

# Markt Uehlfeld



## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

### „Am kleinen Zeckernberg“

mit integriertem Grünordnungsplan

Nach § 13A BauGB



## Entwurf - Begründung (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Markt Uehlfeld  
Landkreis Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim - Mittelfranken

Aufgestellt am 26.06.2024

Bestätigt am 04.07.2024

Frieder Müller-Maatsch  
Landschaftsarchitekt - Stadtplaner

Detlef Genz, 1. Bürgermeister  
Markt Uehlfeld

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil 2 Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 6 „Am kleinen Zeckernberg“</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Anlass und Erfordernis der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben</b> .....	<b>6</b>
2.1 Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich .....	6
2.2 Entwicklungsgeschichte- und -ziele .....	7
2.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen .....	8
2.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit .....	10
2.5 Frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange .....	10
<b>3. Beschreibung des Planungsgebietes</b> .....	<b>12</b>
<b>4. Ziele und Konzepte aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht</b> .....	<b>15</b>
4.1 Baukonzept - Baustruktur .....	15
4.2 Verkehrsflächen .....	17
4.3 Versorgungsanlagen, Entsorgungsanlagen .....	19
4.5 Grünflächen .....	20
4.6 Wasserflächen .....	20
4.7 Ökologische und gestalterische Ziele der Grünordnung .....	20
4.8 Darstellung, Abgrenzung und Gliederung des Baugebietes .....	21
4.9 Bauordnung, Gebäudegestaltung, Grundstücksgestaltung .....	21
4.10 Ergänzende Bauordnungsrechtliche Vorschriften, die im ursprünglichen Bebauungsplan nicht enthalten waren .....	22
4.11 E. Hinweise .....	22
4.12 F. Ergänzende Hinweise, die im ursprünglichen Bebauungsplan nicht enthalten waren .....	22
<b>5. Planverwirklichung</b> .....	<b>24</b>
5.1 Kostenschätzung .....	24

## Bestandteile und Quellen der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 6 „Am kleinen Zeckernberg“ - Gemarkung Uehlfeld:

- 1.1 **Planblatt zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 6 „Am kleinen Zeckernberg“ – Gemarkung Uehlfeld, M 1:500**  
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 26.06.2024
- 1.2 **Planungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Vorschriften und Hinweise zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 6 „Am kleinen Zeckernberg“ – Gemarkung Uehlfeld**  
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 26.06.2024
- 2 **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 6 „Am kleinen Zeckernberg“ – Gemarkung Uehlfeld**  
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 26.06.2024
- 3 **Lageplan Bodenordnung Zentraler Bereich, M 1:250 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 6 „Am kleinen Zeckernberg“ – Gemarkung Uehlfeld**  
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 26.06.2024
- 4 **Lageplan Entwicklungskonzept Fußweg, Grünachse, Querungshilfe Teil 1 Zentraler Bereich, M 1:250 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 6 „Am kleinen Zeckernberg“ – Gemarkung Uehlfeld**  
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 18.06.2024
- 5 **Lageplan Entwicklungskonzept Fußweg, Grünachse, Querungshilfe Teil 2 Querungshilfe mit Schleppkurve, M 1:250 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 6 „Am kleinen Zeckernberg“ – Gemarkung Uehlfeld**  
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 18.06.2024
- 6.1 **Lageplan Baumbestandsaufnahme, M 1:1000 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 6 „Am kleinen Zeckernberg“ – Gemarkung Uehlfeld**  
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 23.05.2024
- 6.2 **Liste zur Baumbestandsaufnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 6 „Am kleinen Zeckernberg“ – Gemarkung Uehlfeld**  
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 23.05.2024
- 7 **Obstsortenliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken**

O:\PROJEKTE\UEHLFELD\BP-1Änd Zeckernberg 2024\Begründung\2024-07-04-1ABP-Begr UEH kl Zeckernberg.tmdx

## Teil 2 **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 6 „Am kleinen Zeckernberg“**

### 1. **Anlass und Erfordernis der Planung**

#### **Anlass der Planung**

Die Veranlassung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am kleinen Zeckernberg“ bezieht sich auf die drei aneinandergrenzenden Baugrundstücke mit den Nummern 14, 26 und 27, Fl.-Nrn. 1084/7, 1084/8, 1084/9.

Diese wurden nie als Einfamilienhausgrundstücke durch den Markt Uehlfeld veräußert. Nun möchte hier eine gemeinnützige Organisation ein Wohnheimprojekt zu Resozialisierung von Suchtkranken auf den drei Baugrundstücken realisieren. Dazu ist die Anpassung des Bebauungsplanes direkt gegenüber des bestehenden Seniorenzentrums notwendig.

Auch für das genannte Seniorenzentrum besteht eine Option auf Erweiterung auf den westlich des Bestandsgebäudes liegenden Baugrundstücken 37 und 58, Fl.-Nrn. 1084/3 und 1084/4. Diese wurden kürzlich durch den Markt Uehlfeld zurückgekauft, da der bisherige Eigentümer sie nicht innerhalb von drei Jahren nach Kaufbeurkundung bebaut hatten.

Alternativ kann auf den Flächen auch eine andere, in das soziale Cluster passende Nutzung, oder wie bisher eine Wohnnutzung umgesetzt werden.

Der Markt Uehlfeld hat in den letzten ca. 15 Jahren nach und nach ein ortsumspannendes Fußwegenetz, den „Grünen Ring“ errichtet. Im Bereich der Bebauungsplanänderung besteht noch eine Lücke, die mit der Änderung des Bebauungsplanes und der Bebauung entlang der Kreisstraße NEA 3 umgenutzt werden soll.

#### **Ziele**

Mit der Möglichkeit zur Ansiedlung des Wohnheims möchte die Gemeinde einen Beitrag zur Resozialisierung von Alkoholkranken und zur Suchtprävention leisten sowie der Option auf Erweiterung des bestehenden Seniorenzentrums wird ein Cluster mit sozialen Einrichtungen entstehen.

Außerdem soll auch der steigenden Anzahl von pflegebedürftigen Personen aus Uehlfeld und Umgebung mit dem Ausbau eines sozialen Schwerpunktes am Ortseingang Rechnung getragen werden.

Durch den begleitenden Ausbau des Fußwegabschnittes des Grünen Ringes parallel zur Kreisstraße und die Querungshilfe der Kreisstraße, die noch nicht ausgeführt sind, soll die Anbindung der neuen Siedlung „Am Gänsweiher“ mit sicheren Gehwegen und einer sicheren Querung der Kreisstraße NEA 3 besser an den Gesamtort angebunden werden.

#### **FNP - Änderung**

Da der Bebauungsplan nach § 13aBauGB im Vereinfachten Verfahren der Innenentwicklung geändert wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht nötig. Dieser wird lediglich auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Aktuell sind die 5 Baugrundstücke alle als Wohnbauflächen W ausgewiesen.

#### **Umweltprüfung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aus dem Jahr 1993 wurden keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt. Dies war damals nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.

Die Fläche ist bereits als Bauland ausgewiesen, sie ist vollständig umbaut. An ihr entlang verläuft die viel befahrene Kreisstraße NEA 3.

Im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche gibt es keine Gehölzstrukturen.

Am Südrand der Mischgebietsfläche verläuft eine als Biotop kartierte Hecke. Diese wird durch die Bebauung des Grundstückes nicht angetastet

oder eingeeignet und bekommt als Übergang auf dem Privatgrundstück noch einen Heckensaum.

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13A BauGB verzichtet.

### ***Besitzstruktur***

Das Grundstück der Kreisstraße mit Nebenflächen gehört dem Landkreis Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim. Eine Änderung ist nicht geplant.

Alle fünf Baugrundstücke mit den Fl.-Nrn. 1084/3, 1084/4, 1084/7, 1084/8 und 1084/9 sowie das kreisstraßenparallele Grundstück für den Fußweg Fl.-Nr. 1080 und die vorhandenen Erschließungsstraßen befinden sich im Besitz der Marktgemeinde Uehlfeld.

### ***Grunderwerb***

Neben dem Erwerb für die beiden Bauvorhaben, ist im zentralen Bereich zur Arrondierung der Gemeinbedarfsfläche noch ein Flächentausch zur Grenzberichtigung notwendig.

Gegenüber dem Haupteingang des bestehenden Seniorenzentrums wird derzeit auf Fl.-Nr. 1084/8 im Randbereich von Angestellten und Besuchern des Seniorenzentrums geparkt. Dieser Bereich soll aus dem Baugrundstück herausgenommen und offiziell als öffentlicher Stellplatz gestaltet werden.

