

---

Bebauungsplan Nr. 31 „Badstraße“  
Gemeinde Großhabersdorf

**Begründung**  
Teil grünordnerische Inhalte

---

F E R T I G U N G

---

Auftraggeber: Gemeinde Großhabersdorf  
Nürnberger Straße 12  
90613 Großhabersdorf

---

Auftragnehmer: Arbeitsgemeinschaft Stadt & Land,  
Wilhelmstraße 30, 91413 Neustadt/ Aisch  
Klaus Scheuber, Freier Landschaftsarchitekt

---

Stand der Planung: 28.05.2020

---



Gemeinde Großhabersdorf,  
Thomas Zehmeister, 1. Bürgermeister



Klaus Scheuber,  
Freier Landschaftsarchitekt

## **Rechtliche Grundlagen**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Fläche des Plangebiets beträgt 10.678 m<sup>2</sup>. Aufgrund des seit 1. Januar 2007 geänderten Baugesetzbuches galt es zunächst zu prüfen, inwieweit der Bebauungsplan einen Eingriff im Sinne der Ausgleichsregelung darstellt und ob Umweltprüfung und Umweltbericht erforderlich sind.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind nicht gegeben. Unter den vorgenannten Bedingungen ist ein Vorgehen nach beschleunigtem Verfahren möglich.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die zu erwartenden Eingriffe als erfolgt und zulässig bzw. nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als ausgeglichen. Auch gelten bei Bebauungsplanverfahren nach § 34 BauGB die §§ 18-20 BNatSchG nicht, d.h. sie unterliegen nicht der Eingriffsregelung (§ 21 BauGB).

Unabhängig davon sind die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

## **Maßnahmen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung**

### **2.1. Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen im Sinne des BayNatSchG**

Die vorliegende Planung verfolgt ein Bündel an Maßnahmen, die dazu beitragen, ein attraktives Wohnen zu ermöglichen und gleichzeitig die unterschiedlichen Umwelt- und Naturgüter in angemessener Weise zu berücksichtigen und zu schützen. Schwerpunkt der Idee ist dabei die Aktivierung einer nah am Ortskern liegenden und bislang weitgehend als Gewerbestandort genutzten Fläche und sie zu einem Wohngebiet umzugestalten. Das bereits stark versiegelte Gelände (Gewerbebetrieb und dessen asphaltierte Zufahrten) zeugt von einer umfänglichen Vorbelastung. Insofern wird nicht nur ein weiteres Beanspruchen der freien Landschaft (Schutzgut Landschaftsbild) am Ortsrand vermieden, sondern auch ein stärkeres Beanspruchen des Bodens (Schutzgut Boden) und seiner geologischen Verhältnisse. Unterstützt wird dies maßgeblich durch eine relativ hohe Bebauungsdichte mit einer Grundflächenzahl von 0,4. Die Ausweisung kleiner Grundstücke ermöglicht so eine ressourcenschonende Bebauung.

In gleicher Weise gilt das für die Erschließung und ihre Nebenflächen. Auf eine Verminderung der Flächenversiegelung ist deshalb zu achten und vollversiegelte Beläge sollten nicht verwendet werden. Beläge wie bspw. offeneporige Pflasterflächen und Rasen-/ Dränpflaster bei Parkplätzen sind deshalb anzuwenden und sind auch bei den zu erwartenden Verkehrsbelastungen gut geeignet. Die Reduzierung des Versiegelungsgrades mindert Eingriffe in den Boden- wie Wasserhaushalt und trägt zur Grundwasserneubildung bei.

Landschaftlich bettet sich die neue Bebauung gefällig zwischen die bereits bestehenden Gebäudekulissen ein, wobei entlang der Badstraße traufständige Gebäude die Bestandssituation aufnehmen und fortführen. Das teils nach Norden hin leicht abfallende Gelände wird zwischen den Nachbargrundstücken über Stützmauern gegliedert und schafft somit Platz für eine weitere Gebäudereihe, die sich zu einem Wohnhof gruppieren lässt. In Richtung Kuhrwiese, die den Beginn der fingerartig in den Ort hineinreichenden Landschaft anzeigt, grenzt sich die Bebauung mit dem Verlauf des Neubaches und seiner ortsbildprägenden Gehölzkulisse ab. Die dortige Geländekante, teilweise als Böschung, teilweise mit einer Stützmauer ausgebildet bleibt auch künftig erhalten. Der Höhenunterschied dient unter anderem auch zur Hochwasserfreihaltung.

