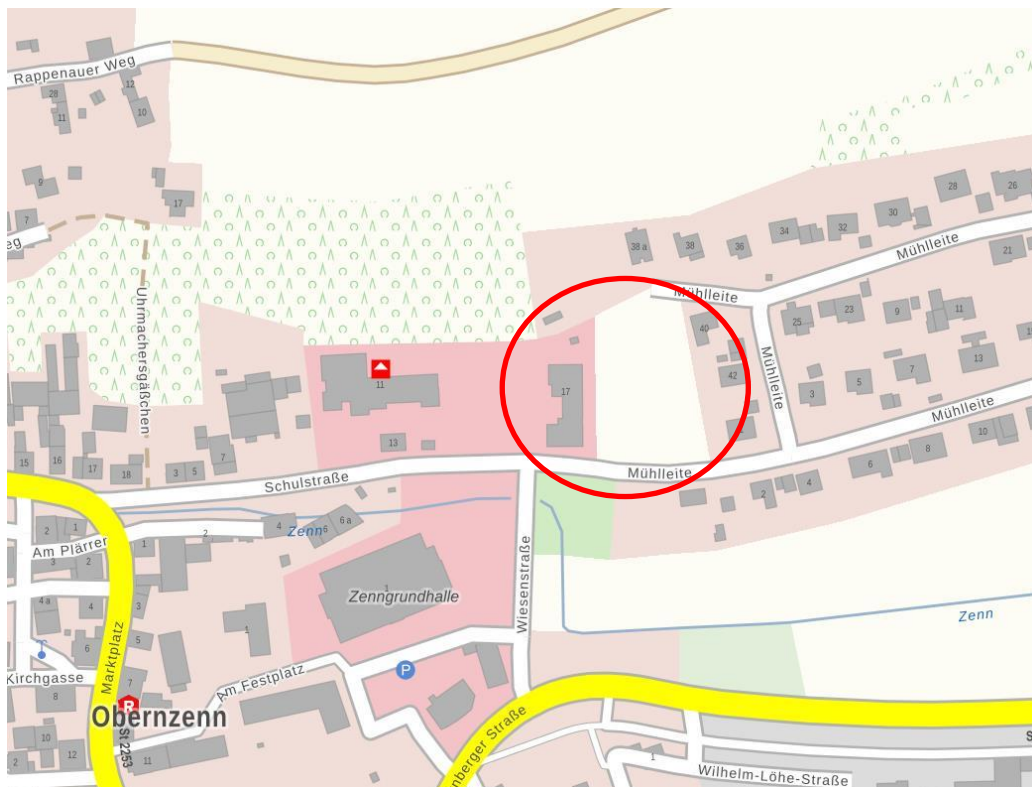




**Bebauungsplan Nr. 18 „Kita Schulstraße“
in Oberzenn, Markt Oberzenn
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB**

BEGRÜNDUNG

-Entwurf-



Planungsstand: 01.03.2023
(Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Auftraggeber:
Markt Oberzenn
Marktplatz 9
91619 Oberzenn

Reiner Hufnagel, 1. Bürgermeister

Planung:
Härtfelder Ingenieurtechnologien
Eisenbahnstraße 1
91438 Bad Windsheim

B. Eberl-Alsheimer, Dipl.-Geogr. (Univ.)
Gudrun Doll, Dipl.-Ing. (Univ.)
Landschafts- und Freiraumplanung



Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	2
1.1 Aufstellungsverfahren.....	2
1.2 Planungsanlass.....	2
1.3 Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.4 Rechtsgrundlagen.....	3
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	4
3. VORBEREITENDE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
3.1 Landesentwicklungsplan Bayern.....	5
3.2 Regionalplan Region 8 - Westmittelfranken.....	5
3.3 Flächennutzungsplan.....	6
4. BEBAUUNGSPLAN - PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	7
4.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	7
4.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.1.3 Bauweise.....	8
4.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
4.1.5 Stellplätze, Nebenanlagen.....	9
5. FLÄCHENBILANZ.....	9
6. INFRASTRUKTUR	10
6.1 Verkehrserschließung.....	10
6.2 Ver- und Entsorgung.....	10
7. GRÜNORDNUNG	11
8. NATURSCHUTZ	12
9. ARTENSCHUTZ	12
10. SONSTIGE HINWEISE	12
11. LITERATURVERZEICHNIS.....	14