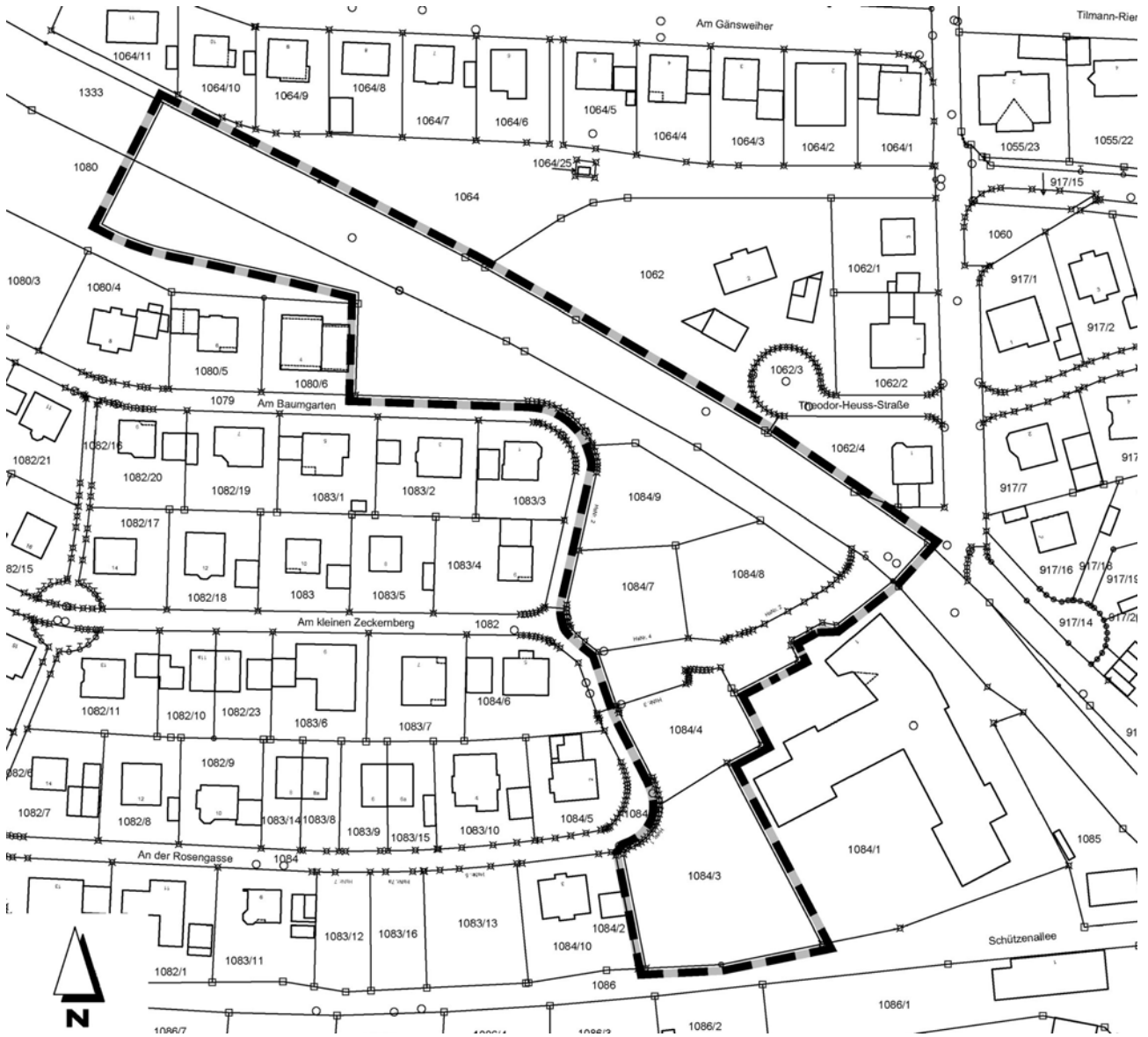
Im Austausch sollen Teilstücke im Randbereich der Fl.-Nr. 1080 dem Wohnheimgrundstück zugeordnet werden, um hier eine bessere Arrondierung und Erschließung zu ermöglichen.

Auch am Nordrand der Fl.-Nr. 1084/4 ist, zur besseren Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen, eine Grenzkorrektur vorgesehen.

## 2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

### 2.1 Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für das Änderungsverfahren nach § 13A BauGB aufgrund des Beschlusses des Marktgemeinderates vom **04.07.2024**.



## 2.2

### Entwicklungsgeschichte- und -ziele

#### *Zentrale Baufläche*

Die zentrale Baufläche mit den drei Einfamilienhausgrundstücken sollte bereits im Jahr 2018 mithilfe einer Bebauungsplanänderung bebaut werden. Schon vor erfolgtem Aufstellungsbeschluss gründete sich aber gegen das Vorhaben zur Errichtung von punktförmigen Mehrfamilienhäusern eine Bürgerinitiative, deren Kampagne dazu führte, dass der Marktgemeinderat den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung zurücknahm.

Nun wird erneut die 1. Änderung des Bebauungsplanes angegangen werden. Dieses Mal ist kein normaler Wohnungsbau geplant, sondern ein Wohnheim zur Resozialisierung von suchtkranken trockenen Alkoholikern.

Um eine Erhöhung des Verkehrs in der Siedlungsstraße sowie der Zufahrt und Parknutzung des Seniorenzentrums zu vermeiden, wird das Wohnheim zukünftig direkt von der Kreisstraße aus angefahren.

Im Zuge des ersten Bebauungsplanänderungsversuches wurde bereits vonseiten des Tiefbauamtes des Landratsamtes eine Zufahrt von der Kreisstraße mit vorgelagerter Geschwindigkeitsreduzierung zugesagt. Diese Vorgaben werden nun wieder aufgenommen.

#### *Grüner Ring*

In der öffentlichen Fläche soll nun im Zuge des Verfahrens und der Bebauung der durch die Städtebauförderung bereits vor vielen Jahren begonnene Grüne Ring zur fußläufigen Vernetzung des Altortes mit den Siedlungsbereichen und der direkten Ortsumgebung geschlossen werden. Hierzu soll der bestehende Fußweg, der am Seniorenzentrum endet, mit dem Fußweg am Regenrückhaltebecken zwischen der Kreisstraße und der Straße Am Baumgarten geschlossen und mit dem Fußweg an der Neubausiedlung „Am Gänsweiher“ angeschlossen werden. Diese befindet sich auf der anderen Seite der Kreisstraße, sodass hier im Zuge des Ausbaues auch eine Querungshilfe nötig wird.

#### *Südliche Baufläche*

Auch die südliche Fläche sollte schon einmal bebaut werden. Da die Käufer der Grundstücke aber den Bauzwang von 3 Jahren nach Kauf nicht beachteten, hat die Gemeinde die Grundstücke zurückgekauft.

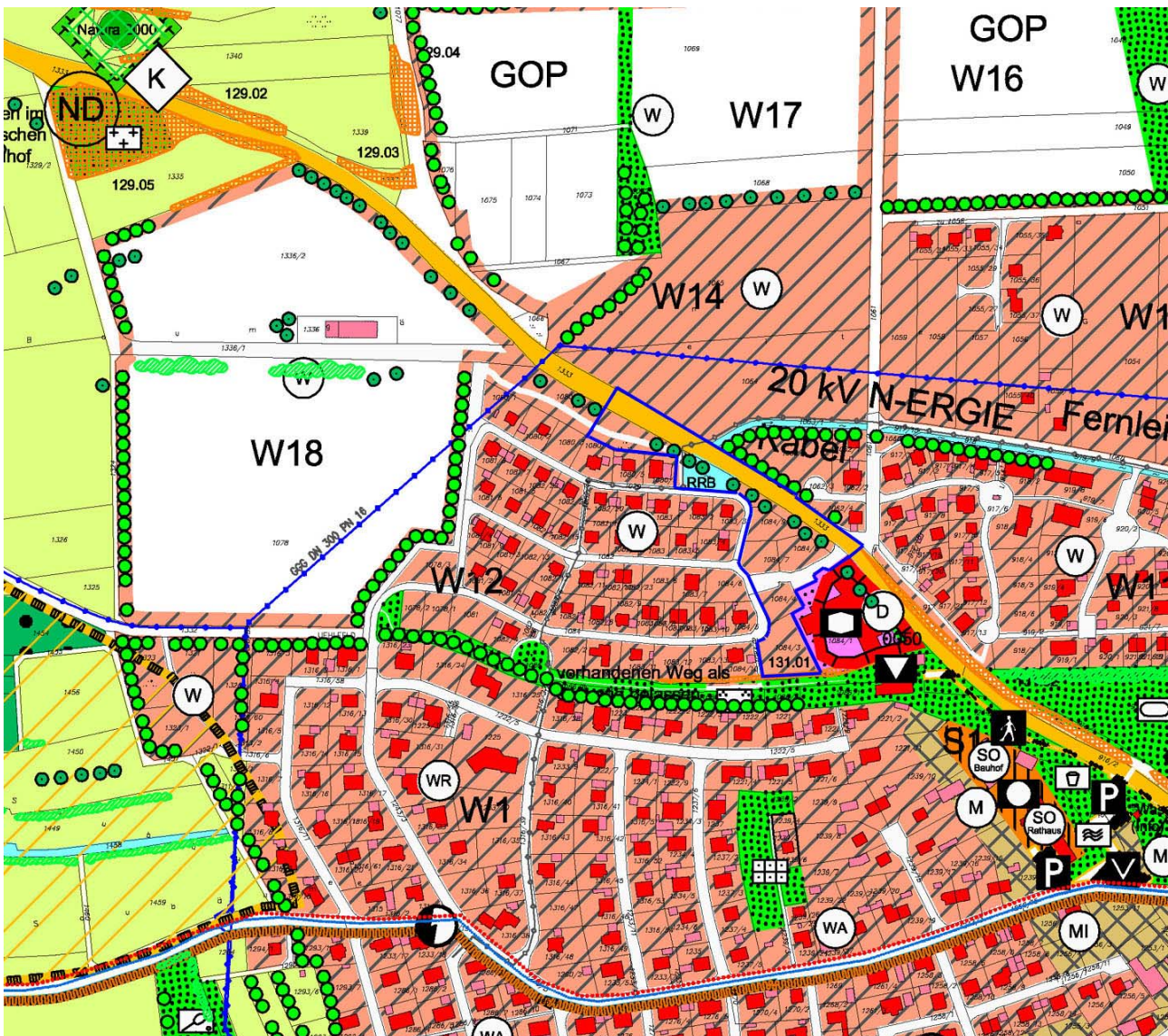
Nun sollen diese Flächen auch für eine Erweiterung des bestehenden Seniorenzentrums, eine Ergänzung von sozialen, medizinischen Versorgungsmöglichkeiten oder auch für Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

