

**Zusammenfassende Erklärung**  
**zum Bebauungs- und Grünordnungsplan**  
**Nr. 19/2 „AN DER LANGENÄCKERSTRASSE“**

**Allgemeines / Anlass / Ziele**

Die Stadt Oberasbach beabsichtigt eine Fläche für verschiedene Gemeinbedarfsnutzungen zu schaffen. Vorrangiges Ziel war die Errichtung einer temporären Kindertagesstätte, um den vorhandenen Bedarf an zusätzlichen Betreuungsplätzen zu decken.

Um eine frühzeitige Nutzung des Plangebiets für die Kindertagesstätte zu ermöglichen, wurde seitens des Landratsamtes Fürth eine befristete Baugenehmigung (Verlängerung bis 30.06.2022) für dieses Vorhaben erlassen. Vor diesem Hintergrund wurde die Kindertagesstätte (Kita) bereits erbaut und in Betrieb genommen. Da die Kita jedoch lediglich ein temporärer Standort für die Kinderbetreuung sein soll, wurde das Gebäude aus Containern errichtet.

Nach Aufgabe der Zwischennutzung als Kita soll das Plangebiet als Ausweichstandort für Schulnutzungen und Verwaltungseinrichtungen dienen. Demnach wird der Standort langfristig für Gemeinbedarfsnutzungen – Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen inbegriffen von öffentliche Verwaltungsnutzungen und Schule dienen.

Der Geltungsbereich liegt im Süden des Hauptortes Oberasbach, im Stadtteil Kreutles, nördlich der Langenäckerstraße, westlich der Martin-Behaim-Straße und östlich der St.-Lorenz-Straße. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit den Flurnummern Fl.-Nrn. 754 und 247/13 (TF) - alle Gemarkung Oberasbach, mit einer Gesamtfläche von 4021,087 m<sup>2</sup> (0,4 ha). Das Plangebiet eignet sich zur Ansiedlung der aufgezeigten Nutzungen, da es verkehrsgünstig liegt und vom Hauptort Oberasbach und auch von den weiteren Ortsteilen wie z.B. Kreutles gut für den motorisierten Individualverkehr erreichbar ist.

Der betreffende Bereich ist derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzuordnen. Entsprechend ist für die Zulässigkeit der Gemeinbedarfsnutzungen die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen (BauNVO + PlanZV). Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist somit die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Kindertagesstätte / Schule / öffentliche Verwaltungseinrichtungen) einschließlich der erforderlichen Grün- und Außenspielflächen. Hierdurch soll der örtlich bestehende Bedarf nach dieser Art der sozialen Einrichtungen abgedeckt werden. Der Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, da sich die Fläche derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet.

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP/LP) der Stadt Oberasbach stellt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Entlang der Langenäckerstraße ist eine Allee anzupflanzen sowie zu erhalten.

Da der Bebauungsplan künftig als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für Gemeinbedarf vorsieht entspricht dies nicht den Darstellungen des FNPs/LPs. Laut Kommentierung (§ 8 BauGB,

*Zweck des Bebauungsplans, Runke, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Werkstand: 137. EL Februar 2020, Rn. 34-37)* ist anwendbar, dass ein Bebauungsplan für seinen gesamten Geltungsbe-  
reich eine andere Nutzung festsetzt, als sie im Flächennutzungsplan vorgesehen ist. Vorausset-  
zung für eine solche abweichende Konkretisierung ist allerdings, dass hierdurch die Grundkon-  
zeption des Flächennutzungsplans nicht berührt wird.