1. EINLEITUNG

1.1 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Kita Schulstraße“ in Oberzenn, Markt Oberzenn, erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Der Marktgemeinderat Oberzenn hat in öffentlicher Sitzung am 05.08.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18 „Kita Schulstraße“ gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07.08.2020.

Die Unterrichtung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am __.__.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Öffentlichkeit wurde gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kita Schulstraße“ in der Fassung vom __.__.2023 wurde mit der Begründung gleichen Datums gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2023 bis __.__.2023 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß den §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom __.__.2023 bis __.__.2023 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kita Schulstraße“ in der Fassung vom __.__.2023 beteiligt.

Nach der Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan Nr. 18 „Kita Schulstraße“ vom Marktgemeinderat in öffentlicher Sitzung am __.__.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und der Satzungsbeschluss ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Planungsanlass

Der Markt Oberzenn benötigt für die bestehende Kindertageseinrichtung mit 2 Krippengruppen und 3 Regelgruppen in der Schulstraße 17 (Flur-Nr. 600) dringend einen Erweiterungsbau. Das Gebäude ist derzeit nur für 2 Regelgruppen ausgelegt; die 3. Regelgruppe ist provisorisch im Bewegungsraum untergebracht. Übergangsweise sind bereits eine Krippengruppe und eine Regelgruppe in Containern auf Fl. Nr. 620, Gemarkung Oberzenn, untergebracht.

Die Erweiterung soll auf dem angrenzenden Grundstück mit der Flur-Nr. 601 erfolgen. Die Größe des Grundstücks beträgt ca. 4.194 m². Geplant sind 2 Krippengruppen à 12 Kinder, 2 Hortgruppen à 25 Kinder und 2 Kindergartengruppen à 25 Kinder.

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 601 bietet sich als geeigneter Standort für eine innerstädtische Nachverdichtung an. Die Fläche ist in dem seit 10.12.2004 wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und mit dem Symbol „geplanter Kindergarten“ versehen. Die zu überplanende Fläche befindet sich noch in Privateigentum.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Süden über die „Schulstraße“.



Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kita Schulstraße“ soll eine Nachverdichtung durch Erweiterung der Kindergartenfläche erfolgen und hierfür Baurecht geschaffen werden. Das Plangebiet soll als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen werden.

Die Erarbeitung des Planentwurfes wurde vom Ingenieurbüro Härtfelder, Eisenbahnstraße 1, 91438 Bad Windsheim, durchgeführt.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen und eine maßvolle, städtebauliche Nachverdichtung in Form der Bebaubarkeit des Grundstückes herbeizuführen.

Das Plankonzept stellt einen städtebaulichen Lückenschluss dar. Die städtebauliche Nachverdichtung sieht einen Erweiterungsbau für den bestehenden Kindergarten vor und fügt sich als Gemeinbedarfsfläche sinnvoll zwischen der Grundschule im Westen und dem angrenzenden Wohngebiet im Osten ein.

Planerisches Ziel ist es, eine dem Standort angemessene, baulich ausgewogene Nutzung zu erreichen. Durch die geplante Erweiterung soll dem dringenden Bedarf an benötigten Kindergartengruppen und Kinderkrippen Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet soll als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ausgewiesen werden.