### 2.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

Es wurden die allgemeinen **Gesetze** zu Umwelt- und Naturschutz wie z.B. das Bundesnaturschutzgesetz, das bayerische Naturschutzgesetz, die Gesetze zu Immissionsschutz sowie Abfall- und Wasserrecht sowie das Bodenschutzgesetz berücksichtigt.

**Bebauungspläne** Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 ist Grundlage für diese 1. Änderung.

**Flächennutzungsplan** Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Uehlfeld sind die Flächen als Wohnbauflächen eingetragen. Dieser wird auf dem Weg der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit eingearbeitetem Landschaftsplan

**Grünordnungsplanung** Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird keine eigenständige Grünordnungsplanung erstellt.

Als gleichwertiger Ersatz werden die grünordnerischen Belange in einem **Fachbeitrag Grünordnung** zusammen mit dem Bebauungsplan entwickelt und in der Begründung zum Bebauungsplan mit bearbeitet. Dies ist möglich, da das beauftragte Planungsbüro sowohl Stadtplaner als auch Landschaftsarchitekten hat.



**Landesentwicklungsprogramm - LEP**

Gemäß der Strukturkarte des LEP 2023 liegt Uehlfeld im ländlichen Raum und einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

**Regionalplan**

Uehlfeld liegt in der Planungsregion 8 Westmittelfranken.

**Zentrale Orte**

In Bezug auf die Einordnung als zentraler Ort wird der Markt Uehlfeld als Teil eines Nahbereichs zusammen mit Dachsbach und Gerhardshofen in der Begründungskarte Nr. 3, Zentrale Orte und Nahbereiche, zusammengefasst.

Dabei ist Uehlfeld das Kleinzentrum innerhalb des Nahbereichs und als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort eingestuft.

Uehlfeld liegt auf einer regionalen Entwicklungsachse.

Dazu angeführt werden die Gemeinden Steinsfeld, Gallmersgarten, Illesheim, Stadt Bad Windsheim, Ipsheim, Dietersheim, Stadt Neustadt / Aisch, Diespeck, Gutenstetten, Gerhardshofen, Dachsbach und Uehlfeld.

**Bevölkerung**

Bezüglich der Bevölkerungsentwicklung und der Beurteilung der Notwendigkeit der vorgesehenen Bauvorhaben im Hinblick auf die Demographie wird im nachfolgenden Kapitel noch gesondert eingegangen.

**Soziale Infrastruktur**

„In allen Teilen der Region soll das Angebot an Seniorenbetreuungs- und -wohneinrichtungen [...] in Anlehnung an das zentralörtliche System und entsprechend den Bedürfnissen in der Bevölkerung erhalten und bedarfsgerecht möglichst ausgebaut werden.“

Zu Resozialisierungseinrichtungen macht der Regionalplan keine Aussagen.

**Erholung**

Im Bereich Erholung wird auf Anlagen für Motorsport, Reitsport, Naturbad, Wildgehege sowie Camping verwiesen.

**Weitere Themen**

In den Bereichen Bodenschätze, Energieversorgung, Wasserwirtschaft sowie Regionale Grünzüge und Trenngrün sind für den Planungsbereich selbst keine relevanten Aussagen vorhanden.

**LAG Aischgrund**

Der Markt Uehlfeld ist Mitglied in der LAG Aischgrund und möchte auch Fördermittel im Rahmen der EU-Förderung aus dem LEADER-Programm für Maßnahmen, insbesondere in den Ortsteilen, in Anspruch nehmen.

Die LAG Aischgrund erstreckt sich dabei entlang der gesamten Aisch von Burgbernheim bis nach Adelsdorf.

**Ortsverbund Mittlere Aisch - Östlicher Steigerwald**

Im Jahr 2015 wurde der Ortsverbund Mittlere Aisch - Östlicher Steigerwald in seiner derzeitigen Form, bestehend aus den fünf Gemeinden Gerhardshofen, Dachsbach, Uehlfeld, Münchsteinach und Vestenbergsgreuth, gegründet.

Im Jahr 2017/2018 wurde ein ISEK für das Gesamtgebiet des Ortsverbundes aufgestellt. Dabei wurden die einzelnen Stärken und Schwächen der Mitgliedsgemeinden ermittelt. Es wurden Strategien für eine zukünftige Weiterentwicklung des gesamten Ortsverbundes aufgestellt.

Dabei haben sich die Gemeinden verpflichtet, bei gemeinschaftlichen und öffentlichen Maßnahmen mit einem größeren Einzugsbereich, als die einzelnen Gemeinden, aufeinander abzustimmen.

Die Förderung des Ortsverbundes im Rahmen des Programmes „Lebendige Zentren“ erfolgt über die Städtebauförderung nach BauGB.

## 2.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

**Anliegerabstimmung** Mit den betroffenen Grundstückseigentümern fand am 11.07.2024 eine Versammlung zur Information über den beschlossenen Vorentwurf statt.

**Frühzeitige Beteiligung** Die Vorentwurfsplanung wird freiwillig im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB in der Zeit von 18.07.2024 bis 23.08.2024 in der VG Uehlfeld und im Rathaus Uehlfeld sowie online ausgelegt.

Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich über das Mitteilungsblatt vom 17.07.2024.

## 2.5 Frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange

**Verkehrsbelange** Am 16.04.2024 hat eine Verkehrsschau mit dem Landratsamt Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim stattgefunden. Grundlage der Besprechung war eine Skizze des Büros Müller-Maatsch zu geplanten Maßnahmen an bzw. neben der Kreisstraße NEA 3 im Bereich zwischen dem Abzweig des Flurweges 1336/1 und der Einmündung der Straße Am kleinen Zeckernberg.

Am 11.06.2024 fand eine weitere Abstimmung mit der Tiefbauabteilung des Landratsamtes vor Ort in Uehlfeld statt.



Der zentrale Änderungsbereich soll eine Zufahrt von der Kreisstraße zu den Stellplätzen und dem Gebäude erhalten. Eine Zufahrt von der Straße Am kleinen Zeckernberg ist aufgrund der Nähe zur Einmündung nicht realisierbar.

Um die Zufahrt von der Kreisstraße aus zu ermöglichen, muss das Ortsschild weiter nach außen versetzt werden. Damit ergeben sich gleich mehrere ortsplannerische Vorteile:

- Da in diesem Bereich die Gräben entlang der Kreisstraße sehr steil sind, kann durch die Geschwindigkeitsreduzierung von derzeit 100 km/h auf 50 km/h auf die Errichtung von Leitplanken verzichtet werden.
- Die Querungshilfe für die Fußweganbindung der Siedlungen nördlich würde innerhalb des Ortes liegen und den neuen Ortseingang als solchen besser sichtbar machen.
- Der bestehende Fußweg aus dem Ortskern heraus entlang der Kreisstraße führt aktuell nur bis zur Einmündung in die Straße Am kleinen Zeckernberg. Dann folgt eine Lücke bis nördlich des Baugebietes Am kleinen Zeckernberg. Eine komfortable und kurze fußläufige Anbindung des neuen Baugebietes „Am Gänsweiher“ auf der anderen Seite der Kreisstraße NEA 3 gibt es nicht.