### **Artenschutzrecht nach §44 BNatSchG und Umsetzung der EU-Artenschutzrichtlinie**

Nach Rücksprache mit der UNB des Landratsamtes Fürth wird vermutet, dass das Plangebiet als Lebensraum für nicht näher genannte Gebäudebrüter und Zauneidechsen in Frage kommt. Es wird eine punktuelle Untersuchung auf die verdachtsweise geäußerten Arten durchgeführt. Der Untersuchungsumfang ist mit der UNB zu klären.

## **2.2. Verkehrsberuhigter Ausbau – Freiflächenqualität**

Das vorliegende Konzept schafft in zwei wesentlichen Punkten eine besondere Qualität für die künftigen Bewohner und den Gesamort: Der Wohnhof, mit seiner u-förmigen Gebäudeanordnung und der angerartigen gemeinschaftlichen Freifläche sorgt für eine gute Voraussetzung nachbarschaftlicher Beziehungen und Kontakte. Beabsichtigt ist eine Platzfläche, die die Aufenthaltsqualität für die Anwohner stärkt aber auch Parkmöglichkeiten für PKWs schafft.

Mit der Schaffung einer direkten Geh- und Radwegebeziehung zwischen Ortskern und Schwimmbad wird endlich eine Verbindung vollzogen, die seit Jahrzehnten angedacht ist. Damit rückt die Kuhrwiese stärker ins Rampenlicht und ihre Bedeutung als ortsnahe Freizeitfläche wächst.

**Diese Maßnahme wurde bereits im Jahr 2009 vollumfänglich umgesetzt.**

### **2.3. Öffentliche Grünflächen**

Die verdichtete Bebauung reduziert den öffentlichen Grünflächenanteil. Die verbleibenden Grünbereiche werden teilweise bepflanzt, teilweise werden sie in das Konzept der Oberflächenwasserversickerung eingebunden und mit einer Raseneinsaat begrünt. Mit der Bepflanzung werden punktuell optische Akzente gesetzt, die die Begrünung in den Hausgärten sinnvoll ergänzen. Um in der Maßstäblichkeit der Bebauung zu bleiben, sollen kleinkronige Bäume gepflanzt werden (siehe Pflanzliste 1).

### **2.4. Private Flächen**

Die Gestaltung der privaten Freiflächen bleibt den Eigentümern natürlich selbst überlassen. In zwei Punkten werden zur Unterstützung der ökologischen Ausrichtung des Baugebietes Festsetzungen getroffen und Hinweise gegeben.

Einmal bei der Reduzierung des Versiegelungsgrades bei Zufahrten, Stellplätzen und Wegen durch die Verwendung von Belägen, die versickerungsfähig sind. Eine Verminderung des Oberflächenwasserabflusses in die Kanalisation lohnt sich auch finanziell im Hinblick auf die gespaltene Abwassergebühr.

Und zum zweiten die Vorgabe einen Hausbaum zu pflanzen, die einer alten Tradition folgt und in gewisser Weise ein positives Bewusstsein im Umgang mit Natur schafft. Ein begleitender Effekt ist die Auswirkung auf das Gesamtbild der Bebauung. Im Einklang mit den Gehölzkulissen am Neubach entsteht ein schlüssiges Ganzes.

### **2.5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

Die derzeitige Laufkrümmung des Neubaches von nahezu 90° im Bereich des Fl.St. 171/1 entspricht nicht dem natürlichen Gewässerlauf. Im Zuge der Errichtung der „Öchsler- Gewerbeinheit“ wurde die mäandrierende Führung des Fließgewässers unterbrochen, das Gelände in nordwestliche Richtung erweitert und durch eine Stützmauer gesichert. Zum Bach hin entstand ein bis zu 1,50m großer Höhenunterschied. Die Gewässerdynamik sorgt an diesen Stellen für eine punktuelle Auskolkung und gefährdet das Bauwerk.

