

---

# Stadt Oberasbach

## 2. Änderung des Bebauungsplanes 72/1 "Ottostraße - Karlstraße"



---

Begründung zum Entwurf vom

15.07.2021



**Bearbeitung:**

Christoph Zeiler, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



---

Gliederung	Seite
<b>1. PLANUNGSERFORDERNIS</b>	<b>1</b>
<b>2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>1</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b>	<b>1</b>
<b>4. BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>3</b>
4.1 Städtebauliche Grundlagen	3
4.2 Naturräumliche Grundlagen	4
<b>5. PLANUNGSZIELE</b>	<b>4</b>
<b>6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>4</b>
<b>7. ERSCHLIESSUNG</b>	<b>5</b>
7.1 Verkehrliche Erschließung	5
7.2 Ver- und Entsorgung	5
<b>8. GRÜNORDNUNG</b>	<b>6</b>
8.1 Gestaltungsmaßnahmen	6
8.2 Umweltschützende Belange, Artenschutz	6

## 1. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Stadtrat der Stadt Oberasbach hat am 26.10.2020 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes 72/1 "Ottostraße - Karlstraße" durchzuführen.

Die Stadt Oberasbach ist eine attraktive Wohngemeinde und sehr gut mit den Einrichtungen des täglichen Bedarfs und der Grundversorgung ausgestattet. Die Anbindung an die Oberzentren Erlangen und Nürnberg ist sehr gut.

Für den Bereich der Fl.Nr. 142/6, Gemarkung Oberasbach, existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (in Form der 1. Änderung des Bebauungsplanes 72/1 "Ottostraße - Karlstraße"), der bereits die Zulässigkeit einer wohnbaulichen Nutzung mit drei jeweils etwa 1.000 qm großen Grundstücken regelt.

Die Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich ist erforderlich, um eine verdichtete Bauweise mit 6 kleineren Wohngrundstücken zu ermöglichen und damit die zeitgemäße städtebauliche Entwicklung hinsichtlich moderater Nachverdichtung zu ermöglichen.

## 2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION

### Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand von Oberasbach (im Bereich Petershöhe) unmittelbar südlich der Ottostraße. Es umfasst die Fl.Nr. 142/6, Gemarkung Oberasbach und hat eine Fläche von ca. 0,29 ha.

Der Geltungsbereich ist unbebaut und von Bäumen sowie Brachflächen geprägt. Das Gelände ist relativ eben. Im Süden, Osten und Norden schließt Wohnbebauung an, im Westen hinter einem Erschließungsstich landwirtschaftliche Fläche (vgl. Kap. 4).

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Die Planung dient der Innenentwicklung des Stadtgebiets von Oberasbach. Für den überplanten Bereich existiert bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Das Plangebiet ist an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben, darüber hinaus sieht der rechtsverbindliche Bebauungsplan auch an der vierten, derzeit noch unbebauten Seite im Westen eine Wohnbebauung vor. Die überbaubare Grundfläche liegt bei einem Geltungsbereich von ca. 0,29 ha deutlich unter 20.000 qm. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Einriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

## Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Die Stadt Oberasbach ist im Regionalplan der Region Nürnberg (7) als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen dargestellt.

Gemäß Regionalplan übernehmen Siedlungsschwerpunkte als Sonderformen der Zentralen Orte zentralörtliche Versorgungsaufgaben im Stadt- und Umlandbereich in der Regel im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs.

Damit ist die Stadt Oberasbach aus Sicht der Regionalplanung ein sehr guter Standort für die zusätzliche Neuschaffung von Wohnraum.