Gemäß der Skizze soll es einen Lückenschluss für das Fußwegenetz geben. Außerdem soll mithilfe einer Querungshilfe eine sichere Überquerung der Kreisstraße für Fußgänger und eine kurze fußläufige Anbindung an den Altort ermöglicht werden.

Die Vorentwurfsplanung wird freiwillig im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB in der Zeit von 18.07.2024 bis 23.08.2024 in der VG Uehlfeld und im Rathaus Uehlfeld sowie online ausgelegt.

### ***Naturschutzrechtliche Belange***

Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Lage der Flächen bewertet. Diese sind innerörtliche, vollständig umbaute und als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Siedlungsflächen in direkter Nachbarschaft zur Kreisstraße.

Es befinden sich keine Gehölze auf den Baugrundstücken.

Mit der Erstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde bereits eine umfassende Eingrünung festgesetzt. Diese wurde auch umgesetzt.

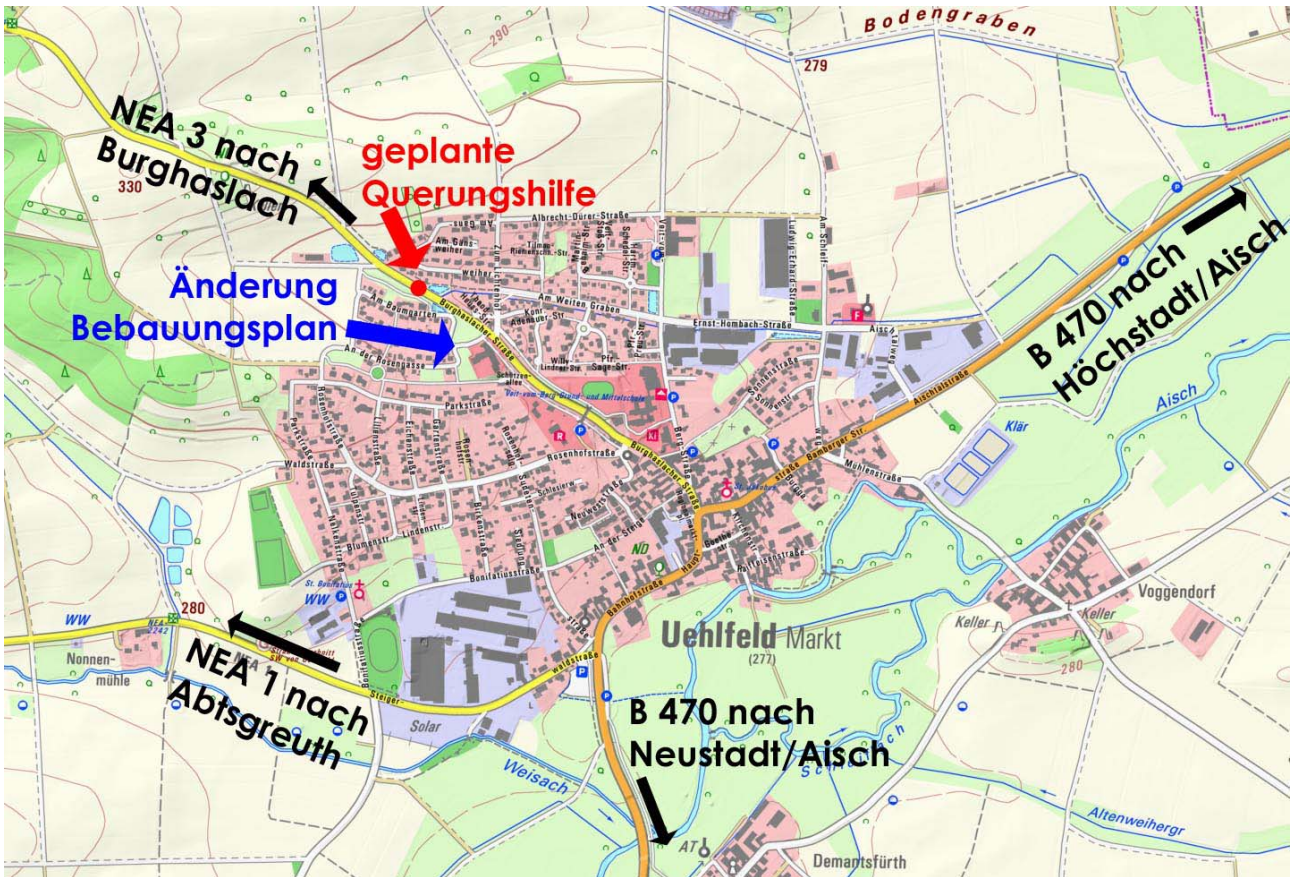
Für die Änderungsflächen der Baugrundstücke wird eine weitere Begrünung festgesetzt.

Somit wurde dem Vermeidungsgebot genüge getan. Auf eine Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kann durch der Anwendung von § 13A BauGB verzichtet werden.

***Aufstellungsbeschluss*** In der Gemeinderatssitzung am 04. Juli 2024 wurde ein Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am kleinen Zeckernberg“ gefasst.

***Vorentwurf*** Am 04. Juli 2024 wurde in der Gemeinderatssitzung in Uehlfeld durch den Gemeinderat der vorgelegte Vorentwurf beraten. Die Durchführung der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit dem vorgestellten Vorentwurf wurde beschlossen.

3. Beschreibung des Planungsgebietes



**Lage in der Gemeinde** Das Planungsgebiet gehört zum Markt Uehlfeld, Gemarkung Uehlfeld.

Das Baugebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Uehlfeld südwestlich der Kreisstraße NEA 3. Es befindet sich innerorts am östlichen Rand des Wohngebietes „Am kleinen Zeckernberg“ unmittelbar gegenüber des Wohngebietes „Am Gänsweiher“.

Von dort aus sind fußläufig alle wichtigen Einrichtungen der Marktes Uehlfeld einschließlich innerörtlicher Einkaufsmöglichkeiten gut zu erreichen.

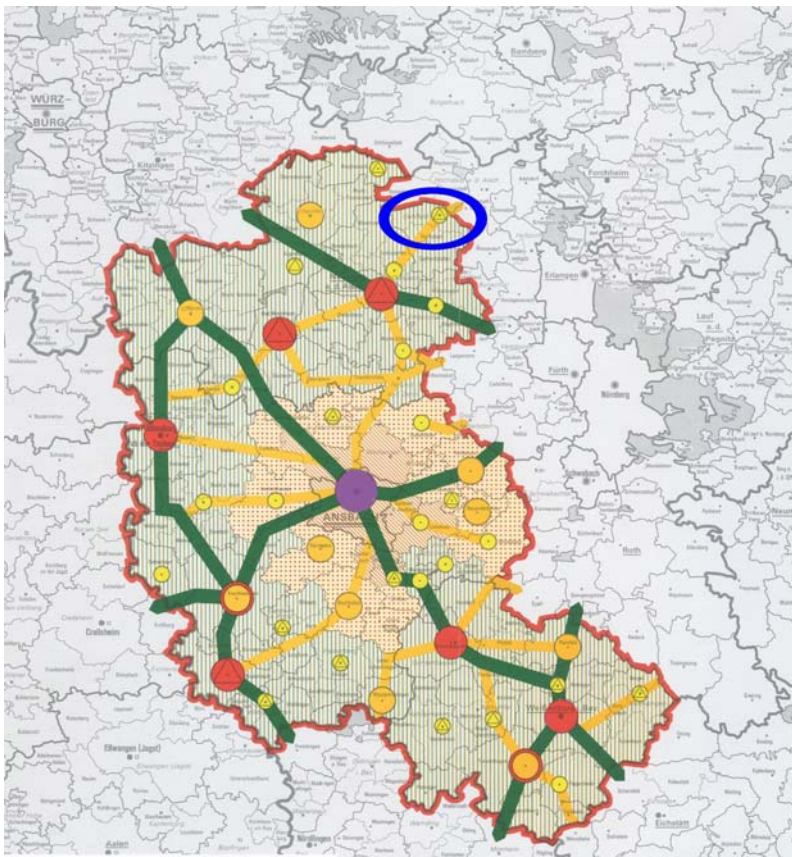
**Zentrale Orte** Durch die Randlage in der Region müssen für die Betrachtung der nächstgelegenen Mittel- und Oberzentren auch die Nachbarregionen mit betrachtet werden.

**Oberzentren** Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen, ca. 37 km bis 50 km Bamberg, 35 km

**Mittelzentren** Neustadt/Aisch, 15 km, Herzogenaurach, 21 km

**Mögl. Mittelzentrum** Höchststadt/Aisch, 9 km

**Verkehrsanbindung** Wichtige Verkehrsanbindung für Uehlfeld sind:  
 B 470 als Ortsdurchfahrt, nach Neustadt/Aisch, Rothenburg o.d. Tauber, A7 B 470 nach Höchststadt/Aisch zur A 3 als Anbindung in den Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen und nach Forchheim weiter zur A 9.



