

Markt Ammerndorf

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Pelztleite/Lärchenweg“

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan

1. Historie des Planes, Anlass und Ziele der 4. Änderung

Die Bebauungspläne Nr. 4 und Nr. 4 a wurden bereits in den 70iger Jahren erstellt.

Der Bebauungsplan Nr. 4 wurde im Jahr 1993 erstmalig geändert. Gegenstand der Änderung war die Liberalisierung der Dachneigung.

Ähnlich verlief es bei BPL Nr. 4a: Um einen größeren Baukörper für eine Wohnanlage zuzulassen, musste im Frühjahr 1993 die Bauweise angepasst werden. Baulinien wurden festgesetzt. Zudem wurde der Kniestock punktuell verändert. Dachneigung und Dacherker wurden wie bei BPL 4 geändert.

In einem zweiten Änderungsverfahren im Jahr 1995 wurde u.a. die Zufahrtsmöglichkeit von der Vogtsreichenbacher Straße für das Grundstück Fl.-Nr. 401/117 geregelt und Baugrenzen angepasst, weil Stromleitungen weggefallen sind.

Das dritte Änderungsverfahren wurde durchgeführt, da viele Bürgern weitere Änderungswünsche hatten, insbesondere zum stärkeren Ausbau der Dachgeschoße. Dies bereitete erhebliche Schwierigkeiten, da im ursprünglichen Bebauungskonzept ein Ausbau der Dachgeschoße nicht vorgesehen war (flache Dachneigung, einfache Baukörper ohne Erker). Für die Verwaltung war es zudem nicht praktikabel, dass der benachbarte Bebauungsplan Nr. 5 „Moosrangen“ wiederum andere Festsetzungen aufwies wie die beiden Bebauungspläne Nrn. 4 und 4a.

Der Gemeinderat wünschte zur Entlastung der Verwaltung und um den Bauwerbern größtmögliche Freiheit zu erlauben eine grundlegende Vereinfachung der Festsetzungen und eine Gleichbehandlung der Baugebiete 4, 4a und 5.

Das vierte Änderungsverfahren wird nun durchgeführt, da eine höhere Verdichtung der Bebauung angestrebt wird. Es liegen Bauwünsche für die Aufstockung von Gebäuden vor. Dies entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung (LEP 2020).

3.1. Flächen sparen:

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2. Innenentwicklung vor Aussenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Auch die geplante Fortschreibung des LEP (Entwurf 14.12.2021) enthält diese Ziele, weitet jedoch 3.1. aus, indem eine integrierte Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung vieler Aspekte (z.B. Mobilität), insbesondere auch der energiesparenden Siedlungs- und Erschließungsformen angestrebt wird.

Aspekte des Klimaschutzes (3.1.3. Abgestimmte Siedlungs- und Freiflächenentwicklung) z.B. durch Freihalten geeigneter, gliedernder Freiflächen, Anpassung Klimawandel, Erhöhung Lebensqualität) sind künftig stärker zu beachten.

Dies entspricht insbesondere den Wünschen und Zielen des Gemeinderates von Ammerndorf. Die einzelnen Fraktionen haben sich im Vorfeld der Änderungsplanung intensiv Gedanken gemacht, wie das Planungsgebiet baulich verdichtet, aber zugleich ökologisch aufgewertet werden kann. Bessere Durchgrünung, Entsiegelung und ein geänderter Umgang mit Regenwasser sollen im Baugebiet realisiert werden.

Im Planungsverfahren wurde von der Höheren Naturschutzbehörde auf den westlich und nördlich angrenzenden Erholungswald bzw. Schutzwald für Immissionen, Lärm und Klima hingewiesen. Es sind allerdings keine Überlagerungen mit Baugrundstücken festzustellen.

Das Landratsamt verwies im Planungsverfahren auf einen unzureichenden Brandschutz, es musste vor Inkraftsetzen der 4. Bebauungsplanänderung erst ein neuer Löschwasserbehälter errichtet werden.