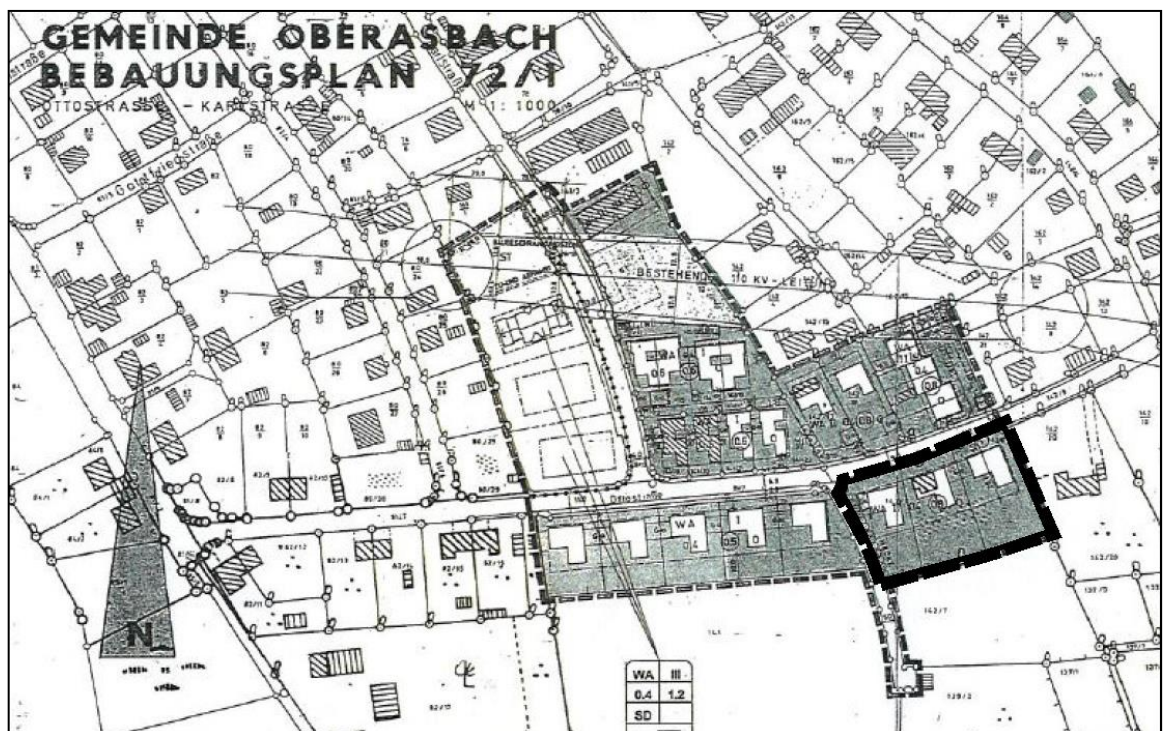
Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes hinsichtlich einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung werden durch die vorliegende Planung der Innenentwicklung umgesetzt.

## Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Für die Stadt Oberasbach liegt ein wirksamer **Flächennutzungsplan** vor. Dieser stellt den Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche dar.

Weiterhin liegt für den Geltungsbereich ein **rechtsverbindlicher Bebauungsplan** vor (Bebauungsplanes 72/1 "Ottostraße - Karlstraße" sowie dessen 1. Änderung). Dieser setzt im Geltungsbereich der 2. Änderung bereits ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest.

Das Wohngebiet entspricht jedoch im Hinblick auf die Grundstücksgrößen, die Stellung der baulichen Anlagen sowie das Maß der baulichen Nutzung nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Stadt, da – auch im Interesse des Grundeigentümers – kleinere Wohngrundstücke mit flexibleren Gestaltungsmöglichkeiten realisiert werden sollen. Deshalb wird mit Inkrafttreten der vorliegenden Planung der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan im Bereich der Fl.Nr. 142/6 außer Kraft treten.