**Regionalplan Region Westmittelfranken (8)**

Raumstruktur  
Karte 1

Gemäß Beschluß der Verbandsversammlung vom 08.07.1999, verbindlich erklärt mit Bescheid der Regierung von Mittelfranken vom 10.03.2000 Nr. 800-B158

Regionaler Planungsverband Westmittelfranken  
Ansbach, 07.06.2000

Dr. Schreiber  
Landrat  
Verbandsvorsitzender

**Zeichenerklärung**

**Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

**a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen**

— Entwicklungssache von regionaler Bedeutung

**b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele**

● Kleinzentrum

○ Bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum

Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

**c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele**

— Grenze der Region

**Gebietskategorien**

□ Ländlicher Raum

□ Allgemeiner ländlicher Raum

□ Stadt- und Umlandbereich Ansbach

□ Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll

● Zentrale Orte

● Oberzentrum

● Mittelzentrum

● Mögliches Mittelzentrum

● Unterzentrum

○ Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort

**Entwicklungssachsen**

— Entwicklungssache von überregionaler Bedeutung

**Arbeitsplätze**

Trotz Lage im ländlichen Raum und Randlage zum Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen hat Uehlfeld mit den beiden großen Firmen Hombach und Lechner und vielen weiteren kleinen Firmen eine gute Arbeitsplatzausstattung.

**Naturraum**

In der naturräumlichen Gliederung ist Uehlfeld Teil des Naturparks Steigerwald, der sich in seiner Hauptausdehnung in Richtung Norden und Osten über die anschließenden Gemeinden und Landkreise Bamberg, Neustadt/Aisch, Kitzingen und Haßberge erstreckt.

**Gehölzbestand**

Der Gehölzbestand wurde detailliert erfasst und bewertet. Die Einzelbäume aus der nachfolgenden Liste sind im Bebauungsplan enthalten.

Baumbestandsaufnahme im Mai 2024

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am kleinen Zeckernberg" des Marktes Uehlfeld

**Baumbestandsaufnahme**

Baumbestandsaufnahme vom 23.05.2024 - Tabelle

Nr.	Art - Gattung	Deutscher Name	St-U (cm)	Höhe (m)	Kr-D (m)	Typisierung	Beurteilung	P-Maßn.	BW
1	Quercus petraea	Eiche	64	8	7	Straßenbaum	GK 3,0		E
2	Salix alba	Weide	280	18	12	Straßenbaum	GK 3,0, TH, ASTA,		BE
3	Tilia	Linde	60	8	4	Straßenbaum	Grabenböschung, Neupflanzung		E
4	Tilia	Linde	55	8	4	Straßenbaum	Neupflanzung, ASTA, Hauptwuchsphase		E
5	Tilia	Linde	58	7	3	Straßenbaum	Böschung, Neupflanzung, Hauptwuchsphase, ASTA		E
6	Tilia	Linde	52	7	3	Straßenbaum	Böschung, Neupflanzung, schwacher Wuchs, ASTA		E
7	Tilia	Linde	60	8	4	Straßenbaum	Böschung,		E
8	Tilia	Linde	52	7	4	Straßenbaum	Böschung, GK 2,5; durchgängiger Leittrieb		E
9	Gleditia	Lederhülsenbaum	48	8	3	Wegbaum	G 4,0; Neupflanzung		E
10	Prunus	Zwetschge	160	8	8	Wegbaum	Bank vor Baum, G 2,2; GK Veredelungsstelle		E
11	Malus	Apfel	60	6	4	Straßenbaum	Stand in Böschung, Halbstamm, G 1,60		E
12	Malus	Apfel	28	4	2	Straßenbaum	Neupflanzung, Seitenaustrieb, durchgehender Leittrieb, verpflanzbar		BE
13-26	Prunus	Zwetschge	18	4	2	Wegebaum	Neupflanzung,	Baumverankerung entfernen	E
27-29	Carpinus fastigiata	Hainbuche	18	4	1	Baumgruppe	Neupflanzung,	Baumverankerung entfernen	E
30	Quercus rubra	Eiche	78	10	8	Grünanlage	Gabel 1,0		SE
31	Prunus	Kirsche	94	6	7	Obstbaum	Gartenbaum, GK 2,40		E
32	Katalpa	Trompetenbaum	68	5	5	Wegebaum	STS, GK 2,0		BE
33	Katalpa	Trompetenbaum	74	5	5	Wegebaum	GK 2,0; STS, KES, bedrängt wachsend		BE
34	Prunus cerasifera	Kirsche	0,8	5	7	Busch	GK 0,5; GK 1,2;	Kronenaufbau-schnitt	E
H1	freiwachs. Hecke, Biotop Nr. 6330-0131-001; Clatellus, Cornus alba, Corrylus avellana, Crataegus monogyna, Prunus avium, Prunus mahaleb, Prunus spinosa, Pyrus, Rosa Canina			6	4	wegbegleitende Hecke	kompakt, dichter Wuchs, stark durchmischt verschiedene Laubgehölzarten, teilweise Totholz, durchgewachsene Laubbäume; die Hecke wurde bei der Biotopkartierung in den 1980-iger Jahren als Biotop erfasst. Sie hat einen relativ hohen Anteil an heimischen Sträuchern, mit einzelnen Baumexemplaren. Es hat sich jedoch keine Baumschicht herausgebildet. Anscheinend wurde die Hecke in den letzten Jahren regelmäßig auf die Höhe von ca. 5 m und die Breite von 3-4 m nachgeschnitten. Sie hat heute einen sehr dichten, kompakten Wuchs. Sie sollte unbedingt erhalten bleiben. Im Bebauungsplan muss die Hecken nicht als Festsetzung erfasst werden, auch wenn einzelne, breiter wachsende Sträucher bis ca. 1 m in das Grundstück reichen. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, dass nicht unmittelbar anschließend an die Hecken Gebäude entstehen. Als Übergang zu Hecke können auch noch mit Abstand von ca. 3-4 m von der Grenze Obstbäume auf dem zukünftigen privaten Grundstück oder höher wachsende Laubbäume gepflanzt werden. Gegenseitige Beeinträchtigungen sind bei weiterer Pflege der Hecke, wie bisher nicht zu erwarten.		E

Uehlfeld, den

Aufgestellt, Gemessen, Bewertet am 23.05.2024

Detlev Genz  
1. Bürgermeister

Siegel



#### 4. **Ziele und Konzepte aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht**

Nachfolgend werden die Ziele und Konzepte zu den einzelnen Planungsthemen, als Grundlage und Vorgabe für die Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan erläutert.

Als Untergliederungspunkte werden jeweils die Bezüge zu einzelnen Festsetzung und Hinweisen aus dem B-Plan angegeben.

##### 4.1 **Bebauungskonzept - Baustruktur**

###### ***B.1 Art der baulichen Nutzung***

Die Flächen westlich des bestehenden Seniorenzentrums bleiben als Allgemeines Wohngebiet bestehen. Gemäß der Baunutzungsverordnung sind auch in einem WA soziale Einrichtungen wie Seniorenzentren zulässig.

###### ***Nutzungskonflikte***

Auf diese Weise lassen sich sowohl die bisher zulässige Bebauung mit Wohnnutzung als auch eine Erweiterung des Seniorenzentrums als auch eine andere verträgliche Nutzung mit den bestehenden Wohnformen realisieren.

###### ***B.2 Maß der baulichen Nutzung***

###### ***GRZ / GFZ***

Die Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen der beiden Baufelder orientieren sich an den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung § 17 Abs. 1 BauNVO.

Für die Gemeinbedarfsfläche werden relativ hohe GRZ- und GFZ-Werte zugelassen, damit die Bebauung der Flächen durch den sozialen Bauträger möglichst nutzbringend gestaltet werden kann.

Für die WA-Fläche wird eine etwas höhere GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies erfolgt im Hinblick auf eine etwas höhere Verdichtung als effizientere Bebauungsform und im Sinne des Flächen-sparen-Gebotes der Staatsregierung.

Die Festsetzungen erfolgen im Hinblick auf eine möglichst effektive Nutzung innerörtlicher Baulücken und teilweise bereits vorhandener Bauwünsche.

Durch die vorhandene Topographie und die Form der Baufelder in Kombination mit den vorgegebenen maximalen Kubaturen entstehen so Baukörper, die ihrem Status als besondere Bauwerke ebenso Rechnung tragen, wie einen harmonischen Übergang zu Allgemeinen Wohnfläche außerhalb des Änderungsbereiches gestatten.