Wahl des Planungsverfahrens:

Das Erschließungssystem bleibt unverändert. Auch der Gebietstyp (im Süden allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, im restlichen Bereich Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO bleibt gleich.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird im südlichen Bereich angepasst (bisher 0,6, geplant 0,8) und damit vereinheitlicht. Baugrenzen werden neu gezogen. Die textlichen Festsetzungen werden komplett neu gefasst.

Mit diesen letztgenannten Maßnahmen werden die Grundzüge der Planung erfasst. Der Planungsbereich umfasst rund 14 ha, so dass die Bemessungsgrundlagen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) nicht eingehalten werden können.

Es wird daher das übliche zweistufige Planungsverfahren gewählt.

Zur 3. Änderung wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Der Inhalt hat sich nahezu nicht verändert. Der ökologische Ausgleichsbedarf, der im Rahmen der 3. Änderung ermittelt wurde, ist inzwischen durchgeführt.

Diese Ausgleichsmaßnahmen betreffen die 4. Änderung nicht und werden daher nur nachrichtlich unter Punkt 4 dieser Begründung aufgeführt.

Im Rahmen des Planungsverfahrens zur 4. Änderung wurde angeregt die beiden Bebauungspläne 4 und 4a zu einem einzigen Bebauungsplan Nr. 4 zusammenzufassen. Diesem Vorschlag ist der Gemeinderat gefolgt. Der Bebauungsplan trägt nun die Bezeichnung „Nr. 4 „Pelztleite/lärchenweg“.

Geltungsbereich:

Im Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Pelztleite/Lärchenweg“ befinden sich folgende Flurnummern: 401/5 bis einschl. /137, 401/141 und 401/142 sowie Fl.-Nr. 554, alle Gemarkung Ammerndorf.

2. Geplante Änderungen

2.1. Zusammenlegung der Bebauungspläne 4 und 4a zum neu bezeichneten Bebauungsplan Nr. 4

In der Planzeichnung ist die ursprüngliche Trennlinie zwischen den beiden Bebauungsplänen noch als rote Markierung eingetragen, damit man die Abgrenzungen der beiden Pläne noch nachvollziehen kann.

2.2. Maßnahmen und Regelungen zur bauliche Nachverdichtung

Es ist erwünscht, dass vorhandene Gebäude aufgestockt oder erweitert werden, um zusätzlichen Wohnraum zu gewinnen. Teilweise sind nur eingeschossige Gebäude vorhanden.

Vor allem die Aufstockung vorhandener Gebäude stellt eine energieschonende und flächensparende Bauweise dar.

Bei der Beurteilung von Bauanträgen kam es insbesondere bei der Beurteilung der Geschossigkeit zu Unstimmigkeiten, so dass in der nun vorliegenden Änderungsplanung auf die Festsetzung von Vollgeschossen komplett verzichtet wurde.

§ 16 BauNVO erlaubt die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung u.a. durch die Höhe der baulichen Anlagen.

Im Rahmen der 4. Änderung wurden die textlichen Festsetzungen III.1. bis 3. Neu eingefügt, die eine Höhenbegrenzung auf der Tal- und auf der Bergseite bewirken. Zum Tal hin soll die Sichtbarkeit (Landschafts- und Siedlungsbild) begrenzt werden, daher die maximale Ansichtshöhe von 9 m.

Bei der Bergseite steht der Nachbarschutz im Vordergrund. Die Begrenzung auf eine maximale Wandhöhe von 6 m soll eine mögliche Verschattung benachbarter Grundstücke in Grenzen halten.

Gleichzeitig wird durch Festsetzung III.3. die Gesamthöhe der Gebäude auf maximal 10,50 m begrenzt, wodurch sich bei einer Gebäudeaufstockung flache Dachneigungen ergeben. Eine maximale Gebäudehöhe war bisher nicht festgesetzt. Die Höhe von bis zu 10,50 m war nach den bisherigen Festsetzungen leicht durch ein breites erdgeschossiges Gebäude mit steilem Dach oder durch ein zweigeschossiges Gebäude mit geneigtem Dach erreichbar.

