

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 28a „Kirchberg II“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand Fertigung 12.01.2012

1. Anlass der Planung:

Seit Jahren steht das Gebäude Kirchberg 2 leer. Es wurde in der Vergangenheit ansatzweise saniert, die Sanierung jedoch nicht beendet. Die Eigentumsverhältnisse waren lange Zeit unklar. Da die Gefahr bestand, dass eine unkontrollierte Entwicklung stattfinden könnte, hat sich der Gemeinderat entschlossen einen Bebauungsplan für das Gebiet einschließlich des Obstgartens aufzustellen, um unerwünschte Entwicklungen verhindern zu können und eine neue bauliche Nutzung des Bereichs in sinnvolle Bahnen zu lenken.

Die Planung wurde zunächst bis zum Vorentwurfsstadium vorangetrieben und blieb dann liegen, da keine Nachfrage nach diesem Grundstück erkennbar war.

Inzwischen wurde das Grundstück an eine Familie verkauft, die eine Wohnnutzung für das Wohnhaus wieder aufnehmen will. Die bestehende Scheune wurde bereits in ein Atelier (Künstlerschmiede) umgebaut.

Nach Erarbeitung mehrere Varianten für das Wohnhaus hat sich die Variante durchzusetzen, bei der das Wohnhaus abgebrochen und durch einen neuen Baukörper in weitgehend den gleichen Grundrissen neu errichtet werden wird (Variante 1).

Da dieses Gebäude sehr nahe an der nördlichen Grundstücksgrenze steht, kann eine Wiedererrichtung nur über Baulinien erfolgen, die das Gebäude an diese Stelle „zwingen“. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich bereits auf Basis dieses Bebauungsplanes errichtet.

Die vorhandenen Kellergebäude, teilweise eingestürzt, sollen nach der derzeitigen Sachlage wohl erhalten werden. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle eine Stützwand festgesetzt. Zudem befinden sich dort Stellplätze.

Dies widerspricht dem Wunsch auf Erhaltung der vorhandenen Keller und Nebenräume nicht. Bestandsschutz ist gegeben.

Sollten sich im Lauf der Planung gravierende Änderungen in diesem Bereich ergeben, kann der Bebauungsplan angepasst werden.

Durch eine Vermessung in jüngerer Zeit haben sich Veränderungen an der Lage der Gebäude und an den Aussengrenzen des Bebauungsplanes ergeben, Flurnummern wurden zusammengelegt. Dies ist in der Fertigungsfassung berücksichtigt.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan, planungsrechtliche Voraussetzungen:



Planausschnitt oben: wirksamer FNP, Planungsbereich umrandet, ohne Maßstab

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhabersdorf ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Der Gartenbereich ist innerhalb einer rötlich umrandeten, punktierten Fläche enthalten (Baugrundstück für den Gemeinbedarf).

Der Planungsbereich befindet sich direkt angrenzend an mehrere, in der Denkmalliste des Landkreises Fürth eingetragene Baudenkmale (Pfarrkirche St. Walburg, Pfarrhaus, Mesnerhaus). Das Anwesen Kirchberg 2 ist nicht in der Liste enthalten, hätte aber eventuell vor den unsachgemäß durchgeführten Sanierungsversuchen vielleicht Denkmalqualität gehabt.

Die Darstellung eines allgemeinen Wohngebiets entspricht nicht der tatsächlich vorgefunden Nutzungsmischung im Ortskern und auch nicht den Zielen der Ortskernentwicklung, die diese lebendige Mischung beibehalten will.

Die Anregung des Ortsplaners auf Festsetzung eines Mischgebietes wurde vom Gemeinderat aufgegriffen, der den entsprechenden Beschluß gefasst hat.

Der Flächennutzungsplan ist daher zu gegebener Zeit zu überarbeiten und die Flächendarstellung in Mischgebiet (MI) zu ändern. Eine Änderung des FNP wurde bisher aber noch nicht beschlossen. Dies soll in einer großen Überarbeitung des FNP/LP erfolgen. Anstelle der Darstellung der „Baufläche für den Gemeinbedarf“ wird später die Ausweisung einer ortsbildprägenden Grünfläche erfolgen.

Um planungsrechtliche Konflikte zu vermeiden wird der Bebauungsplan Nr. 28A nun als Bebauungsplan der Innenentwicklung weitergeführt. Der FNP/LP wird zu einem späteren Zeitpunkt geändert. Ein Umweltbericht wird dadurch entbehrlich.

3. Planung:

3.1. Grundsätzliche Planungsüberlegungen

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) im Sinn des § 6 BauNVO. Entsprechend der Darstellung in der Nutzungsschablone sind zwei Vollgeschoße zulässig.