###### ***B.2 Geschossigkeit - Gebäudekubaturen - Firsthöhen***

###### ***C.6.1 Bauliche Gestaltung***

Die Festsetzungen zu Gebäudekubaturen werden durch ein Zusammenwirken der Festsetzungen zur Geschossigkeit, den Firsthöhen sowie den Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen festgesetzt und begrenzt.

Innerhalb der einzelnen Nutzungsarten werden die Vorgaben für das zulässige Maß der baulichen Nutzung für die Gebäudekubaturen und -formen festgesetzt. Die Einbindung und Festlegung passender Baukörpergrößen und Baukörpergestaltung hat dabei hohe Priorität.

Ziel der Festsetzungen für das Erscheinungsbild der Gebäude (Dachform, Geschossigkeit, Dachfarbe, Dachneigung) war eine möglichst gute Einbindung in die Lage zwischen Wohngebiet und Kreisstraße bzw. Wohngebiet und Seniorenzentrum.

<b><i>Geschossigkeit</i></b>	Gemäß der Nutzungsschablonen sind bis zu 3 Vollgeschosse zulässig. Dies sind zwar 1-2 Stockwerke mehr als im bisherigen Bebauungsplan. Aber durch die Festsetzung der Firsthöhen und flacheren Dachneigungen können die Gebäude nur maximal 80 cm höher als bisher zulässig.
<b><i>Kniestock</i></b>	Die Festsetzung zum Kniestock bleibt bestehen.
<b><i>Firsthöhen</i></b>	Durch die Festlegung der Firsthöhen wird die Orientierung an der vorhandenen Umgebungsbebauung bezogen auf die zulässigen Dachneigungen und Dachformen festgelegt. Die neuen Firsthöhen sind nur unwesentlich höher als die bisher zulässigen Firsthöhen. Auch hier wird durch die Festsetzung die Einbindung der Baukörper als Übergang zwischen Siedlungsbereich und der Ortseinfahrt gewährleistet.
<b><i>EG-FFH-Festsetzung</i></b>	<p>Eine Festlegung der Erschließungsgeschossfertigfußbodenhöhe im Rahmen eines Abweichungsspektrums erfolgt nur für die Gemeinbedarfsfläche. Im Allgemeinen Wohngebiet wird auch weiterhin keine Festsetzung getroffen.</p> <p>Im Zusammenhang mit den ebenfalls festgesetzten Firsthöhen wird damit die Gesamthöhenentwicklung der Gebäude festgelegt.</p>
<b><i>Dächer</i></b>	<p>Von den bisher zulässigen Dachformen wurde nur das Satteldach übernommen. Das Krüppelwalmdach wurde als Modeerscheinung der 1990er Jahre durch Walmdach, versetztes Pultdach und begrüntes Flachdach ersetzt.</p> <p>Es sind nur relativ flache Dachneigungen zulässig, da die Gebäude mit bis zu 3 Vollgeschossen sonst zu hoch für die Umgebung würden.</p> <p>Die bisherigen Vorschriften für die Deckungsmaterialien und -farben bleiben bestehen. Durch die flacheren Dachneigungen müssen aber auch versiegelte Bleche in den genannten Farben und in hellgrau, passend zum bestehenden Seniorenzentrum zugelassen werden.</p> <p>Die bisherigen Vorschriften für Dachgauben und Dachüberstände werden beibehalten.</p>
<b><i>Abstandsflächen</i></b>	<p>Für die Abstandsflächen im Allgemeinen Wohngebiet gilt Art. 6 BayBO.</p> <p>Für die Abstandsflächen der Gemeinbedarfsfläche wird ein abweichendes Abstandsflächenregime festgesetzt. Dies ist aufgrund der Grundstücksform in Kombination mit der geplanten Gebäudeform notwendig.</p> <p>Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes können die die festgesetzten Baugrenzen bebaut werden, auch wenn dies nach BayBO aufgrund der Abstandsflächenregelung nicht möglich wäre.</p>
<b><i>B.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</i></b>	
<b><i>Bauweise</i></b>	<p>Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine offene Bauweise festgesetzt. Das Grundstück ist in weiten Teilen auch zu schmal, um eine über 50 m lange Bebauung zu errichten.</p> <p>Für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes kann zusätzlich zu einer offenen Bebauung auch eine geschlossene Bebauung errichtet werden. Dies kann dann der Fall sein, wenn an das bestehende Seniorenzentrum auf dem Nachbargrundstück mit einer Erweiterung angebaut wird.</p>
<b><i>Baugrenzen</i></b>	Im Vorhabensgebiet wird durch die Ausweisung der Baugrenzen eine optimale Ausnutzung der Grundstücke und gleichzeitig Raum für eine Eingrünung ermöglicht.



Das durchgehende Baufeld im Allgemeinen Wohngebiet ermöglicht sowohl eine durchgehende Bebauung als auch eine Bebauung der beiden einzelnen Grundstücke wie bisher festgesetzt.

#### *Einzelhäuser*

Für die Gemeinbedarfsfläche ist gemäß dem Bauwunsch nur ein Einzelhaus zulässig.

#### *Hausgruppen*

Da für die Mischgebietsflächen mehrere Bebauungsoptionen im Raum stehen, kann das Baufeld auch mit einer Hausgruppe bebaut werden. Hier sind neben einem Anbau an das Seniorenzentrum auch Reihenhäuser denkbar.

#### *Einzel- und Doppelhäuser*

Gleiches wie bei den Hausgruppen gilt auch für die Zulassung von Doppelhäusern im Mischgebiet. Eine zusätzliche Zulassung von Einzelhäusern bleibt aber bestehen.

#### ***B.4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen***

Die Fläche für den Gemeinbedarf erhält die Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Auf der Fläche soll ein Wohnheim zur Resozialisierung von suchtkranken Alkoholikern errichtet werden. Sie sollen mithilfe dieser Einrichtung einen normalen Alltag und ein eigenständiges Leben wieder erlernen.

## **4.2**

### **Verkehrsflächen**

#### ***B.6 Verkehrsflächen***

##### ***ODE- ODV Grenzen***

Am 11.06.2024 fand mit der Tiefbauabteilung des Landratsamtes, dem Bürgermeister sowie dem Büro Müller-Maatsch eine Begehung der Kreisstraße NEA 3 im Geltungsbereich statt. Zur Beurteilung der Einfahrt direkt von der Kreisstraße sind mehrere Punkte im Zusammenspiel zu beachten.

Aktuell befindet sich die ODE-Grenze ca. 350 m Luftlinie südöstlich der Einmündung Am kleinen Zeckernberg. Die Ortstafel befindet sich aber gleich nördlich dieser Einmündung.

Die geplante Zufahrt zur Gemeinbedarfsfläche liegt also derzeit außerhalb der Ortsdurchfahrt und außerhalb der Ortslage mit Tempo 50 km/h. Dies bringt gleich mehrere Probleme mit sich:

- Das Tempo der Fahrzeuge ist mit zulässigen 100 km/h zu hoch für die Einfahrt zur Gemeinbedarfsfläche.
- Die Anbauverbotszone der Kreisstraße reicht in das im Bebauungsplan dargestellte Baufeld hinein. Nach bestehender Rechtslage ist dies unzulässig.

Aufgrund des nur geringfügigen Eingriffs in die Bauverbotszone kann für die Abweichung der Baugrenzen eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt werden. Gleiches gilt auch für die Zufahrt zur Gemeinbedarfsfläche. Diese werden dann mit der Baugenehmigung erteilt.

Voraussetzung dafür sind folgende Punkte, um dem Autofahrer eindeutig den Beginn der Ortslage anzuzeigen:

- Bau der vorgelagerten Querungshilfe durch die Gemeinde innerhalb der nächsten Jahre

- Heraus setzen des Ortsschildes bzw. der OD-Grenze vor die Querungshilfe

Damit kann auch der Bau auf der Gemeinbedarfsfläche vorgezogen werden.

Eine zusätzliche Zufahrt zur Fläche aus dem Kreuzungsbereich der Kreisstraße mit der Straße Am kleinen Zeckernberg ist nicht zulässig.

### ***Kreisstraße NEA 3***

Eine Teilfläche der Kreisstraße NEA 3 wird in das Vorhabensgebiet des Bebauungsplanes mit einbezogen. Mit der geplanten Umbaumaßnahme an der Kreisstraße werden neben Vorgaben zur Erschließung des Baugebietes auch gesamtörtlich relevante Verkehrsbelange mit dem Ausbau sicherer Fußwege und eine dazu notwendige Querungshilfe festgesetzt.

### ***Querungshilfe***

Die in der Kreisstraße festgesetzte Querungshilfe entspricht der gemeinsamen Abstimmung mit dem Tiefbauamt des Landkreises Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim.

Die Lage der Straßenquerung ist von den Sichtweiten in beide Richtungen und der Lage zu bestehenden Fußwegen am wirtschaftlichsten und effektivsten.

