



26. Mai 2011

**Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans sowie
2. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 6
„Gewerbegebiet Hohenstadt“**

**Kurzbegründung zur Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs 1 BauGB und zur
frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
sowie Vorentwurf der textlichen Festsetzungen**

(die inhaltlich und formal vollständigen Unterlagen werden zum nächsten Beteiligungsschritt erstellt).

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hohenstadt der Gemeinde Pommelsbrunn im Pegnitztal. Es umfasst die Fl.Nrn. 967, 968, 970, 971, 971/2, 971/5 der Gemarkung Hohenstadt.

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Gemeinde Pommelsbrunn ist im Regionalplan der Region 7 als Kleinzentrum ausgewiesen. Die Gemeinde hat deshalb Funktionen für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs.

Bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan von 1997 hat die Gemeinde im Bereich des Gewerbegebiets ein Sondergebiet für "Fachklinik für Lymphologie, Hotel- und Pflegeheim" festgesetzt. Die Bebauung des Grundstückes war und ist aber durch eine quer über das Grundstück verlaufende 110 KV-Leitung erschwert.

Aufgrund des verstärkten demographischen Wandels mit zunehmendem Anteil älterer Bevölkerungsgruppen ist der Bedarf an Wohnangeboten für Senioren mit kombinierten Pflegeangeboten erheblich gewachsen. Da alle Bemühungen um eine Verlegung der 110 KV-Leitung in den letzten Jahren nicht erfolgreich waren, wurde ein Bebauungsvorschlag entwickelt, der ohne Verlegung der 110 KV-Leitung realisiert werden kann. Allerdings ist hierfür eine geringfügige Erweiterung des Sondergebietes nach Norden erforderlich.

Der Gemeinderat von Pommelsbrunn hat deshalb beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und zur Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hohenstadt“ zur Ausweisung eines Sondergebietes (gem. § 11 BauNVO) mit Zweckbestimmung „Hotel- und Seniorenwohnanlagen, Pflegeheim, Fachklinik“ einzuleiten. Die festgelegte Zweckbestimmung soll eine gewisse Flexibilität und bedarfsgerechte Entwicklung des Gebietes ermöglichen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der größte Teil des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung ist bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hohenstadt" von 1997 enthalten. Ergänzt wurde lediglich der nördliche Teil im Bereich des Flurstückes 970. Das Gleiche gilt für den wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan. Im wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan aus dem Jahre 1989 ist dieser Bereich bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB geändert.

4. Standortwahl, Standortalternativen

Die Gemeinde hat bezüglich der Ansiedlung der Seniorenwohnanlage frühzeitig Standortalternativen im Gemeindegebiet überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass im Bereich der Hauptorte Pommelsbrunn und Hohenstadt keine geeigneten freien Bauflächen zur Verfügung stehen. Beide Ortsteile sind in ihrer weiteren baulichen Entwicklung erheblich eingeschränkt, im Norden grenzen jeweils steile und landschaftlich wertvolle Hanglagen an, im Süden die freizuhaltenden Talauen. Auch eine weitere bandartige Entwicklung wird nicht angestrebt, da landschaftliche und städtebauliche Gründe gegen eine solche Entwicklung sprechen.

Die Gemeinde Pommelsbrunn hält deshalb den Standort im Gewerbegebiet Hohenstadt, insbesondere aufgrund des bereits bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplanes, für die günstigste Lösung. Hier sind in Anbetracht des bestehenden Baurechts die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geringfügige Erweiterung am geringsten. Weiterhin spricht die Benachbarung von Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Einrichtungen und an bestehenden ärztlichen und physiotherapeutischen Angeboten in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Wohnanlage für die Erweiterung des bereits im Bebauungsplan vorgesehenen Standorts.