1.4 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kita Schulstraße“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Größenbeschränkung auf maximal 20.000 m² zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird weit unterschritten, da der räumliche Geltungsbereich nur eine Größe von ca. 0,60 ha aufweist.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Das Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB für den Bebauungsplan Nr. 18 „Kita Schulstraße“ bedingt keine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der FNP kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Planungsgrundlage bildet das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) mit den seither ergangenen Änderungen, zuletzt geändert am 20. Juli 2022.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet befindet sich in Oberzenn, östlich der Grundschule, an der „Schulstraße“, die das Plangebiet im Norden, Osten und Süden umgibt.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt begrenzt:

Im Osten: Flur-Nr. 609/1 (Teilfläche), 602/1, 602/2 und 602/3

Im Süden: Flur-Nr. 601/2 (Teilfläche)

Im Westen: Flur-Nr. 40/1

Im Norden: Flur-Nr. 599

Das Plangebiet umfasst die Flur-Nrn. 600, 601 und 600/2.

Das Plangebiet soll als Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ ausgewiesen werden. Die geplante Größe beträgt ca. 0,60 ha (5.968 m²).



Abb. 1: Lage im Raum (BayernAtlas, 2020)

Die zu überplanende Fläche, die derzeit als Grünfläche genutzt wird, ist im Norden, Osten und Süden von bestehender Wohnbebauung umgeben und grenzt im Westen an den bestehenden Kindergarten und die Grundschule an.



3. VORBEREITENDE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen.

3.1 Landesentwicklungsplan Bayern

Die Landesplanung hat nach Art. 1 BayLplG die Aufgabe [...] den Gesamttraum des Freistaates Bayern und seine Teilräume auf Grund einer fachübergreifenden Koordinierung unter den Gesichtspunkten der Raumordnung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern“. In Bayern kommt hierbei das Landesentwicklungsprogramm (LEP Bayern), in der Fassung von 2013, zur Anwendung.

Folgende Ziele und Grundsätze sind besonders zu beachten:

LEP 3.1 Abs. 1 und 2: Flächensparen

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen *unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*“ (Grundsatz)

LEP 3.2: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst *vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*“ (Ziel; vgl. auch § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB in der ab 20.09.2013 geltenden Fassung).

3.2 Regionalplan Region 8 - Westmittelfranken

Der Regionalplan hat nach Art. 21 Abs. 1 BayLplG die Aufgabe, unter Beachtung der im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Ziele, die räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region zu steuern. Gleichzeitig dient der Regionalplan als Leitlinie für die kommunale Bauleitplanung.

Für den Markt Oberzenn gilt der Regionalplan 8 Westmittelfranken in der Fassung vom 01.12.1987, jeweils mit seinen Änderungen.

Die Marktgemeinde Oberzenn befindet sich im nördlichen Bereich von Westmittelfranken im Nahbereich des Mittelzentrums Bad Windsheim.