Da gemäß § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten jedoch Anlagen für soziale und kulturelle  
Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig sind, steht die im wirksamen Flächennut-  
zungsplan dargestellte Flächennutzung (Wohnbaufläche) nicht im Widerspruch mit den geplan-  
ten Nutzungen. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird demnach nicht berührt.  
Vor diesem Hintergrund wird keine Änderung des wirksamen FNP/LP durchgeführt. Dem Ent-  
wicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung ange-  
passt. Bei seiner Aufstellung werden die Leitziele und Grundsätze des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB  
berücksichtigt; insbesondere sind dies im vorliegenden Fall:

- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse sowie der sozialen und kulturellen Bedürfnisse  
der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien sowie die Belange des Bil-  
dungswesens durch die Schaffung von Gemeinbedarfsnutzungen für die Kinderbetreuung  
und durch die Schaffung von Flächen für die Schulnutzungen,
- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile  
durch das Vorsehen einer sozialen Einrichtung in wohnortnaher Umgebung,
- Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch die  
Festlegung der maximalen Gebäudehöhe und grünordnerischen Maßnahmen,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und  
der Landschaftspflege durch die Integration von grünordnerischen Maßnahmen zur  
Durchgrünung des Baugebietes und landschaftlichen Einbindung der Planung
- Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser,  
Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biolo-  
gische Vielfalt durch die Durchführung einer Umweltprüfung sowie eines Artenschutzgut-  
achtens für das Vorhaben.
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, durch die Entwicklung von Minde-  
rungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und  
Landschaft.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden im Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Es wurde ein Artenschutzgutachten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) durchgeführt. Da keine Hinweise auf Vorkommen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie vorliegen, können Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG praktisch ausgeschlossen werden.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete, geschützte Biotope oder Wasserschutzgebiete. Auf die natürlichen Schutzgüter hat die Planung insgesamt nur geringe Auswirkungen aufgrund der Nutzung des Geländes als Lagerfläche für Erdaushub der Stadt Oberasbach in der Vergangenheit und der damit verbundenen bestehenden Vorbelastungen.

### Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist nachteilig betroffen, da es zu weiterer Flächenversiegelung durch die zusätzliche Bebauung kommen wird auf bislang unversiegelte Bodenflächen. Die überschütteten Lagerflächen sind als Vorbelastung des Bodens zu bezeichnen.

### Schutzgut Wasser

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist als nachteilig einzustufen. Durch die zusätzliche Versiegelung von Bauflächen, Nebenanlagen und Wegeflächen kommt es zu einer Reduzierung der versickernden Wassermenge. Natürliche Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

### Schutzgut Klima / Luft

Auf das Schutzgut Klima / Luft hat das Vorhaben nur geringe negative Auswirkungen. Durch die Bebauung und Versiegelung gehen keine kleinklimatisch wirksamen Flächen verloren. Für die Kaltluftentstehung haben die Flächen des Geltungsbereichs keine Bedeutung. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Klimahaushalt durch die Planung werden aufgrund der Kleinheit der Flächen nicht erwartet.

### Schutzgut Pflanzen / Tiere

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ruft die Planung geringe nachteilige Wirkungen hervor. Versiegelte und bebaute Flächen bedeuten für Pflanzen und Tiere den dauerhaften Verlust von (potenziell) Lebensraum. Andererseits haben die beanspruchten Flächen nur einen sehr geringen Wert als Lebensraum. In die vorhandenen Baum-Strauchhecken auf angrenzenden Flächen wird nicht eingegriffen. Durch die geplante Bepflanzung werden neue Nahrungs- und Bruthabitats geschaffen.

### Schutzgut Mensch

Auf das Schutzgut Mensch hat die Umsetzung des Bebauungsplans nur geringe negative Auswirkungen. Eine Überschreitung von Immissionsgrenzwerte für die Luft verunreinigende Stoffe ist nicht zu erwarten. Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

### Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Auf das Landschafts- und Ortsbild wirkt die Umsetzung des Bebauungsplans nicht negativ aus. Entlang der südlichen Grenze zum Gehweg ist eine Baumreihe geplant, um eine landschaftliche Einbindung zu erreichen. Von Norden und Westen ist das Baugebiet durch die vorhandenen Gehölzbestände gut abgeschirmt. Die eingeschossigen Baukörper werden durch die 10 – 15 m hohen Laubbäume in den Nachbargrundstücken verdeckt.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter auszugehen. Im Plangebiet sind Bodendenkmäler eher unwahrscheinlich. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Bodendenkmäler in tieferen nicht baulich veränderten Bodenschichten bis ins Planungsgebiet fortsetzen.