Insofern ist auch die im Artikel 78 Abs. 2 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderliche Voraussetzung für eine Ausnahmegenehmigung hinsichtlich des Überschwemmungsgebietes gegeben. Es steht keine sinnvolle Alternative für das geplante Vorhaben im Gemeindegebiet zur Verfügung. Aufgrund der Geringfügigkeit der Erweiterung der Baufläche können auch die anderen Voraussetzungen gem. WHG erfüllt werden (vgl. Punkt 8).

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugestaltung, Eingrünung

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

Als Art der Nutzung ist ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Hotel- und Seniorenwohnanlage, Pflegeheim, Fachklinik" vorgesehen.

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,8 im Bereich der Kappungsgrenze der Baunutzungsverordnung. Dies ist aufgrund des Nutzungszwecks erforderlich. Es sind 4 Vollgeschosse zulässig, wobei das 4. Vollgeschoss als Staffelgeschosß mit geringerer Grundfläche auszubilden ist. Die Geschossflächenzahl liegt bei 2,4. Wie im vorhandenen Bebauungsplan wird für das Sondergebiet ein Flachdach oder flach geneigtes Walmdach festgesetzt.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist die Festsetzung der Lage der Gebäude im Gelände (Festsetzung Höhe Erdgeschoßfußboden) und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen erforderlich. Mit 15,0 m maximaler Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen wirksam werden. Hierdurch ist gewährleistet, dass sich das Gebäude in das Ortsbild einfügt.

Die Einbindung in das Gelände erfolgt überwiegend durch Erdwälle, die den Schallschutz gegenüber der B 14 gewährleisten und die bepflanzt werden. Hierfür sind breite Grünflächen nach Osten und Süden festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die baulichen Anlagen in das Landschaftsbild einzufügen. Zur Gestaltung der Parkplätze sind Einzelbaumpflanzungen erforderlich.

Weiterhin ist im Osten des Geltungsbereiches eine große Grünfläche vorgesehen, um Rückhalteflächen als Ausgleich für das durch die Bebauung verlorene Überschwemmungsgebiet zu schaffen.

Der hohe Grünflächenanteil und die umfassenden Pflanzgebote sind insbesondere aufgrund der Lage des Gewerbegebietes inmitten der Pegnitzau und der damit verbundenen Einsehbarkeit von den umliegenden Höhen und Aussichtspunkten erforderlich.

6. Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch zwei Zufahrten von der Straße "Am Markgrafentpark" aus.

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Gas, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind vorhanden. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen.

7. Immissionsschutz

Aufgrund der Zweckbestimmung des Sondergebietes bestehen erhebliche Anforderungen des Immissionsschutzes, die gesundes Wohnen für die Bewohner der Seniorenwohnanlage und insbesondere des Pflegeheimes sicherstellen sollen. Hierfür sind nach Süden und Osten Lärmschutzwälle vorgesehen, die die Anlage gegenüber der Immissionsquelle B 14 abschirmen.

Eine weitere Immissionsquelle ist das westlich angrenzende vorhandene Gewerbegebiet und das nördlich angrenzende Sondergebiet. Das nördlich angrenzende Sondergebiet ist gemäß rechtswirksamem Bebauungsplan als Sondergebiet für Kultur und Schützen festgesetzt. Das westlich angrenzende Gewerbegebiet ist gemäß rechtswirksamem Bebauungsplan eingeschränkt für Dienstleistung und Handel.

8. Umweltschützende Belange, Eingriff und Ausgleich

Bei der Baufläche handelt es sich teils um Flächen mit bestehendem Baurecht, teils um eine intensiv genutzte Grünlandfläche.

Die gesamte Fläche liegt im Überschwemmungsgebiet der Pegnitz (festgesetzt aufgrund des Hochwassers 1909). Art. 78 Wasserhaushaltsgesetz lässt eine Bebauung im Überschwemmungsgebiet nur unter neuen kumulativen Voraussetzungen zu. Die wichtigste ist, dass für das Vorhaben keine geeignete Alternative vorhanden ist. Dies trifft im vorliegenden Fall zu (vgl. Punkt 4.). Die weiteren Voraussetzungen des Wasserhaushaltsgesetzes können aufgrund der Geringfügigkeit der Erweiterung des bestehenden Sondergebietes erfüllt werden. So werden innerhalb des Geltungsbereiches Flächen für den Ausgleich des verlorengehenden Überschwemmungsgebietes festgesetzt.

