des z. T. bindigen Bodenaufbaus sowie des Grundwassers erfahrungsgemäß nicht möglich.

Abb. 6: Auszug Gutachten Geopraxis, Seite 9

Es ist daher vorgesehen möglichst viel Oberflächenwasser über die Dachbegrünungen und auch über Retentionsanlagen zurückzuhalten.

Ergänzend können die Grünbereiche innerhalb des Gebietes etwas vertieft angelegt werden und damit zum Regenwasserspeicher werden (Prinzip Schwammstadt).

Grundwasser: Vermutet wird ein hydraulischer Kontakt zum Reichenbach. In Naßzeiten ist aufgrund bindiger Bodenschichten mit Schichtwasser und Staunässe zu rechnen (Gutachten, Seite 5). Die Anlage eines Kellers sollte daher eher unterbleiben.

Im südlichen Bereich verläuft eine Wasserleitung PVC, DN 100, die verlegt werden muss.

ZEICHENERKLÄRUNG

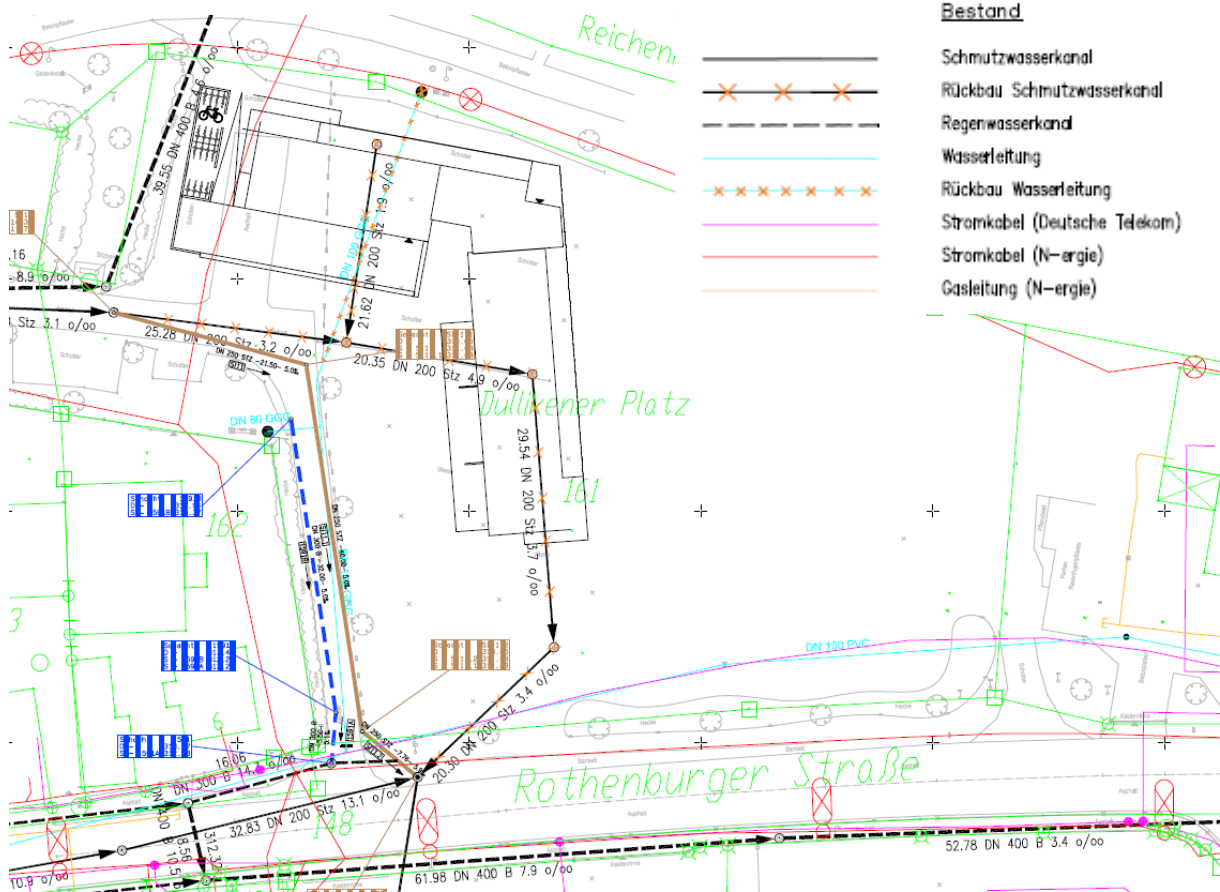


Abb. 7: Auszug aus Unterlagen Büro Team Schwarzott, Nov. 2012, unmaßstäblich

4.3. Sonstige Leitungsnetze:

Am südlichen Rand des Gebietes verläuft eine Stromleitung, die verlegt werden muss, da sie sonst überbaut würde.

Zu Telekommunikationslinien liegen noch keine Angaben vor.