Eine Festsetzung von Bezugshöhen in Meter über NN kann nicht erfolgen, da in diesem Fall das gesamte Planungsgebiet tachymetrisch aufgemessen werden müsste. Auf dieser Basis müsste dann für jedes einzelne Gebäude eine individuelle Prüfung erfolgen, wie eine Erweiterung höhenmäßig sinnvoll wäre. Das ist finanziell für die Gemeinde nicht leistbar und würde auch individuelle Lösungen der potenziellen Bauherren behindern. Die getroffenen relativen Bezüge erscheinen ausreichend.

Dachform und Dachneigung werden nicht mehr festgesetzt. Die zulässigen Kubaturen der künftigen Bebauung sind durch die festgesetzten maximalen Ansichtshöhen und durch die maximale Gebäudehöhe ausreichend definiert. Für weitgehend ebene Flächen insbesondere im nördlichen Bereich der Straße „Pelztleite“ wurde unter Festsetzung III.2 eine Sonderregelung aufgenommen.

Bei Pultdächern wurde in III.6 festgesetzt, dass die niedrigeren Seiten zur Sonne auszurichten sind, also eine Neigung nach Norden vermieden wird, um eine sinnvolle Solarnutzung zu ermöglichen.

Die in den Baufeldern festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird beibehalten, die Geschosflächenzahl durchgehend auf maximal 0,8 festgesetzt. Diese städtebaulichen Dichtewerte (Orientierungswerte) sollen nicht überschritten werden, um eine zu große Verdichtung in diesem doch recht grün strukturierten Baugebiet zu verhindern.

Die Abstandsflächen sind in Festsetzung III.4. geregelt. Es gilt die neuere Regelung von 0,5 H, mindestens aber 3m. Die Regelungen zu Garagen und Nebengebäuden wurden unter III.4 zusammengefasst.

2.3. Maßnahmen zur ökologischen Verbesserung, Vorsorge vor dem Klimawandel

In den zentralen Bereichen zwischen den Straßen Pelzetteleite und Föhrenstraße sowie zwischen Föhrenstraße/Fichtenstraße und Eichenstraße wurde eine rückwärtige Baugrenze neu gezogen und ein grün zu gestaltender Bereich, der nicht bebaut werden darf, festgesetzt. Damit soll trotz zunehmender Verdichtung ein gemeinschaftlicher Grünraum entstehen, der hohe sommerliche Temperaturen dämpfen kann und optisch zusammenhängende Gartenbereiche entstehen lässt. Größtenteils ist diese Gartenzone bereits vorhanden. Mit der Festsetzung wird sie gesichert. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 20.

Bei der Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze wurden Bestandsgebäude besonders berücksichtigt.

Weitere Maßnahmen umfassen eine möglichst helle Fassadengestaltung (III.5.), um Wärmeenergie zurückzustrahlen sowie die Voraussetzungen für eine möglichst gute Nutzung der Sonnenenergie zu schaffen. Dächer und Fassaden sollen PV-Module oder andere Anlagen der Energiegewinnung aufnehmen können. Dächer sind so zu neigen, dass sie für Sonnenenergie nutzbar sind.

Auch PV-Freiflächenanlagen sollen möglich sein (III.8.), um einen möglichst hohen Energie-Autarkiegrad erreichen zu können.

Gleichzeitig sollen flache Dächer bis 18° begrünt werden, um Regenwasser vor Ort zurückzuhalten, verzögert abzuleiten und die Verdunstung (Abkühlung) zu erhöhen. Der bewusste Umgang mit unbelastetem Regenwasser soll zu einer Speicherung (Zisterne III.9.) und einem hohen Versickerungsanteil führen (Geringe Versiegelung III.15.). Eine Kombination aus begrüntem Dach und gleichzeitiger PV-Nutzung wird ermöglicht.