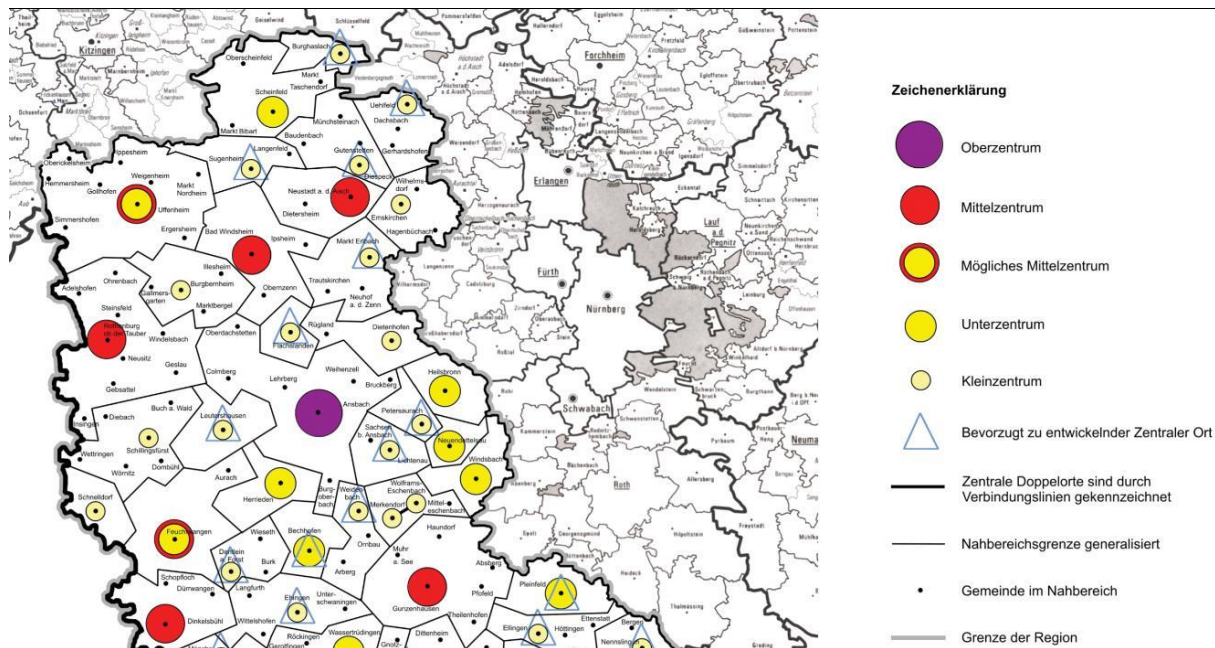


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Region Westmittelfranken (8) - Zentrale Orte und Nahbereiche - Begründungskarte 3

Der Regionalplan 8 Westmittelfranken formuliert für die Planung folgende Ziele und Grundsätze:

8.3.1 Vorschulische Einrichtungen

Das bestehende Netz an Kindergärten, Kinderkrippen und Tagesbetreuungs-einrichtungen ist mindestens in den Zentralen Orten bedarfsgerecht zu erhalten und auszubauen.

Bestehende vorschulische Einrichtungen, die über eine zentralörtliche Versorgung hinausgehen, sollen im Sinne einer wohnortnahen und bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung möglichst erhalten bleiben. Dabei sollen, v.a. im ländlichen Raum, gemeindeübergreifende Kooperationen zur ausreichenden Versorgung an vorschulischen Betreuungsplätzen angestrebt werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Markt Oberzenn ist im Besitz eines rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan vom 10.12.2004, vom Büro Müller-Maatsch, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner in Burghaslach.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Oberzenn stellt für den Änderungsbereich eine Fläche für Landwirtschaft dar mit der Zweckbestimmung „geplanter Kindergarten“.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