Bebauungsplanänderung 72/1 mit Lage des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes 72/1 "Ottostraße - Karlstraße" (maßstabslos)



## 4. BESTANDSAUFNAHME

### 4.1 Städtebauliche Grundlagen

Für den überplanten Bereich (Fl.Nr. 142/6, Gemarkung Oberasbach) existiert bereits seit 1981 mit Aufstellung des Bebauungsplanes 72/1 Baurecht für die Ausweisung/ Bebauung von drei Wohngrundstücken, das mit Durchführung der ersten Änderung des Bebauungsplanes 1996 modifiziert wurde und bis heute gilt.

Der überplante Bereich ist bis heute unbebaut und zeichnet sich durch einen naturbelassenen Grünbestand mit teils älteren Bäumen aus. Die Umgebung ist bereits von Wohnbebauung geprägt. Im Süden und Osten schließen zwei jeweils gut 3.000 qm große Wohngrundstücke mit Einzelhäusern an. Nördlich der Ottostraße ist das städtebauliche Erscheinungsbild dichter und mit Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern sowie Geschosswohnungsbau vielfältig ausgeprägt. Als Dachform überwiegt das Satteldach, aber auch Flachdach und Walmdach finden sich vereinzelt. Im Westen schließt eine in das Wohngebiet hineinragende landwirtschaftliche Fläche an, wobei für diesen Bereich entlang der Ottostraße ebenfalls bereits Baurecht auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes besteht.

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Ottostraße und/oder den Erschließungsstich (Fl.Nr. 141/23, Gemarkung Oberasbach) westlich des Plangebiets.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: BayernAtlas)

## 4.2 Naturräumliche Grundlagen

Bei der überplanten Flächen handelt es sich um einen eingezäunten, naturbelassenen Grünbestand mit ca. 20 teils älteren Bäumen (Eichen, Fichten, Walnuss, Buche, Birke, Lärche) sowie brachliegende Wiese und Säume im Unterwuchs.

Das Gelände befindet sich auf einer Hochfläche (Petershöhe), 345 m über NN und aus geologischer Sicht im Bereich der Lehrbergsschichten (Mittlerer Keuper).

Schutzgebiete des Naturschutz- und des Wasserrechts befinden sich nicht innerhalb oder im räumlich-funktionalen Zusammenhang des Plangebietes.

## 5. PLANUNGSZIELE

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll verdichtetes Wohnen in Form kleinerer Grundstücke für Einzelhausbebauung mit innerer Erschließung ermöglicht werden.

Gleichzeitig soll den zukünftigen Bauherren zu einem gewissen Grad mehr Flexibilität bei der Gestaltung ihrer Wohngebäude gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ermöglicht werden.

Die Gärten sollen gegenüber derzeitigen Trends hin zu naturfernen Gärten naturnah gestaltet werden.

Im Übrigen soll sich die Änderungsplanung hinsichtlich der Festsetzungen am bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan orientieren.

## 6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Als Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung kann für eine maßvolle Entwicklung aufgrund der alleinigen Zulässigkeit von Einzelhäusern innerhalb der vorgesehenen kleinen Grundstücke hinsichtlich der Obergrenzen der BauNVO im Sinne einer verdichteten Bauweise weitgehend ausgenutzt werden (GRZ von 0,35, GFZ von 0,7, zwei Vollgeschosse). Zur Gestaltung des Ortsbildes ist eine an die Höhenlage (getrennt nach südlicher und nördlicher Bauzeile) und die jeweilige Dachform gebundene Höhenfestsetzung enthalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche mit Hauptgebäuden ist durch die Baugrenze definiert. Zu den randlichen Verkehrsflächen sowie zu den äußeren Nachbarflurstücken ist ein Mindestabstand von 3,0 m, bzw. zur Ottostraße 4,0 m einzuhalten. Dieser orientiert sich an der BayBO bzw. berücksichtigt auch das städtebauliche Umfeld. Bei der südlichen Bauzeile ragt die Baugrenze im Norden bis 1,0 m an die festgesetzte private Verkehrsfläche heran. Dies wird als städtebaulich verträglich erachtet, da der Erschließungsstich nur der inneren Erschließung der vsl. 6 Wohngrundstücke dient. Somit kann eine bestmögliche Ausnutzbarkeit der südlichen Grundstücke bei der Freiflächen-/Gartenplanung erreicht werden.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO und die Festsetzungen der Abstandsflächen-

satzung der Stadt Oberasbach; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche kann daher nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

Weiterhin wird durch die Baugrenze eine nahezu Süd-Orientierung der Gebäude vorgegeben. Damit wird eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie ermöglicht.