Die Grundflächenzahl wird mit einem Wert von 0,4 nicht voll ausgenutzt, um den durchgrünten Charakter des gesamten Bereichs erhalten zu können. Eine eigentumsrechtliche Trennung der beiden Gebäude Wohnhaus und Scheune ist zwar möglich, steht jedoch nicht mehr zur Debatte.

Festgesetzt ist die offene Bauweise, d.h. Bebauung mit Grenzabstand. Allerdings wird über Baulinien und Baugrenzen eine sehr restriktive „kleine“ Baufläche festgesetzt. Die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück und in der unmittelbaren Umgebung wurden in früherer Zeit aus topografischen Gründen an ihre jetzige Stelle gesetzt. Die Wegeführung, die Errichtung von Mauern und Zäunen ist darauf abgestimmt. Dies bildet eine historisch gewachsene Einheit, die der Bebauungsplan erhalten will.

Vom Aufgang bzw. von der Auffahrt zum Kirchberg aus gesehen dominiert das Gebäude den Blick, es schließt den städtebaulichen Raum und lenkt den Besucher und Betrachter in Richtung Kirche. Es entsteht ein kleiner Platz. Diese grundsätzlich notwendige Grundstruktur soll nicht verändert werden. Auch ein neues Gebäude muss zwangsläufig nahe an die nördliche Grundstücksgrenze gerückt werden.

Eine Dachneigung und eine Dachform wurden nicht festgesetzt. Die Baugestaltung des neuen Wohngebäudes konnte in vielen Gesprächen mit dem Bauwerber bis ins Detail einvernehmlich festgelegt werden.

Für die Scheune gilt das Gleiche. Sie ist nicht so exponiert gelegen wie das Wohnhaus, begrenzt jedoch sehr wirksam den Hofraum und schließt das Grundstück nach Westen hin hervorragend ab. Dieses Grundprinzip ist beizubehalten.

Die vorhandenen teilweise eingestürzten Erdkeller sind aus der Sicht des Planers entbehrlich. Eine Baugrenze wurde daher nicht festgesetzt. Ähnliches gilt für das an die Scheune angebaute Nebengebäude, wohl eine ehemalige Remise. Für diese Baulichkeiten gilt Bestandsschutz. Sie können saniert werden. An eine Neuerrichtung ist aus planerischer Sicht nicht gedacht. Eine Erhaltung und Sanierung wird akzeptiert.

3.2. Gestalterische Festsetzungen:

Diese textlichen Festsetzungen dienen dazu die Gebäude in das Umfeld optimal zu integrieren. Der Gewinnung von Wärme über Solaranlagen steht der Gemeinderat positiv gegenüber und lässt deren Errichtung zu. Erzeugung von Strom aus Photovoltaikanlagen ist aus planerischer Sicht unter bestimmten Voraussetzungen denkbar, z.B. rötliche Solarzellen, ist aber nicht in den Festsetzungen enthalten.

Bei kleineren Grundstücken ist oft die Errichtung von Nebenanlagen ein Problem. Hierzu wurde eine Festsetzung entwickelt (siehe Nr. 1), die verhindern soll, dass an Grundstücksgrenzen durchgehende, mauerartige Gebilde entstehen, die die Belichtung und Besonnung von Nachbargrundstücken beeinträchtigen.

4. Grünordnung, Sonstiges

Geologie und Boden

Hier liegen keine Grundlagen vor. Die baulichen Veränderungen führen zu minimalen Eingriffen, die dem Schutzgut nicht schaden und nicht erheblich sind. Altlasten sind nicht bekannt.

Klima

Die Fläche ist im Zusammenhang mit den benachbarten Grünflächen zu bewerten. In ihrer Gesamtheit besitzen sie eine hohe Qualität für das örtliche Kleinklima, die durch den Bebauungsplan nicht verändert wird.

Kultur- und Sachgüter

Siehe dazu Orts- und Landschaftsbild sowie Punkt 3.1..

Oberflächen- und Grundwasser

Dazu liegen keine Grundlagen vor. Die Hangfläche liegt im Übergangsbereich von Blasensandstein und Lehrbergschichten. Letztere gelten als Stauhorizont. Hangaustretendes Wasser bzw. lokale feuchte Stellen werden im weiträumigen Umfeld angetroffen. Naturschutzfachliche Eingriffe finden nur sehr beschränkt statt. Sie haben keine erhebliche Bedeutung auf das Schutzgut.

Die Erstellung eines Bodengutachtens wird aufgrund der fehlenden Kenntnisse empfohlen. Grundwasserabsenkungen oder –entnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Orts- und Landschaftsbild

Der vorliegende Bebauungsplan erstreckt sich auf einen für Großhabersdorf sehr bedeutsamen und von der Dorfhistorie her signifikanten Raum. Die Ortsentwicklung von Großhabersdorf und ihre planerischen Überlegungen nahmen immer Rücksicht darauf. Die Fläche wurde vor weiteren baulichen Zugriffen verschont.