Gebäude sollen an den Fassaden begrünt werden (Schutz vor Überhitzung), daher sollen Rankpflanzen an Fassaden vorgesehen werden (III.22.).

2.4. Schutz vor Starkregen, Umgang mit Regenwasser (Zisterne), Bodenschutz

Starkregenereignisse nehmen zu. Daher sollen gem. III.10. Hausöffnungen etwas erhöht ausgeführt werden. Garagenzufahrten und PKW-Stellplätze dürfen nur bis max. 50% versiegelt werden (z.B. Rasenpflaster verwenden). Begrünte Dächer sowie unversiegelte, bevorzugt begrünte Flächen tragen zu einem reduzierten Abfluss bei. In gewissem Maße können auch die Regenwasserzisternen den Wasserabfluss etwas verringern (bis sie voll sind). Die Gemeinde hat die Anforderungen, ab wann eine Regenwasserzisterne eingebaut werden muss in Festsetzung III.9 konkretisiert. Geringfügige Erweiterungen oder Versiegelungen haben kaum Einfluss auf den Wasserabfluss. Ab einer zusätzlichen Versiegelung oder Überbauung von mehr als 20m² (also mehr als der Zubau 1 Garage oder eines kleinen Anbaus) ist eine Regenwasserzisterne herzustellen.

Eine Aufstockung eines Bestandsgebäudes stellt keine zusätzliche Versiegelung oder Überbauung dar und bedingt daher keine Zisterne (auch wenn sie grundsätzlich sinnvoll ist).

Die textlichen Hinweise (IV.3) wurden hinsichtlich des Bodenschutzes ergänzt.

2.5. Artenschutz

Neben der Schaffung der grünen zusammenhängenden Gartenbereiche (siehe 2.3.) sind Behausungen für Vögel und Fledermäuse (III.18.) sowie Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere in den Umzäunungen zu schaffen (III.17.).

Für Hecken als Einfriedung gilt die Verwendung von Laubgehölzen. Natürlich sind auch große Thujahecken vorhanden. Hier wird nur langsam eine Veränderung erfolgen. Bestandspflanzungen haben Bestandsschutz.

Ziel ist der Erhalt einer möglichst guten Durchgrünung oder die Schaffung von Grünraum (siehe auch III.21.), wobei Grün auch auf Dachflächen eine wichtige Funktion z.B. für Insekten haben kann. Begrünte Dachflächen werden daher zu 50% auf die Begrünung der Baugrundstücke angerechnet, um die gewünschte bauliche Verdichtung zu erleichtern.

Kellerlichtschächte sind abzudecken, damit Kleintiere nicht hineinfallen können.

2.6. Stellplätze, Mobilität

Bei zunehmender baulicher Verdichtung kann es zu Stellplatzproblemen kommen. Die gültige Stellplatzsatzung des Marktes Ammerndorf ist zu beachten. Sie gilt bei der Schaffung von neuem Wohnraum oder Erweiterung von bestehenden Gebäuden zusätzlich (III.14) zu den bereits geschaffenen Stellplätzen. In den früheren Baugenehmigungen sind sicherlich Auflagen zu Stellplätzen enthalten.

Umweltfreundliche Mobilität soll gefördert werden. Daher sind (bei Neu- oder Umbauten) überdachte Fahrradabstellplätze mit Lademöglichkeiten zu schaffen (III.13.).

2.6. Leitungsrechte

Im Vergleich zum ursprünglichen Plan sind Freileitungen inzwischen verkabelt worden. Wo es erforderlich war, sind die vorhandene Leitungsrechte übernommen worden.

2.7. Ökoausgleich

Maßnahmen zum Ökoausgleich werden durch diese Änderung nicht erforderlich, da keine Flächen zusätzlich versiegelt werden. Durch die Festsetzung von rückwärtigen begrünten Bereichen ergibt sich sogar eine Verbesserung, deren Bilanzierung jedoch nicht erfolgt.