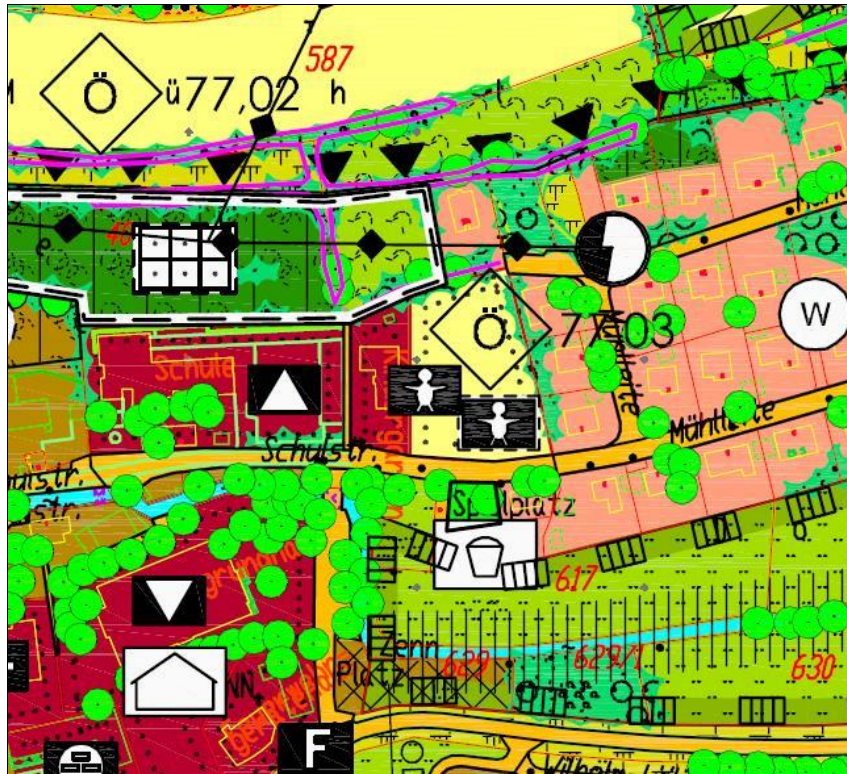


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Oberzenn

4. BEBAUUNGSPLAN - PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

4.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 18 „Kita Schulstraße“ ist eine städtebauliche Nachverdichtung auf der Flur-Nr. 601 geplant. Vorgesehen ist ein Erweiterungsbau der bestehenden Kindertagesstätte.

Aufgrund der Planungsintention wird die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ als zielführend angesehen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Anbau bzw. die Errichtung eines Erweiterungsbaus für die Kindertagesstätte geschaffen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Gemäß § 17 BauNVO wird für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gilt als Orientierungswert für Obergrenzen.



Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 ist erforderlich, um dem Versiegelungsgrad Rechnung zu tragen, der durch die Errichtung der geplanten Kindertagesstätte mit geplanten Grundstückzufahrten, Stellplatzflächen, Anlage von Fußwegen oder Plätzen etc, erforderlich wird und um eine optimale Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

Die festgesetzte GRZ von 0,6 erfolgt auch im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und trägt gleichzeitig der besonderen Lage des Baugebietes zwischen einem bestehenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) und einer Gemeinbedarfsfläche (bestehendes Schulgelände) Rechnung.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 gilt als Orientierungswert für Obergrenzen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 eröffnet die Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung für den geplanten Erweiterungsbau bzw. die Aufstockung der bestehenden, eingeschossigen Kindertagesstätte.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 Vollgeschosse (max. II) festgesetzt.

Geplant ist ein zweigeschossiger Erweiterungsbau. Mit der Festsetzung von max. 2 zulässigen Vollgeschossen soll ein baulicher Spielraum für weitere Entwicklungsmöglichkeiten, z.B. durch eine mögliche Aufstockung der bestehenden Kindertagesstätte, geschaffen werden.

Höhe baulicher Anlagen / Bezugspunkt

Es wird eine Firsthöhe (FH) von max. 10,50 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Höheneinstellung der Gebäude ist der Vermessungspunkt PP 369,657 m ü. NHN.

Der untere Bezugspunkt für die Höheneinstellung des Planvorhabens ist die Oberkante Erdgeschoss – Fertigfußboden (OK EG FFB) = 370,637 m ü NHN (Vermessungspunkt PP 369,657 m ü. NHN + 0,98 m = 370,637 m ü NHN = OK EG FFB).

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante First.

Ein Kniestock ist grundsätzlich zulässig.

Der Kniestock wird definiert als das Maß über die Außenwandflucht des Gebäudes von der Oberkante der Dachgeschossrohdecke bis zur Unterkante des Sparrens.

Dachformen / Dachneigungen

Um ein Einfügen der geplanten Bebauung in das Ortsbild sicherzustellen und der Entstehung einer harmonischen Dachlandschaft inmitten eines Wohngebietes und der bestehenden Gemeinbedarfsfläche Rechnung zu tragen, werden für die zu errichtenden Gebäude Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 6-30 Grad sowie Flachdächer (FD) von 0-5 Grad festgesetzt.

4.1.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

In der Gemeinbedarfsfläche sind Einzelhäuser (E) und Hausgruppen (H) festgesetzt.