Die Situation am Kirchberg ist immer ein pflanzegeprägter Raum gewesen der seine Fortsetzung in der baulichen Entwicklung in der Hadewartstraße gefunden hat. Die Häuser dort orientieren sich durchwegs entlang der Straße, sodass nach Süden hin Obstgärten und Wiesen entstanden sind, die erst in den letzten Jahren an einigen Stellen durch eine Nachverdichtung unterbrochen wurden. Die grünbestandenen Nordhänge setzen sich bis in den im Bebauungsplan beschriebenen Bereich fort und über den Pfarrgarten weiter in Richtung Osten und Südosten. Über die Jahrhunderte hinweg blieb ein zusammenhängender Grüngürtel um den Kirchberg erhalten. Der Streuobstbestand des Plangebietes zeigt dabei exemplarisch die hohe Wertigkeit sowohl für das Ortsbild als auch für die Arten- und Biotopqualität.

Die jetzt geplante (und inzwischen realisierte) Neubebauung bleibt fast genau bei den ursprünglichen Gebäudeausmaßen. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme findet nicht statt. Die Gebäudestellung entspricht dem historischen Vorgängergebäude. Der Garten wird in seiner Ortsbildqualität nur geringfügig verändert. Der Verwilderung folgt eine Rekultivierung. Die Wiesen werden regelmäßiger gemäht. Die Baumsubstanz bleibt erhalten.

Arten- und Biotopqualität

Bei der Einschätzung der Arten- und Biotopqualität sind die Wertigkeit des Gartens an sich und besonders sein Wert im Verbund und im Zusammenhang mit den benachbarten Gärten hervorzuheben. Dabei steht vor allem der stete Wandel des Gartens im Vordergrund. Nach jahrzehntelanger Prägung als Nutzgarten veränderte sich die Struktur der Fläche nachdem die Besitzer verstarben. Eine sukzessive Nutzung setzte ein, die die ökologische Qualität steigerte. Obstbäume alterten und entwickelten bspw. mehr Totholz. Eine standörtliche Vielfalt wuchs heran, die sich auch in der Artenentwicklung und -vielfalt der nicht mehr häufig und regelmäßig gemähten Wiese niederschlug. Es entstand ein hochwertiger, ortskernnaher und seltener Biotop.

Eine Neubebauung wirkt sich dann gering aus, wenn die Nutzung des Gartens künftig extensiv bestehen bleibt. Eine Intensivierung der Wiesen führt in seiner Folge zu einer Reduzierung der in den letzten Jahren vielfältig gewachsenen ökologischen Bedeutung.

5. Grünordnerische Ziele und Festsetzungen

Zielsetzung für das Baufeld kann deshalb nur ein Bewahren des Bestandes (das gilt für die Grünflächen) und ein subtiles Ergänzen durch neue Baukörper sein. Das auf bauliche Eingriffe sehr sensibel reagierende Umfeld mit der Kirche, dem Mesner- und dem Pfarrhaus als Eckpfeiler ist der Maßstab für die mit diesem Bebauungsplan ermöglichte Entwicklung.

Aus den zwei Varianten wurde ein Neubau am Ort der alten Bebauung, mit der hangparallelen Firstausrichtung und mit hohen gestalterischen Qualitäten ausgewählt und realisiert.

Ähnlich einzuordnen ist die Fortentwicklung des Grünbestandes. Eine Festsetzung als private Grünfläche gibt keine dauerhafte Sicherheit den Obstbaumbestand zu erhalten. Insofern ist die Zweckbestimmung Obstbaumbestand mit extensiver Wiesenutzung festzuhalten. Verlorengelassene Obstbäume sind zu ergänzen und an zentraler Stelle am Grundstückszugang ist eine Neupflanzung vorzunehmen.

6. Ver- und Entsorgung

Müllgefäße sind an einen mit der Abfallwirtschaft noch festzulegenden Punkt zu bringen, da ein Müllfahrzeug mangels Wendemöglichkeit die Straße „Kirchberg“ nicht befahren kann.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom kann nach Netzerweiterung sichergestellt werden. Auch eine Versorgung mit Erdgas ist möglich. Die Energie möchte rechtzeitig bei allen Bauvorhaben eingebunden werden.

Aufgestellt 19.09.2008, zuletzt geändert am 12.01.2012

.....
ARGE STADT & LAND
Matthias Rühl

.....
Gemeinde Großhabersdorf
1. Bürgermeister Biegel