Im Zuge des Bebauungsplanes soll dem Neubach und seiner Aue eine größere Bedeutung zukommen. Der bestehende Bachverlauf grenzt zwar auch künftig das Areal ein, eine kleinräumige Verlagerung nach Nordwesten hin in den Wiesenbereich soll aber zu einer Entschärfung der stetig wirkenden Erosion im Pralluferbereich (an der Böschung und Stützmauer) beitragen. Damit wird den künftigen Gebäuden ein weitreichender Schutz geboten und gleichzeitig kann eine Renaturierung des Gewässerlaufes mit der Ausweitung von Retentionsflächen zu einer Hochwasserrückhaltung beitragen. Die

Grundsätze eines naturnahen Gewässers dienen bei der Umsetzung als Leitbilder:

- mäandrierender Längsverlauf,
- Böschungs- und Uferneigungen kleiner 1:3,
- Entwicklung eines Gehölzufersaumes mit standorttypischen Gehölzen mit dem Ziel einer dauerhaften Beschattung des Gewässers und einer Prophylaxe hinsichtlich des Uferschutzes. Die Pflanzung von Schwarzerlen wird trotz des grassierenden Pilzbefalles favorisiert. Die ufersichernden Wirkungen des dichten Wurzelgeflechtes vermeiden nicht zuletzt aufwändige Unterhaltungsmaßnahmen. Eschen und Strauchweiden sind dazu begleitend einsetzbar,
- Entwicklung von Retentionsräumen als kleine Rückhalteflächen bei Hochwasser und potentielle Lebensräume für bestimmte Tier- und Pflanzenarten,
- Teilweise Erhaltung des alten Gewässerlaufes und damit auch des bestehenden Baumbestandes,
- Entwicklung von gewässertypischer Begleitflora, wie bspw. Hochstaudenfluren, die über eine extensive Pflege eine weitgehend naturbelassene Entwicklung zulassen. Auf Dünge- und Pestizidgaben ist zu verzichten. Eine Mahd ist 1 x jährlich im Frühherbst (Oktober) vorzunehmen, das Mahdgut ist abzutransportieren.

Die Lage der im und am Bach verlaufenden Rohrleitung und Schachtanlagen ist zu prüfen und zu integrieren, Schutzmaßnahmen an der Rohrleitung sind durchzuführen.

**Die Maßnahme wurde bereits im Jahr 2009 vollumfänglich umgesetzt.**

## **2.6 Behandlung der Oberflächenwasser**

Für die am Geh- und Radweg neu entstehenden Gebäude wird angeregt, sämtliches Oberflächenwasser das in den Privatflächen einschl. der Dachflächen anfällt, entweder versickern zu lassen, zu sammeln oder direkt der Vorflut (Neubach) zukommen zu lassen. Die Gebäude entlang des Baches können direkt eine Zuleitungsmöglichkeit erhalten, die Gebäude an der kleinen Platzfläche können über Entwässerungsmulden entlang der Straßen in Richtung Bach entwässert werden. Für die Gebäude an der Badstraße kann aufgrund der Grundstückszuschnitte und der topografischen Verhältnisse nur der konventionelle Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erfolgen.

### 3. Anlagen

#### Pflanzliste 1:

Die Bäume und Sträucher für die geplanten öffentlichen Grünflächen sind aus folgender Pflanzliste auszuwählen:

#### Bäume

Apfeldorn	Crataegus `Carrierii`
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre `Elsriik`
Felsenbirne	Amelanchier lamarkii
Mehlbeere	Sorbus aria
Pflanzqualität:	Hochstamm, 3xv., mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

#### Sträucher

#### Eingrifflicher

Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuss	Corylus avellana
Hunds-Rose	Rosa canina
Kornellkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Pflanzqualität:	Sträucher, 2xv., ohne Ballen, Höhe 60-100 cm

#### Pflanzliste 2:

Um der Idee des Hausbaumes Rechnung zu tragen, ist pro Baugrundstück ein Laubbaum zu pflanzen. Die Artenauswahl soll ein breites Spektrum an Baumarten anbieten, insofern können die Baumarten aus Artenliste 1 oder Obstbäume in Hochstammqualität ausgewählt werden. Bei der Wahl eines Obstbaumes ist folgende Qualität ausreichend:

Pflanzqualität: Hochstamm, 2xv., ohne Ballen, Stammumfang 8-10cm

Aufgestellt zum Planstand vom 28.05.2020:



Gemeinde Großhabersdorf  
Thomas Zehmeister  
1. Bürgermeister

AG Stadt & Land  
Dipl. Ing. Klaus Scheuber  
Freier Landschaftsarchitekt