Um beispielsweise auch Grenzgaragen zu ermöglichen, dürfen Garagen und Carports bis zu einer Gesamtfläche von max. 20 qm auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden – dies betrifft die ausgewiesenen Bereiche im Osten und Süden des Geltungsbereiches (Flächen für Garagen). Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Durch die örtlichen Bauvorschriften wird ausreichend Flexibilität bei der Auswahl der Dachformen sichergestellt (Satteldach, Pultdach, Flachdach).

Aus gestalterischen Gründen sind Dachkerker, Dachgauben und sonstige Dachaufbauten bei Dachneigungen bis 35° unzulässig. Bei Dachneigungen größer 35° sind gestalterische Vorgaben zu Mindestgrößen und -abständen der Dachaufbauten festgesetzt.

Aus gestalterischen Gründen sind Wellblechgaragen und andere ähnlich behelfsmäßig wirkende Bauwerke unzulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Straßen sind ohne durchlaufendes Sockelmauerwerk bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Gabionen sind unzulässig. Zulässig sind Holz, Metall, Naturstein (keine Gabionen, keine Imitate), authentische Stoffe. Seitlich sind Grundstücksabgrenzungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

## **7. ERSCHLISSUNG**

### **7.1 Verkehrliche Erschließung**

Das überplante Gebiet ist über die Ottostraße und von dort den Erschließungsstich (Fl.Nr. 141/23, Gemarkung Oberasbach) erschlossen. Grundstückszufahrten sind vom o.g. Erschließungsstich (auf die Grundstücke 1 und 4) und/oder über die geplante innere, 3,5 m breite und als private Verkehrsfläche festgesetzte Erschließungsstraße zulässig. Direkte Zufahrten von der Ottostraße auf die jeweiligen Grundstücke sind unzulässig, um den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten (Zufahrtsverbot). Zugänge sind hingegen zulässig.

Im nördlichen Bereich, entlang der Fl.Nr. 81/7, Gemarkung Oberasbach (Ottostraße) wird zur Ermöglichung der Verbreiterung des bestehenden Fußweges in diesem Bereich ein bis zu 0,25 m breiter Streifen der Fl.Nr. 142/6, Gemarkung Oberasbach, der öffentlichen Verkehrsfläche zugeschlagen.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Die Funktionsfähigkeit von im Untergrund vorgefundenen Dränagen sollte erhalten bleiben; ein Anschluss an den städtischen Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Die Versickerung von Regenwasser auf den privaten Grundstücken ist als private Maßnahme durch die Grundstückseigentümer gestattet.

Mülltonnen sollen auf dem jeweiligen Grundstück stehen und am Tag der Abholung an die Ottostraße gerollt werden.

## 8. GRÜNORDNUNG

### 8.1 Gestaltungsmaßnahmen

Zur bereichsweise naturnahen Gestaltung der Wohngärten und zur Eingriffsminimierung sind mehrere grünordnerische Maßnahmen festgesetzt bzw. durch Hinweise geregelt. Diese sichern

- Lebensraum für siedlungsgebundene Tier- und Pflanzenarten (durch gärtnerische Gestaltung der Freiflächen, Pflanzgebote und Pflanzlisten, Verwendung insektenfreundlicher Leuchtanlagen)
- eine Minimierung der Bodenversiegelung und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser vor Ort (durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und Einrichtung von Versickerungsanlagen)
- eine klimatisch ausgleichende Wirkung (durch begrünte Gestaltung der Freiflächen gegenüber großflächigen Steingärten; Begrünung der Flachdächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports)
- die Einbindung des Baugebietes in das Ortsbild (durch gärtnerische Gestaltung der Freiflächen, Pflanzgebote und Pflanzlisten)

### 8.2 Umweltschützende Belange, Artenschutz

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um einen eingezäunten, naturbelassenen Grünbestand mit ca. 20 teils älteren Bäumen (Eichen, Fichten, Walnuss, Buche, Birke, Lärche) sowie brachliegende Wiese und Säume im Unterwuchs.