Durch den räumlichen Zusammenhang zwischen den Siedlungen „Am kleinen Zeckernberg“ und der neuen Siedlung „Am Gänsweiher“ ist eine sichere Querung zur verbesserten Anbindung an den Altort im Fußwegenetz wichtig.

### ***Fußwegausbau***

Die Planung der Fußwegverbindung von der Ortsmitte aus ist bereits abgeschlossen. Zur Abstimmung mit dem Landratsamt wurde bereits ein Vorentwurf für die Querungshilfe mit den Wegeführungen zu den anschließenden, bestehenden Fuß- und Gehwegen erstellt.

Mit dem Fußweg wird ein Ausbau des bereits bestehenden Trampelpfades über die unbebauten Grundstücke als Verbindung zwischen den bestehenden Fußwegen entlang der Kreisstraße bis zur Straße Am kleinen Zeckernberg und dem Fußweg an der Straße Am Baumgarten bis zur neuen Querungshilfe in Richtung Am Gänsweiher hergestellt.

### ***Erschließung***

Als Verkehrsflächen sind im Geltungsbereich die Kreisstraße und die Zufahrt zur Gemeinbedarfsfläche auf dem Kreisstraßengrundstück festgesetzt. Eine zusätzliche weitere Zufahrt zur Gemeinbedarfsfläche ist unzulässig.

### ***Fußgängerbereich***

Da die Fußwegverbindung ab der Einmündung der Straße Am kleinen Zeckernberg entlang der Gemeinbedarfsfläche weiter geführt wird, kann der Bereich neben dem Fußweg zusätzlich ausgebaut werden, um bei Bedarf über einen umlegbaren Poller auch für die Feuerwehr genutzt zu werden.

### ***Verkehrsberuhigter Bereich***

Die öffentliche Fläche zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem Fußweg entlang der Kreisstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die Fläche soll öffentlich bleiben, da in diesem Bereich der gemeindliche Schmutzwasserkanal läuft.

Sie dient zusammen mit dem öffentlichen Fußweg aber auch der Anfahrt zu den Stellplätzen und dem Hauptzugang zum Gebäude auf der Gemeinbedarfsfläche.

Regelungen für den Bau und den Unterhalt, auch mit Räum- und Streupflicht, werden über Kaufvertrag bzw. Städtebaulichem Vertrag zwischen dem Blauen Kreuz und dem Markt Uehlfeld getroffen.

### **Stellplätze**

Die Stellplätze auf den Privatgrundstücken sind, wie eingezeichnet, ein Vorschlag, keine Festsetzung.

Nur im öffentlichen Bereich werden Stellplätze festgesetzt. Dies werden dann auch als öffentliche Stellplätze ausgebaut. Sie sollen das Parkplatzproblem dieses alten Siedlungsgebietes ohne Stellplätze im öffentlichen Bereich etwas entschärfen.

### **Einfahrtsbereich**

Durch die Festsetzung der Zufahrt von der Kreisstraße als Straßenverkehrsfläche entfällt eine zusätzliche Kennzeichnung als Zufahrt.

### **Sichtdreiecke**

Um nachzuweisen, dass die Ausfahrt aus dem Grundstück der Gemeinbedarfsfläche auf die Kreisstraße funktioniert, werden Sichtdreiecke in den Bebauungsplan eingezeichnet. Die Plandarstellung wird unter D Hinweise Ziffer 10 erläutert.

Gemäß der in Aussicht gestellten Genehmigung der Querungshilfe und dem Versetzen des Ortsschildes werden die Sichtdreiecke mit den innerörtlich benötigten Anfahrtsichtweiten eingezeichnet.

## **4.3**

### **Versorgungsanlagen, Entsorgungsanlagen**

#### **B.7 Flächen für Versorgungsanlagen**

Für den Gliederungsteil Versorgungsanlagen aus der Planzeichenverordnung und dem § 9 Absatz 1 Nr. 12, 14 sowie Absatz 6 BauGB sind im Bebauungsplan keine konkreten Festsetzungen enthalten.

Da es sich bei den Flächen um voll erschlossene, bisher nicht bebaute Wohnbaugrundstücke eines Bebauungsplanes aus dem Jahr 1993 handelt, erübrigt sich eine Erläuterung zu den Ver- und Entsorgungsanlagen.

### **Nahwärme**

Der Markt Uehlfeld betreibt ein kommunales Nahwärmenetz. Ein Anschluss für die beiden Baufelder wird derzeit geprüft.

### **Entwässerung**

Das Baugebiet ist im Trennsystem ausgebaut. Die neuen Baufelder sind entsprechend ebenfalls im Trennsystem zu entwässern und anzuschließen.

### **Löschwasserversorgung / Brandschutz**

Ein Oberflurhydrant befindet sich in der Erschließungsstraße Am kleinen Zeckernberg zwischen den beiden Baufeldern.

## **4.5**

### **Grünflächen**

#### **B.9 Grünflächen**

##### **Öffentliche Grünflächen**

Als öffentliche Grünflächen sind lediglich Begleitgrünflächen entlang der Straßen und Wege festgesetzt. Weitere öffentliche Grünflächen einschließlich eines Kinderspielfeldes sind im restlichen Baugebiet vorhanden.

**Private Grünflächen** Als private Grünfläche wird lediglich der dem Heckenbiotop vorgelagerte Saum auf Fl.-Nr. 1084/3 ausgewiesen. Mit dem Saum soll das Biotop nachhaltig gesichert und geschützt werden.

#### 4.6 Wasserflächen

**B.10 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses sowie**

**C.10.7 Allgemeine Festsetzungen und Empfehlungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Regenrückhaltebecken für das Baugebiet Am kleinen Zeckernberg. Dieses bleibt unverändert bestehen.

#### Zisterne

Durch die Änderung der **Empfehlung von Regenwasserzisternen** zu einer **Festsetzung von Retentionszisternen** wird den größeren Dachflächen Rechnung getragen. Die Größe der Retentionszisternen richten sich nach der Fläche der versiegelten Dachflächen. Begrünte Flachdächer müssen zur Volumenberechnung nicht mit herangezogen werden. Damit soll die Anlage von Dachbegrünungen zur Oberflächenwasserpufferung gefördert werden.

#### 4.7 Ökologische und gestalterische Ziele der Grünordnung

**B.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft**

**C.10.0 Grünflächen**

#### Klimaschutz

Mit den bereits aus dem ursprünglichen Bebauungsplan stammenden Pflanzgeboten wurde eine gute Ein- und Durchgrünung des gesamten Baugebietes erreicht. Diese soll im Änderungsbereich weitergeführt und noch verstärkt werden.

Um dem Kampf gegen den Klimawandel Rechnung zu tragen, werden auf den Baugrundstücken Festsetzungen zur Pflanzung von Obst- und Laubbäumen getroffen. Diese helfen, das Mikroklima der Baufelder im Sommer kühler zu halten.

#### Baumerhaltung

Die bei der Bestandserfassung erfassten schützenswerten Gehölzstreifen und Bäume werden durch Planzeichen markiert und langfristig erhalten (Bewertungsliste siehe unter Punkt 3).

Sollten einzelne Bäume doch entfallen müssen, muss eine Ersatzpflanzung, orientiert an der Bewertung der besteh. Gehölze, vorgenommen werden.

#### Baumpflanzungen

Zur Ergänzung des vorhandenen Bestandes und zu einer Aufwertung der ökologischen Situation werden Neupflanzungen festgesetzt.

Durch die exemplarischen Pflanzlisten soll gewährleistet werden, dass bei Neupflanzungen zu den Standorten passende Arten aus der potenziellen natürlichen Vegetation gepflanzt werden. Die Pflanzlisten aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wurden übernommen und mit weiteren Arten ergänzt, die nach aktuellen Erkenntnissen den Veränderungen durch den Klimawandel standhalten werden. So wird eine dauerhafte Durchgrünung gewährleistet.

Mit den Festsetzungen wird eine Mindestdurchgrünung des Gesamtbaugebietes gewährleistet, sie sind zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für die Gemeinbedarfsfläche können, aufgrund des Planungsfortschrittes, bereits konkrete Baumstandorte festgesetzt werden.

Da dies für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes nicht der Fall ist, wird hier auf die 300er-Regelung gesetzt. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum gemäß Liste zu pflanzen.

Diese Regelung gilt prinzipiell für die Gemeinbedarfsfläche auch, kann aber mit den Pflanzbindungen verrechnet werden, sodass beide Regelungen sich ergänzen, nicht addieren.

Die an der Kreisstraße geplanten, großkronigen Bäume sollen zusätzlich zur Querungshilfe zukünftig nach einer Entwicklungszeit von 20 - 30 Jahren den Ortseingang eindeutig markieren. Die Freihaltung der Lichtraumprofile für den Durchgangsverkehr wird mit Verwendung von großkronigen Laubbäumen aus der Liste gewährleistet.