Weiterhin ist der Erweiterungsbereich der bestehenden Baufläche Teil des Landschaftsschutzgebietes "Nördlicher Jura". Zur Realisierung des Bauvorhabens ist die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Die Gemeinde Pommelsbrunn hat deshalb einen Antrag auf Änderung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes an den Landkreis Nürnberger Land gestellt. Dieser Antrag wurde vom Kreistag positiv beschlossen.

Der Änderungsbereich liegt in der Pegnitztaue, die im Regionalplan als regionaler Grünzug dargestellt ist. Es handelt sich um einen Standort von hoher landschaftlicher Sensibilität (detaillierte Darstellung im Umweltbericht wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt). Allerdings ist der Bereich aufgrund des bestehenden Gewerbegebietes und den umgebenden Straßen erheblich vorbelastet und in seiner ökologischen Wirksamkeit eingeschränkt.

Aufgrund des bestehenden Baurechts für den südlichen Teil des Geltungsbereiches ist lediglich die Erweiterung im Bereich des Grundstückes 970 als Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten. Bei der Eingriffsfläche handelt es sich um eine mäßig intensiv genutzte Grünlandfläche. Die im Gebiet vorhandenen Baumpflanzungen sollen erhalten und in die Geländegestaltung der Seniorenwohnanlage eingebunden werden. Insgesamt ergibt sich eine Eingriffsfläche von ca. 2.500 m². Hierfür wird entsprechender Ausgleich geschaffen (wird im nächsten Verfahrensschritt ergänzt).

Hinsichtlich der Belange des Artenschutzes ist aufgrund der intensiven Nutzung, der bestehenden Bebauung, der Straßen und der 110 KV-Freileitung mit dem Vorkommen seltener wiesenbrütender Vogelarten oder anderer geschützter Arten nicht zu rechnen. Detaillierte Angaben zum Artenschutz werden entsprechend der Ergebnisse des Scopings zum Entwurf ergänzt.

**B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005
(werden zur Auslegung auf das Planblatt montiert).**

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

- 1.1 Sondergebiet gem. 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung
„Hotel- und Seniorenwohnanlagen, Pflegeheim, Fachklinik“

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl 0,8

- 2.2 Geschößflächenzahl 2,4

- 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: IV
Das IV. Geschöß ist als Staffelgeschöß auszubilden.

- 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 15,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK, siehe C.1.1) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Notwendige haustechnische Anlagen dürfen, soweit nicht andere Regeln oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Hervortreten einzelner untergeordneter Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß bis zu 3 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

- 3.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)