Aus diesem Grund wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (saP vom Büro für ökologische Studien Bayreuth vom 20.08.2019). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der gegebenen Strukturen unter saP-relevanten Arten im Plangebiet einzelne Fledermausarten (Baumhöhlen oder abplatzenden Rindenbereichen als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte) sowie Vogelarten wie Feldsperling, Gartenrotschwanz, Trauerschnäpper (in Baumhöhlen oder Halbhöhlen) oder Gelbspötter (in den Zweigen von Gebüsch oder Bäumen) zur Brut vorkommen können.

Eine Beseitigung dieser Gehölze wäre bereits auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes möglich, da dieser keine Erhaltungsgebote festsetzt.

#### Auswirkungen des Vorhabens (gegenüber rechtsverbindlichem Bebauungsplan)

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	von der geplanten Änderung gehen keine relevanten Emissionen auf umliegende Nutzungen aus, im Umkehrschluss wirken auch keine schädlichen Emittenten auf das Plangebiet ein	geringen Auswirkungen
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	die teils verloren gehenden älteren Bäume wären auch bei Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes	geringen Auswirkungen



	beseitigt worden; artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) sind erforderlich	
Boden	durch die verdichtete Bauweise und Ausweisung einer Verkehrsfläche erhöht sich die Versiegelungsmöglichkeit	geringe bis mittlere Auswirkungen
Wasser	Versiegelungsmöglichkeit erhöht sich etwas; weiterhin Versickerung vor Ort	geringen Auswirkungen
Klima, Luft	Gartenflächen mit ausgleichender klimatischer Funktion bleiben erhalten	geringen Auswirkungen
Landschaft	Baugebiet fügt sich weiterhin in das bereits vielfältige Siedlungsbild ein	geringen Auswirkungen
Fläche	verdichtete Bauweise kann Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle entgegenwirken	keine nachteiligen Auswirkungen
Wechselwirkungen Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringen Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben geringe Auswirkungen für die umweltschützenden Belange gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Für das Schutzgut Fläche kann die verdichtete Bauweise einer Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle entgegenwirken.

Die Belange der Umwelt, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden zudem durch mehrere Festsetzungen berücksichtigt (Naturnahe Gestaltung der Gärten, Pflanzgebote und Pflanzlisten, Begrünung der Flachdächer von Nebengebäuden und Garagen, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge).

Als Vermeidungsmaßnahme aus der saP ist festgesetzt, dass die Durchführung der Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zu erfolgen hat.

Außerdem sind folgende CEF-Maßnahmen umzusetzen:

- CEF-Maßnahme 1 für Fledermäuse: Aufhängen von 3 wartungsarmen Flach-Nistkästen für kleine Fledermausarten im Umfeld (z.B. benachbarte Grundstücke), oder im Stadtgebiet.
- CEF-Maßnahme 2 für Vögel: Aufhängen von 2 Rund-Nistkästen (mit Marderschutz) für kleine Höhlen- und Halbhöhlen-bewohnende Vogelarten (Zielart Feldsperling, Gartenrotschwanz), im Umfeld oder im Stadtgebiet.

Die Maßnahmen wurden bereits vom Grundstückseigentümer auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 142/20 umgesetzt.



Christoph Zeiler  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt

## **ANLAGE**

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro für ökologische Studien Bayreuth) vom 20.08.2019