In der offenen Bauweise (o) werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser (E) errichtet, die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

In der abweichenden Bauweise (a) sind die Gebäude als Einzelhäuser (E) und/oder Hausgruppen (H) mit einer Länge von mehr als 50 m zugelassen. Es ist eine Grenzbebauung zu einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig, zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist der seitliche Grenzabstand einzuhalten. Der geplante Erweiterungsbau der Kindertagesstätte kann somit als Grenzsanbau an die bestehende Kindertagesstätte errichtet werden.

4.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend des Planteils durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

Für das Plangebiet wird ein Baufenster (Baugrenze) festgesetzt, dass sich an der bestehenden Kindergartenbebauung auf Flur-Nr. 600 orientiert und gleichermaßen für das geplante Bauvorhaben auf Flur-Nr. 601 maßgebend ist.

Auf Flur-Nr. 600, im Bereich der bestehenden Kindertagesstätte, wird das Baufenster (Baugrenze) im Westen auf die westliche Grundstücksgrenze zwischen Flur-Nr. 600 und 600/2 festgesetzt, um eine potentielle Bebauung für einen Wintergarten, Fahrradschuppen o.ä. zu ermöglichen. Im Norden und Süden wird die Baugrenze auf 3,0 m festgelegt.

Auf Flur-Nr. 601, im Bereich des Planvorhabens, wird die nördliche Baugrenze mit 15,0 m Abstand zur bestehenden, nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, im Osten wird eine Baugrenze von 8,0 m und im Süden von 3,0 m zur bestehenden Grundstücksgrenze festgelegt.

4.1.5 Stellplätze, Nebenanlagen

Flächen für Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenze) zulässig.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BayBO bemisst sich gemäß § 20 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). Danach ist 1 Stellplatz je 30 Kinder erforderlich.

Für die geplanten 2 Krippengruppen à 12 Kinder, 2 Hortgruppen à 25 Kinder und 2 Kindergartengruppen à 25 Kinder, ergeben sich demnach insgesamt 4 Stellplätze, die nachzuweisen sind.

Flächen für Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. FLÄCHENBILANZ

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 0,60 ha (5.968 m²).

Davon sind:



Überbaubare Fläche: ca. 4.251 m²
Private Grünfläche: ca. 924 m²

6. INFRASTRUKTUR

6.1 Verkehrserschließung

Die Zufahrt zum Planvorhaben erfolgt von Süden über die „Schulstraße“.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Planvorhaben wird mit einem geplanten Schmutzwasserkanal an den bestehenden Mischwasserkanal in der „Schulstraße“ angeschlossen und zur örtlichen Kläranlage in Oberzenn geleitet. Der geplante Regenwasserkanal wird an den in der „Schulstraße“ bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen und der südlich gelegenen Zenn zugeleitet.

6.2.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz des Marktes Oberzenn.

6.2.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das örtliche Energienetz der N-ERGIE Netz GmbH.

6.2.4 Gasversorgung

Der Markt Oberzenn verfügt über einen Anschluss an das Gasversorgungsnetz der örtlichen Energieversorgung der N-ERGIE Netz GmbH. Je nach Bedarf kann das Plangebiet an das Gasversorgungsnetz angeschlossen werden.

6.2.5 Abfallbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt durch den vom Landkreis Neustadt a.d. Aisch –Bad Windsheim eingesetzten Entsorgungsbetrieb.



7. GRÜNORDNUNG

Grünfläche zum Erhalt des Gehölzbestands auf Fl.-Nr. 601

Zum Erhalt des Gehölzbestandes auf Fl.-Nr. 601 im Norden und Osten wird dieser Bereich als bestehende Grünfläche festgesetzt (s. auch Kap. 9. Artenschutz), die vorhandenen Sträucher und Bäume sind zum Erhalt gekennzeichnet.