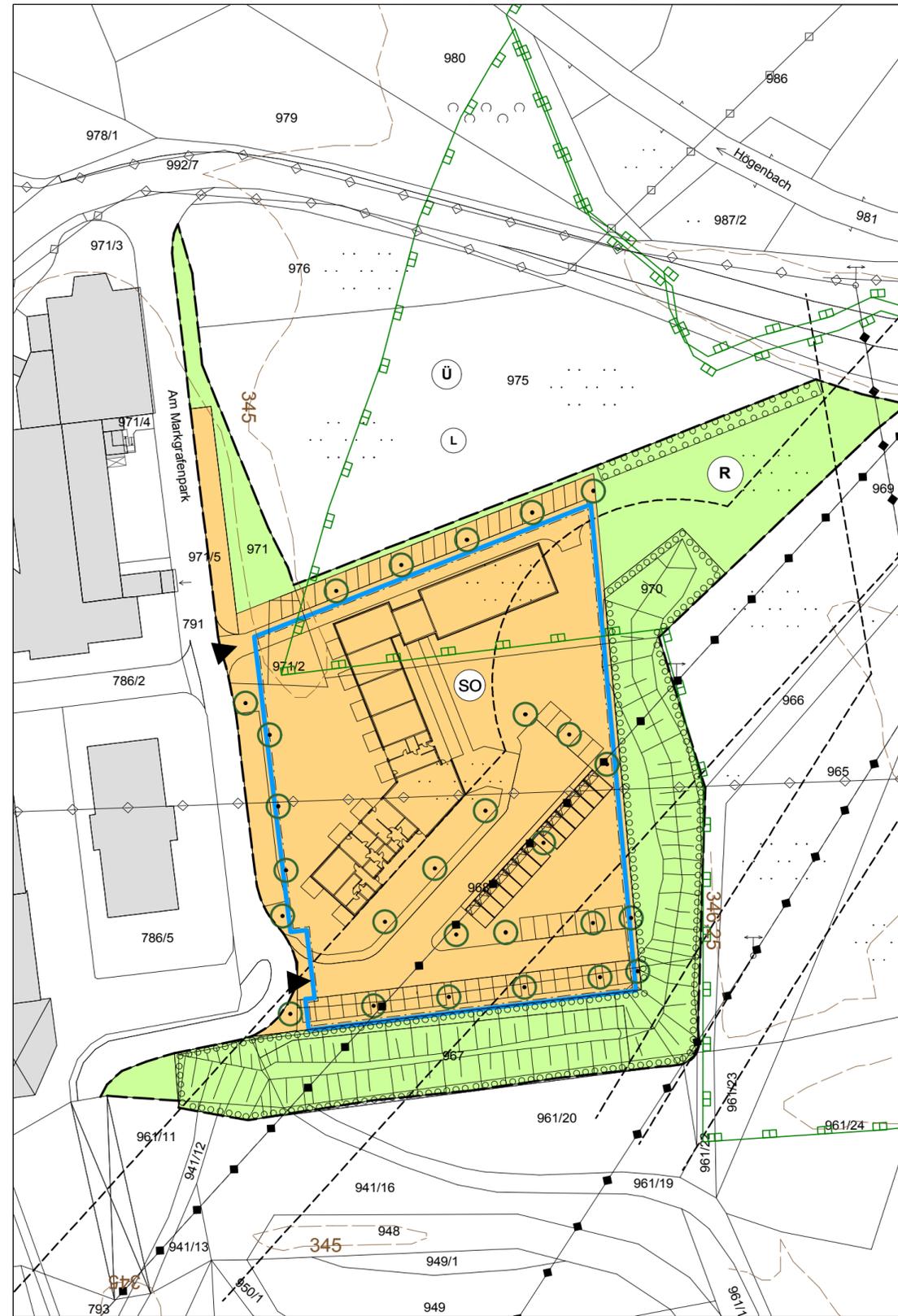
- 4.1 Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche nach § 1a Abs. 3 BauGB
Dem Bebauungsplan wird als externe Ausgleichsflächen die FINr. Gemarkung xx mit einer Fläche von xx qm zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird xx festgesetzt. (Details siehe Begründung). *Wird ergänzt*
- 4.2 Pflanzgebote für Einzelbäume
Entsprechend der Plandarstellung sind mittel- bis großkronige Laubbäume gem. Pflanzliste in der Begründung zu pflanzen. Verschiebungen sind möglich. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16/18.
- 4.3 Pflanzgebote für Baum-Strauchhecken
Es sind mind. 2-reihige geschlossene Hecken mit abschirmender Wirkung und einem Anteil von 5% Bäumen zu pflanzen. Im Bereich der Pflanzgebote ist ausschließlich die Verwendung heimischer Gehölze lt. Pflanzliste in der Begründung zulässig. Nicht bepflanzte Randbereiche innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot sind als artenreiche Gras-Krautsäume zu entwickeln.
- 4.4 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster).
- 4.5 Die festgesetzte Rückhaltefläche ist möglichst naturnah auszubilden.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- 1.1 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens darf max 0,30 cm über der Oberkante der westlichen Erschließungsstrasse liegen.
- 1.2 Dachform
Hauptgebäude: Flachdach oder flach geneigtes Walmdach (< 20 °).
Nebengebäude: alle Dachformen