Die Versorgung mit Strom ist durch Neuverlegung von Leitungen (Niederspannungskabel) sicher zu stellen. Dabei muss eine ausreichende Leistungsfähigkeit auch für Elektromobilität eingeplant werden. Die N-ergie Netz GmbH ist – wie die Telekom und andere Leitungsträger - rechtzeitig von den späteren Fachplanern zu beteiligen.

Merkblätter der Infrastrukturanbieter sind durch die Fachplaner und beim Bau zu beachten. Die Betreiber der Netze sind rechtzeitig zu beteiligen.

4.4. Hochwasser:

Der Bayernatlas zeigt Hochwassergefahrenflächen HQ100 auf, von denen das Plangebiet allerdings nicht betroffen ist:

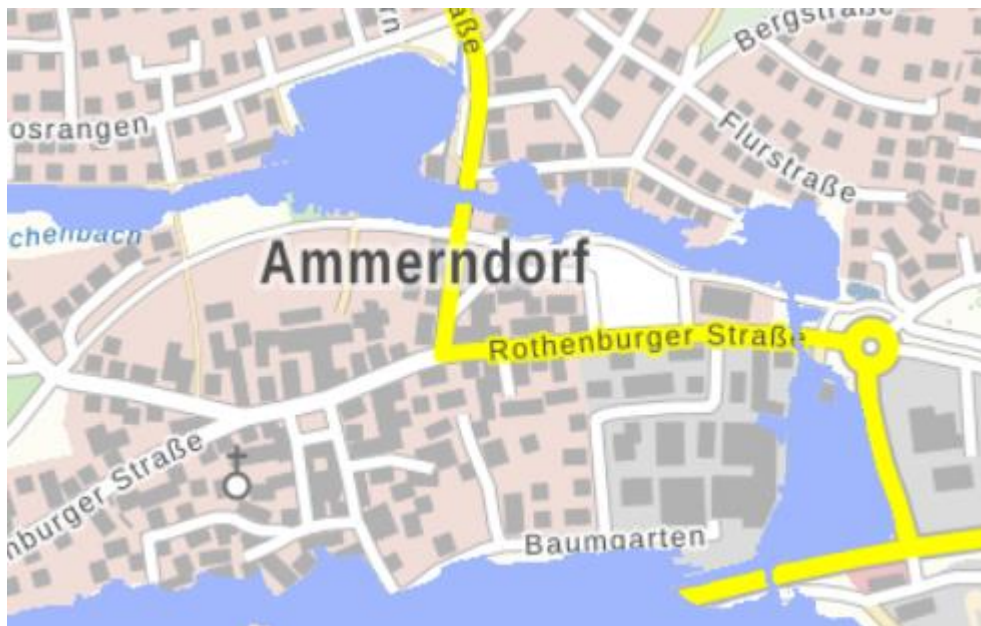


Abb. 8: HQ100 (blau), Auszug Bayernatlas, August 2022, unmaßstäblich

Bei HQextrem ist das Plangebiet jedoch fast vollständig geflutet.



Abb. 9: HQextrem (hellblau), Auszug Bayernatlas, August 2022, unmaßstäblich

Wassersensibler Bereich: Der Verlauf des Reichenbach wie auch das Tal der Bibart sind im Bayernatlas als wassersensibler Bereich enthalten.

5. Altlasten:

Das Büro Geopraxis hat im Rahmen der Bodenuntersuchung Auffüllungen bis 50 cm Stärke festgestellt. Es hat auch eine Mischprobe aus einer anstehenden sandigen Auffüllung und dem darunterliegenden natürlichen Boden analysieren lassen (Geopraxis, 14.10.2019). Der Auffüllung und dem natürlich anstehenden Boden ist „der Zuordnungswert Z 0“ zu geben.

Allerdings kann aus dieser einzigen Probe nicht auf Altlastenfreiheit geschlossen werden.

6. Immissionsschutz

6.1. Schallimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt Einflüssen aus mehreren Schallquellen. Die dominanten Immissionen kommen aus der südlich verlaufenden Staatsstraße. Es sind aber auch Einwirkungen aus dem weiter südlich angrenzenden Gewerbegebiet vorhanden.

Lärm aus der ST 2409:

Das Büro Leistner, Bayreuth, hat auf Basis der Hochbauplanung für die Staatsstraße eine Schallimmissionsberechnung erstellt.

Maßgebend sind die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau sowie die TA Lärm und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die höher liegen als die Orientierungswerte der DIN 18005.

Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der DIN 18005 betragen für ein Allgemeines Wohngebiet tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Verkehrsgeräusche.

Demnach werden die für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Beurteilungspegel nachts um bis zu 4,6 dB(A) und tags um bis zu 3,1 dB(A) überschritten.

Der Gutachter hat aufgrund der geplanten Nutzung als Seniorenwohnanlage, Tagespflege und AbWG auf der ST 2409 eine Geschwindigkeit von 30 km/h angenommen. Seitens der Gemeinde sollte diese Tempobeschränkung beantragt werden.