2.8. Erholungs- und Schutzwald

Seitens der Höheren Landesplanung und des Planungsverbandes wurde im Beteiligungsverfahren auf den nördlich angrenzenden Erholungswald bzw. Schutzwald für Immissionen, Lärm und Klima hingewiesen. Eine vermutete Überlagerung „in einzelnen nördlichen Grundstücken“ kann seitens der Gemeinde nicht festgestellt werden. Die Abstimmung mit den forstwirtschaftlichen Fachstellen erfolgt im Rahmen des üblichen Beteiligungsverfahrens. Das Ziel 5.4.4.1. des Regionalplan wird beachtet, wonach die Flächensubstanz des Waldes, die durch das Vorhaben ggf. verloren geht, im Verdichtungsraum vollständig auszugleichen ist. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird nicht in diese Waldfläche eingegriffen.

3. Sonstiges

Das Landratsamt hatte bereits zur 3. Änderung mitgeteilt, dass keine Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet vorhanden sind.

Bei der geplanten Nachverdichtung sind die Leitungsnetze hinsichtlich der Kapazität zu prüfen. Insbesondere die Versorgung mit Strom kann bei der Schaffung von Ladeinfrastruktur zu Hause knapp werden. Leider hat sich das Energieversorgungsunternehmen dazu im ersten Verfahren nicht geäußert.

Die Versorgung mit Gas kann sicherlich von den bestehenden Leitungsnetzen aus erfolgen. Bereits mittelfristig sollten jedoch Alternativen zu Erdgas entwickelt werden.

Analog zur Darstellung im Bebauungsplan Nr. 5 wurde auch im Bebauungsplan Nr. 4 der Fallbereich der Bäume nachrichtlich dargestellt und es wurde ein textlicher Hinweis (IV.1) aufgenommen, dass zwischen Waldbesitzer und Eigentümer der an Wald grenzenden Grundstücke eine Haftungsausschlusserklärung abgeschlossen werden sollte.

Brandschutz: Bei einem bereits seit vielen Jahren bestehenden Gebiet wurde zunächst vorausgesetzt, dass eine ausreichende und genehmigte Löschwasserversorgung besteht und dass die öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend ausgelegt sind. Eine Prüfung ergab, dass nicht ausreichend Löschwasser zur Verfügung stand und ein Löschwasserbehälter neu errichtet werden musste. Dieser wurde am 20.06.2025 in Betrieb genommen und die Löschwasserversorgung somit ergänzt.

Der bestehende Wendehammer am Ende des Lärchenwegs ist zu klein, kann aber ohne massive Eingriffe in die benachbarten Grundstücke nicht geändert werden. Bei den Erschließungsanlagen erfolgt daher keine Änderung.

4. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen der 3. Änderung (nachrichtliche Darstellung, da inzwischen realisiert)

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich Festsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB

Die Ausgleichsfläche ist durch die extensive Pflege dauerhaft zu erhalten und zu einem Auwald zu entwickeln. Die Fläche ist 1 x alle 2 Jahre zu mähen. Beim Mähen sind Sämlinge stehen zu lassen.

Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB

Der Ausgleich in Größe von 4.417 m² für die Eingriffsfläche im Zuge der Bebauungsplanänderung erfolgt auf der Fläche mit Flurnummer 417, Gemarkung Ammerndorf, Eigentümer: Gemeinde Markt Ammerndorf.

Diese Fläche beträgt eine Größe von 4.621 m².

Zeitlicher Bezug der Ausgleichsmaßnahme

Die Ausgleichsmaßnahme ist zeitgleich mit dem Eingriff nachzuweisen.



Abb. 1: Ausgleichsfläche

Aufgestellt zum Planstand 21.11.2022
Textliche Ergänzung Juni 2025

ARGE STADT & LAND
Matthias Rühl
Krassolzheim 39
91484 Sugenheim
Tel: 09165 95 98 31
Mobil: +49 160 7001917