D. Hinweise

- 1. Gefahr von Überflutung
Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet sind Maßnahmen zum Schutz gegen zufließendes Wasser vorzusehen.



A Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §11 BauNVO)

SO Sondergebiet
Zweckbestimmung: Hotel und Seniorenwohnanlage-Pflegeheim, Fachklinik

2. Mass der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl
2,4 Geschossflächenzahl
IV Zahl der Vollgeschosse (III + Staffelgeschoss)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Zufahrt

5. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Private Grünfläche

6. Wasserflächen (§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

Ü Überschwemmungsgebiet
R Rückhaltefläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen sowie Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.12, 13, 14 und Abs.6 BauGB)

unterirdisch
oberirdisch mit Schutzstreifen

8. Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

L Landschaftsschutzgebiet
• Pflanzgebot Laubbäume, nicht standortgebunden
••• Pflanzgebot naturnahe Hecke

9. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

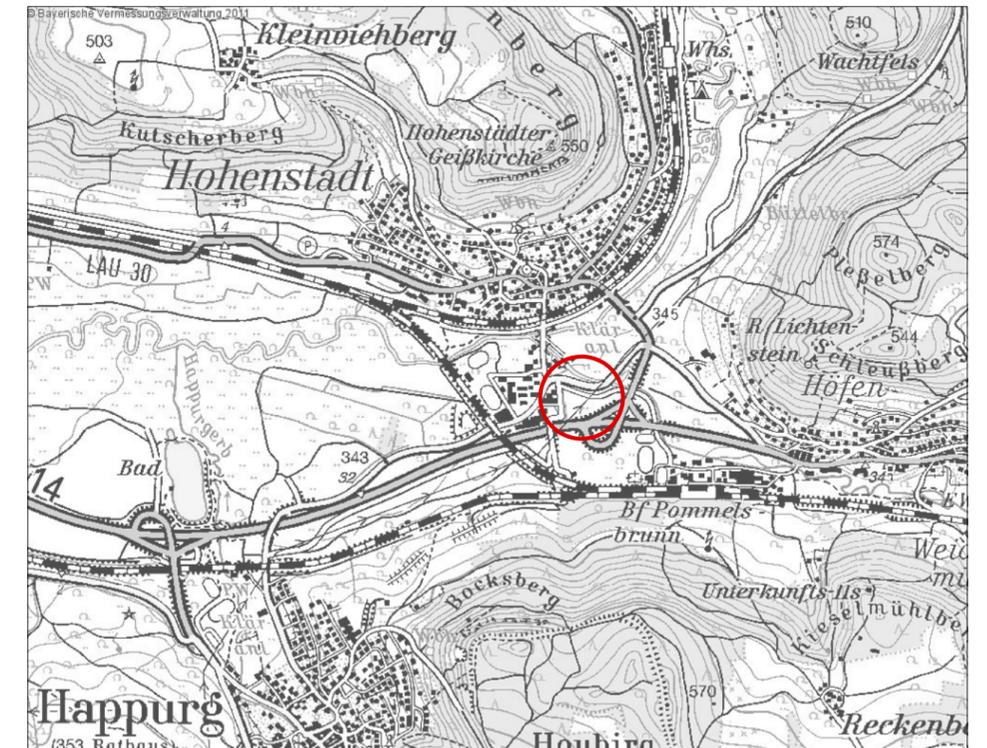
Hinweise

140/8 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
▭ geplante Bebauung
▬▬▬ Erdwall