### **Obstbäume anpflanzen**

Entlang der Westgrenze des Allgemeines Wohngebietes ist eine Obstbaumreihe mit ca. 10 m Abstand zueinander zu pflanzen. Dies ermöglicht weiterhin die Zufahrt zum Grundstück entlang der Straße An der Rosengasse, erhöht die Biologische Vielfalt und fördert ein angenehmeres Mikroklima im Wohngebiet. Die Baumreihe dient auch der Beschattung der Geh- und Fußwegflächen im öffentlichen Bereich.

### **Gehölzsaum**

Der Gehölzsaum auf der privaten Grünfläche wird zum Schutz des bestehenden Heckenbiotops angelegt. Er dient damit gleichzeitig auch, zusammen mit dem Biotop, der Eingrünung des Baugrundstückes.

## **4.8 Darstellung, Abgrenzung und Gliederung des Baugebietes**

### **B.15 Sonstige Planzeichen**

#### **Geltungsbereich**

Bei den sonstigen Planzeichen wird die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches festgesetzt.

## **4.9 Bauordnung, Gebäudegestaltung, Grundstücksgestaltung**

### **C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

Grundlage für die unter C. angeführten Festsetzungen ist zunächst der Bebauungsplan Nr. 6 „Am kleinen Zeckernberg“ in seiner ursprünglichen Form.

Dabei werden, bezogen auf die im Bebauungsplan angeführten, Festsetzungen mit den Nummern 1-10.7 jeweils nur die Abweichungen oder Änderungen angeführt, die sich aus dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes für den Änderungsbereich ergeben.

Festsetzungen, die aus dem ursprünglichen Bebauungsplan für den nun geänderten Bebauungsplanbereich nicht zutreffen, werden aufgehoben.

Dazu werden nur noch die Punkte angesprochen, die sich geändert haben, bzw. ergänzt wurden.

### **0. Änderungsgebiet**

Unter der neu eingefügten Nummer 0 werden die im Änderungsbereich liegenden Flurnummer aufgeführt.

### **6.1 Bauliche Gestaltung**

Ergänzend zu den bisher zulässigen Farben und Materialien für die Dachdeckung werden auch Blechdächer mit Oberflächenbeschichtung in den bisherigen Farben und in hellem Grau zugelassen.

Blecheindeckungen sind aufgrund der zulässigen flachen Dachneigungen ab 15° notwendig.

Die hellgraue Farbe ist ein Zugeständnis für eine potenzielle Erweiterung des Seniorenzentrums, dessen Dach mit hellem Blech eingedeckt ist.

Bei den Zäunen waren bisher Zaunsockel von bis zu 30 cm zulässig. Dieser Satz wurde nun gestrichen, es sind nur noch bodenbündige Mähkanten zulässig.

Eine Änderung wurde auch beim Grünstreifen zwischen Straße und Baugrundstück vorgenommen. Der 50 cm breite Grünstreifen muss jetzt nicht mehr zwingen nur auf Privatgrund liegen. Es genügt, wenn zwischen Straßenrand und privater Einzäunung ein 50 cm breite Streifen liegt, egal auf welchem Grund sich dieser befindet.

### **7. Stellplätze und Garagenflächen**

Die bisherigen Regelungen werden durch die Bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung ersetzt. Über eine eigene Stellplatzsatzung verfügt der Markt Uehlfeld nicht.

### **9. Hinweise**

Die Frist des Bauzwanges wird von 3 auf 5 Jahre verlängert. Dies erfolgt im Hinblick darauf, dass größere Organisationen und soziale Bauträger oft einen längeren Planungsprozess haben als Privatpersonen, die ein Einfamilienhaus bauen möchten.

### **4.10**

#### **Ergänzende Bauordnungsrechtliche Vorschriften, die im ursprünglichen Bebauungsplan nicht enthalten waren**

##### **Sonnenkollektoren**

Sonnenkollektoren und Solaranlagen werden zugelassen, jedoch mit den Einschränkungen, die Gesamtdachform und Kubatur des Daches vor Überlagerung durch zu großflächige Kollektorflächen zu bewahren.

##### **Versickerungsfähige Beläge**

Bei der Errichtung der Stellplätze und anderer untergeordneter Flächen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig, die auch einen entsprechenden Beitrag zur Versickerung und Grundwasserneubildung leisten können.

### **4.11**

#### **E. Hinweise**

Unter diesem Punkt sind die Planzeichen erläutert, welche die im Bebauungsplan zur Beurteilung der Gesamtmaßnahme notwendigen planerischen Vorgaben und Festlegungen darstellen. Sie sollen zu einem besseren Verständnis der Planungsvorgaben beitragen.

### **E.10 Bauverbotszone**

Die nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG festgelegte Bauverbotszone sowie die nach Art. 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG festgelegte Baubeschränkungszone werden als Hinweise in die Plandarstellung übernommen. Wie weiter vorne bereits ausführlich erläutert, wird nach Absprache mit der Tiefbauabteilung des Landratsamtes eine Ausnahmegenehmigung für die Bebauung der Gemeinbedarfsfläche in Aussicht gestellt.

### **4.12**

#### **F. Ergänzende Hinweise, die im ursprünglichen Bebauungsplan nicht enthalten waren**

##### **F.1 Umgang mit Oberflächenwasser**

Die Vorgaben zum Umgang mit Oberflächenwasser sollen der Zielsetzung einer Entlastung der Vorflut und der Bäche von anfallendem Oberflächen-

wasser dienen. Oberflächenwasser soll möglichst auf dem Grundstück zurückgehalten und dem Grundwasser zugeführt werden.

#### ***F.2 Schutz gegen drückendes Wasser***

Der Schutz vor drückendem Wasser beim Kellerausbau wird als Hinweis empfohlen.

#### ***F.3 Archäologische Funde***

Der Schutz und die Bewahrung von Denkmälern und besonders Bodendenkmälern als Erinnerung und geschichtliches Zeugnis ist ein wichtiges Anliegen der Denkmalpflege und auch unserer Gesellschaft.

Mit dem Hinweis auf die Vorgehensweise bei Verdachtsfällen können die Bauherren, falls notwendig, die richtigen Schritte dazu einleiten.

#### ***F.4 Baustoffe***

Der Hinweis auf Vermeidung von Baustoffen, die die Umwelt und die Gesundheit schädigen erfolgt zur Umweltvorsorge und besonders auch zum Schutz für die Menschen als zukünftigen Nutzer der Anlagen.

#### ***F.5 Oberboden***

Oberboden ist ein wichtiges Gut zur Erhaltung und Bewahrung unserer Landschaft und Ortslagen als Lebensraum. Besonders wichtig sind auch die Wiederverwendung und der korrekte Umgang mit Oberboden bei Bauarbeiten. Darauf wird im Hinweis mit Angabe der zutreffenden DIN-Norm hingewiesen.

## 5. Planverwirklichung

**Gemeinbedarfsfläche** Die Planung für den Hochbau ist bereits weit fortgeschritten. Die Bauleitplanung und die Hochbauplanung laufen hier parallel und in enger Abstimmung auch mit dem Markt Uehlfeld, da das Blaue Kreuz möglichst noch im Jahr 2024 mit dem Bau beginnen, mindestens aber den Bauantrag vollständig eingereicht haben möchte.

### **Allgemeines Wohngebiet**

Für das Allgemeine Wohngebiet haben bereits erste Gespräche mit dem Betreiber des Seniorenzentrums zu einer Erweiterung stattgefunden. Außerdem gibt es auch alternative Optionen, die ebenfalls einen Gewinn für die Gemeinde darstellen. Hier ist aber noch alles offen.

### **Querungshilfe**

An Erschließungsmaßnahmen fallen die Maßnahmen für den Fußweg und die Querungshilfen an der Kreisstraße NEA 3 an.

Diese sind als Gesamtmaßnahme von der Gemeinde bereits geplant und werden gemäß der Abstimmung mit dem Landratsamt zeitnah durchgeführt.

## 5.1 Kostenschätzung

Für die Erschließung der beiden Baufelder fallen keine Kosten an, da die Grundstücke bereits vollständig erschlossen sind.

Kosten fallen lediglich für die Errichtung der Stellplätze, den Ausbau des Fußweges, für die Querungshilfe mit Anschlussstücken, Entwässerungskorrekturen sowie für die Begrünung auf öffentlichem Grund an.

Die Erstellung des Bebauungsplanes sowie der Lückenschluss im Fußwegnetz werden durch die Städtebauförderung gefördert.

Eine Kostenvorschätzung erfolgt lediglich für die Querungshilfe, die Fußweg mit Verkehrsberuhigtem Bereich sowie den öffentlichen Stellplätzen.

O:\PROJEKTE\UEHLFELD\BP-1Änd Zeckernberg 2024\Begründung\2024-07-04-1ABP-Begr UEH kl Zeckernberg.tmdx