Gewerbelärm: Die vorhandenen Gewerbeflächen sind von Wohnhäusern durchzogen. Die Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet können daher nur untergeordnet relevant sein und werden in der vorliegenden Planung nicht weiter berechnet.

7. Grünordnung

7.1 Maßnahmen im Bereich der privaten Grundstücke

Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und - soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen - mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Pflaster mit Sickerfugen, Drain-Pflaster, Rasen-Pflaster, Rasengitterstein, Spurpflasterung etc.).

Die privaten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Plandarstellungen aus der Hochbauplanung wurden übernommen. Ein Freiflächen-gestaltungsplan liegt noch nicht vor. Es sind vorrangig heimische Gehölzarten zu verwenden.

Dachflächen sind, außer in den für die Solarenergienutzung vorgesehenen Bereichen, mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

Die Fassaden der geplanten Gebäude sollen punktuell mit Kletterpflanzen begrünt werden, um eine verschattende Wirkung für die Wohngebäude zu entfalten.

7.2 Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind nördlich der ST 2409 als schmaler Streifen vorhanden. Dort wurde ein Erhaltungsgebot für die vorhandenen Bäume und Hecken festgesetzt. Teilweise befinden sich die Bäume und Sträucher auch auf dem angrenzenden Privatgrund.

Die anderen Grünflächen befinden sich neben den öffentlichen Parkplätzen.

8. Denkmalschutz:

Im direkten Umfeld um das Planungsgebiet und im Gebiet selbst befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler.

9. Energieversorgung

Dach und Wandflächen sollten soweit es möglich ist mit PV-Modulen bestückt werden, um eine hohe Eigenversorgung zu gewährleisten. Es können Batteriespeicher in den Gebäuden untergebracht werden.

Belastbare Aussagen liegen dazu noch nicht vor.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes sollte ein Energiekonzept entwickelt werden.

10. Alternativenprüfung:

Der Markt Ammerndorf hat innerhalb seines Siedlungsgebietes keine ähnlich gut geeignete Fläche für die gewünschten Nutzungen. Zum Standort selbst gibt es daher keine Alternative.

Für das Baugebiet selbst wurden bereits in der Vergangenheit mehrere Varianten der Bebauung geplant (z.B. „Wohnen für Jung und Alt“).

11. Klimaschutz, sonstige ökologische Belange

Die wesentlichen Inhalte zum Klimaschutz sind über städtebauliche Verträge mit dem Investor festzulegen. Der Bebauungsplan schafft dazu die Möglichkeiten und entwickelt das Konzept.

Aktive und passive Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Die Baugrenzen erlauben es die neuen Gebäude weitgehend nach Süden hin auszurichten. Solare Gewinne werden damit ermöglicht.

Darüber hinaus soll es ein Gesamtkonzept zur Energieversorgung durch Solarkraft geben, die das ganze Baugebiet zu einem Großteil versorgt.

Das Baugebiet wird durchgrünt. Fassadenbegrünung ist verbindlich festgesetzt.

Durch die vorgesehen Regenrückhaltung wird Wasser im Gebiet gehalten, verdunstet und verbessert das Kleinklima. Oberflächen sollen möglichst gering versiegelt werden, wodurch Regenwasser direkt vor Ort zumindest teilweise versickert werden kann.

Retentionsanlagen sind verbindlich festgesetzt und tragen zu diesen Zielen der Rückhaltung bei. Das Zisternenwasser ist für die Bewässerung der Freiflächen oder als Brauchwasser zu verwenden.

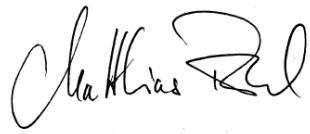
12. Städtebauliche Kennzahlen, Flächenbilanz:

Die Flächenbilanz ergibt folgende Werte:

Gesamtfläche im Geltungsbereich	ca. 6.250 m ² (100,0%)
Davon:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.120 m ² (65,9%)
Öffentliche Verkehrsflächen, Wege	ca. 1.580 m ² (25,3%)
Grünflächen, öffentlich	ca. 550 m ² (8,8%)

Die Tagespflege soll rund 18-20 Plätze umfassen, die AbWG wird ca. 12 Personen Wohnraum geben. Es sollen nach der bisherigen Planung rund 32 Wohnungen, entstehen. Bei einer Belegung von bis zu 1,5 Personen/Whg sind dies rund 48 Menschen. Somit können im Gebiet rund 60 Personen dauerhaft leben.

Aufgestellt zum Planstand 08.08.2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Matthias Rühl'. The signature is fluid and cursive, with the first name 'Matthias' written in a smaller, more legible script, and the last name 'Rühl' written in a larger, more stylized cursive font.

STADT & LAND
Matthias Rühl
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch
Tel: 09161 87 45 15