GEMEINDE POMMELSBRUNN



2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hohenstadt"



Maßstab: 1:1.000

Stand: Vorentwurf vom 26.05.2011

Bearbeiter:

TEAM 4 landschafts + ortsplanung
bauernschmitt enders

90419 nürnberg oedenberger str 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-landschaftsplanung.de info@team4-landschaftsplanung.de



GEMEINDE POMMELSBRUNN
ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

BESTAND WIRKSAMER FNP 1 : 5.000



Kartengrundlage: Landschaftsplan / Flächennutzungsplan, digitalisierte Fassung

GEMEINDE POMMELSBRUNN
ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

PLANUNG 1 : 5.000



GEMEINDE POMMELSBRUNN
ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

LEGENDE

Bestand (Auszug)

A Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §11 BauNVO)

- Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO)
- Gewerbliche Bauflächen
- Sondergebiet

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5(2)3 u. (4) BauGB)

- Bahnanlagen
- Bauschutzbereich Flugplatz (§ 12 LuftVG)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5(2)4 u. (4) BauGB)

- Ver- und Entsorgungsanlage

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5(2)4 u. (4) BauGB)

- Stromleitungen oberirdisch 20kV/110kV
- Ferngasleitungen

Grünflächen (§ 5(2)5 u. (4) BauGB)

- Grünflächen
- Sportplatz
- Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Hochwasserabflusses (§ 5(2)7 u. (4) BauGB)

- Wasserflächen, fließende Gewässer
- Bach, Graben
- Überschwemmungsgebiet

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5(2)9 u. (4) BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft: Acker
- Flächen für die Landwirtschaft: Intensivgrünland
- Flächen für Wald

Freizeit und Erholung

- Fuß- und Radweg

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§5(2)10 u. (2a) BauGB)

- Schutzgebiet
- Biotop der Bayer. Biotopkartierung mit Nummer*
- Kommunale Ausgleichsflächen für Eingriffe (Okokontoflächen) (§5(10) u. (4) BauGB)

Spezielle Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen

- Freihaltung wichtiger Kaltluft- und Frischluftbahnen*
- Renaturierung der Pegnitz / des Högenbachs anstreben*
- Umwandlung von Acker in Grünland anstreben*

Schaftriebweg sichern / anlegen*

* keine Verbindlichkeit für Grundeigentümer

Sonstige wertvolle Bereiche
Flächige Feldgehölze und Gebüsche (Art. 13e BayNatSchG)

- Einzelbaum, Obstbaum
- markanter Einzelbaum, Baumgruppe, ortsbildprägende Gehölze

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5(4) BauGB)

- Bodendenkmale, Vor- und Frühgeschichte und Archäologie des Mittelalters, mit Abgrenzung*

GEMEINDE POMMELSBRUNN
ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

VERFAHRENSVERMERKE

- Änderungsbeschluss vom
- Frühzeitige Behördenbeteiligung Schreiben vom
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom bis
- Beteiligung der Behörden vom bis
- Öffentliche Auslegung vom bis
- Feststellungsbeschluss vom

Pommelsbrunn, den

Jörg Fritsch (1. Bürgermeister)

GENEHMIGUNG

Das Landratsamt Nürnberger Land hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom Nr. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Pommelsbrunn, den

Jörg Fritsch (1. Bürgermeister)

INKRAFTTRETEN

Die Gemeinde Pommelsbrunn hat am die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung wird mit der Bekanntmachung wirksam.

Pommelsbrunn, den

Jörg Fritsch (1. Bürgermeister)

GEMEINDE POMMELSBRUNN

ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN



Gemeinde Pommelsbrunn
Ortsteil Hohenstadt

maßstab: 1:1.000

bearbeitet: gb / aa

datum: 26.05.2011

ergänzt:

TEAM 4 landschafts + ortsplanung
bauernschmitt enders

90419 nürnberg oedenberger str 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-landschaftsplanung.de info@team4-landschaftsplanung.de