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Berechnung des notwendigen Ausgleichsbedarfs für Eingriffe in Lebensräume von Pflanzen und Tieren erfolgt auf Grundlage der „Werteliste der Stadt Oberasbach nach Biotop- / Nutzungstypen“ vom 08.05.2001 (ergänzt am 19.11.2011).

### Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ergibt einen Kompensationsbedarf von 441 Wertpunkten. 60 Wertpunkte werden durch die Pflanzung von fünf heimischen standortgerechten Bäumen auf dem Baugrundstück erbracht. Der verbleibende Kompensationsbedarf in Höhe von 381 Wertpunkten wird vom Ökokonto der Stadt Oberasbach (Streuobstwiese in Buchschwabach) abgebucht.

### Maßnahmen zum Artenschutz

Es sind keine Vorkehrungen zur Vermeidung erforderlich, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

### Zusammenfassung der Umweltprüfung

Angesichts der bereits bestehenden Nutzung des Geländes als Lagerfläche für Erdaushub der Stadt Oberasbach als und der damit verbundenen bestehenden Vorbelastungen im Vorhabengebiet sind die Eingriffe in die Schutzgüter der Gesamtbewertung mit gering bis mittel einzuschätzen. Die Umweltprüfung kommt zu dem Schluss, dass nach Umsetzung der geplanten Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen und nach Durchführung der dargestellten Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

## **Verfahrensablauf / Abwägung**

Das Verfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 19/2 „An der Langenäckerstraße“ begann mit dem Aufstellungsbeschluss am 22.03.2021.

### **VORENTWURF**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 12.04.2021 bis einschließlich 12.05.2021 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 07.04.2021 im Amtsblatt des Landkreises Fürth ortsüblicher bekannt gemacht.

Der Stadtrat Oberasbach hat am 25.10.2021 die Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschlussmäßig gewürdigt. Die vorgebrachten Äußerungen bezogen sich insbesondere auf die überbaubare Grundstücksfläche, die Entwässerung, Aspekte des Gesundheitsamtes sowie Hinweise zur Verlegung von Leitungen, sowie Anmerkungen zum Bodenschutz. Die Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich in den Bebauungsplanvorentwurf eingearbeitet.

### **ENTWURF**

Der Stadtrat Oberasbach hat den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.07.2021 am 25.10.2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand nach Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Fürth vom 26.01.2022 in der Zeit vom 03.02.2022 bis einschließlich 03.03.2022 im Stadtbauamt Oberasbach statt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.01.2022 am Verfahren beteiligt.

#### **ABWÄGUNG UND SATZUNG**

Am 23.05.2022 hat der Stadtrat Oberasbach schließlich die Einwendungen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf abgewogen. Es erfolgten daraufhin keine Änderungen mehr an der Planung. Somit hat der Stadtrat in gleicher Sitzung den Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 19/2 „An der Langenäckerstraße“ in der Fassung vom 17.05.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 19/2 „An der Langenäckerstraße“ wurde am 03.06.2022 im Amtsblatt Ausgabe 5, Seite 14 bekannt gemacht.

#### **Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs**

Anderweitige Lösungsmöglichkeiten am Standort bieten sich nicht an. Die vorliegende Planung berücksichtigt die Erfordernisse der Einbindung in die Landschaft und geht unter den Rahmenbedingungen sparsam mit Boden um. Aus Umweltsicht sind auch an anderen Standorten zumindest die gleichen Auswirkungen zu erwarten.

Oberasbach, 03.06.2022

.....  
Birgit Huber  
1. Bürgermeisterin