Grünfläche zur Pflanzung einer Strauchhecke

Zur Ergänzung der randlichen Eingrünung des Plangebietes wird eine weitere Grünfläche im Osten festgesetzt, die sich an die Bestandsgrünfläche anschließt. Auf dieser Fläche ist eine zweireihige Strauchpflanzung vorzunehmen, verwendet werden können die Straucharten der nachfolgenden Artenliste A, die sowohl heimische standortgerechte Arten enthält als auch einige Ziersträucher. Bei der Artenauswahl wurde berücksichtigt, dass keine Arten mit giftigen Pflanzenteilen enthalten sind und auch keine Arten mit Dornen/Stacheln; Ergänzungen sind möglich.

Artenliste A (Sträucher)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder

Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, oB, 3 Triebe, 60-100 cm

Die Strauchpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen, Ausfälle sind nachzupflanzen. Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzung sind einzuhalten.

Durchgrünung des Plangebietes

Zur Durchgrünung und auch als Beschattung des Außenspielbereiches sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche drei großkronige Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen, die Standorte sind frei wählbar. Verwendet werden können die Baumarten der nachfolgenden Artenliste B, die sowohl heimische standortgerechte Arten enthält als auch weitere klimatolerante Arten. Bei der Artenauswahl wurde berücksichtigt, dass keine Arten mit giftigen Pflanzenteilen enthalten sind und auch keine Arten mit Dornen/Stacheln; Ergänzungen sind möglich, z. B. mit Obstbäumen.

Artenliste B (Laubbaum-Hochstämme)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Edelkastanie
Corylus colurna	Baum-Hasel

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v, 12-14 cm StU

Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen, Ausfälle sind nachzupflanzen. Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzung sind einzuhalten.



Bodenschutz

Der Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und zur Wiederverwendung separat zu lagern. Die gesetzlichen Vorschriften sind zu beachten.

8. NATURSCHUTZ

Generell dient das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Es darf auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche (der baulichen Anlagen) von weniger als 20.000 m² angewandt werden. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne unterstellt wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Daher wird hier auf die Anwendung der Eingriffsregelung verzichtet.

Auf Grund des Aufstellungsverfahrens nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

9. ARTENSCHUTZ

Mit Verweis auf die Stellungnahme vom 25.11.2014 vom Landratsamt Neustadt a.d.Aisch, Staatliche Bauverwaltung, Herr Popp, ergeben sich keine Anhaltspunkte für ein Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG, soweit die Gehölzstrukturen im Norden und Osten erhalten bleiben. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist daher nicht erforderlich.

Für den Erhalt der Gehölzstrukturen wird eine grünordnerische Festsetzung im Bebauungsplan festgesetzt.

10. SONSTIGE HINWEISE

10.1 Denkmalpflege

Generell gilt, dass archäologische Denkmäler, die während der Erdarbeiten zum Vorschein treten, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden sind. Der Bauträger und alle an der Baumaßnahme beteiligten Personen sind hiervon vor Beginn der Baumaßnahme zu unterrichten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.



Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



11. LITERATURVERZEICHNIS

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

AGBGB Bayern: Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze in der Fassung vom 20. September 1982 (BayRS IV S. 571), zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718)

Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704)

Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG): in der Fassung vom 25. Juni 2012 (GVBl. S. 254), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 675)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Denkmalschutzgesetz (BayDSchG): Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler in der Fassung vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199)

Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694)

Markt Oberzenn (2004): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Planteil und Erläuterungsbericht, vom 10.12.2004, Büro Müller-Maatsch, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner, Burghaslach.

Weitere Literatur

Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.01.2020, Text und Planteil. München

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Wasserrechts in Bayern (VWWas), Bekanntmachung i.d.F. vom 27. Januar 2014, Az. U4505-2010/2.



Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (Hrsg.) (14.10.1987): Regionalplan Westmittelfranken, Text- und Planteil. Ansbach.

Digitale Informationsgrundlagen

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BayLfD) (o. J.): Kartendienst - Denkmalatlas.
unter: <http://bldf.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 21.02.2023

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (o.J.): FIS-Natur Online (FIN-Web).
unter: <http://www.lfu.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 20.02.2023

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (o.J.):
Geoportal BayernAtlas
unter: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>. Zuletzt aufgerufen am 20.02.2023