

Gemeinde Oberreichenbach

Aufstellung Bebauungsplan „Ortskern Oberreichenbach“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand Fertigung, 10.03.2025

1. Anlass, geplantes Vorhaben

Die Gemeinde Oberreichenbach wurde mit einer städtebaulichen Einzelmaßnahme in die Städtebauförderung aufgenommen. Ziel ist es den Ortskern mit neuen Funktionen zu stärken und die Ortsmitte für die Aufgaben der kommenden Jahre fit zu machen.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft hat dazu geführt, dass im inneren Ortskern keine Tiere haltenden Betriebe mehr vorhanden sind und Gebäude und Grundstücke leer gefallen sind. Die Gemeinde ist hinsichtlich des Wohnungsangebots sehr einseitig strukturiert. Es fehlen Kleinere und vor allem günstige „bezahlbare“ Wohnungen. Angebote für Tagespflege oder zumindest tagesweise Betreuung älterer Menschen sind nicht vorhanden. Es fehlt ein Raum für Veranstaltungen mit bis zu 100 Personen.

Mit Hilfe der Städtebauförderung konnte die Gemeinde in den letzten Jahren mehrere wichtige Schlüsselgrundstücke im Ortskern erwerben, um die oben genannten Funktionen unterzubringen. Grundlage für eine solche Konzeption war ein Plangutachten aus dem Jahr 2021.



Abb. 1: Luftbild aus Bayernatlas, ohne Maßstab, Zugriff November 2023,
Planungsbereich weiß umrandet

2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP), planungsrechtliche Beurteilung, Geltungsbereich

2.1. Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP)

Der FNP/LP ist seit dem 10.02.2011 wirksam. Der Ortskern von Oberreichenbach ist nahezu vollflächig als „MD“ Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dargestellt (hellbraune Farbe).

Es sind mehrere Baudenkmäler verzeichnet. Neben der Kirche und dem Pfarrhaus nördlich der Hauptstraße (nicht im Geltungsbereich) ist das Frackdachhaus Hauptstraße 17 als Baudenkmal in der Denkmalliste enthalten.

Eine aktuelle Überprüfung durch das Landesamt für Denkmalpflege hat ergeben, dass das Haus.-Nr. 17 keine Denkmalqualität mehr hat. Es wurde aus der Denkmalliste herausgenommen.

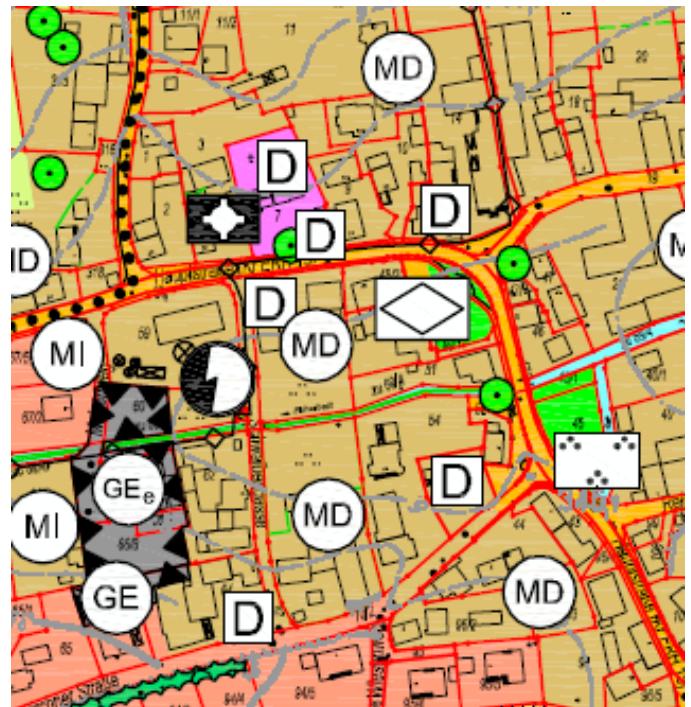


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen FNP/LP, unmaßstäblich

Das Gebäude Schwalbengasse 12 ist in der Denkmalliste verzeichnet. Auch die „Freiung“, Hauptstraße 9, ist in der Denkmalliste enthalten (beide nicht im Geltungsbereich des B-Plans).

Als Grünfläche ist der Dorfplatz dargestellt sowie einige markante Einzelbäume. Die Grünfläche östlich der Hauptstraße ist zwar als „Begrünter Platz“ und als „Parkanlage“ wurde aber weitgehend zu einem Parkplatz umgebaut.

Weiter westlich ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt, mit dem Planzeichen 15.6 der PlanzV umgeben (Lärmschutz). Südlich der Emskirchener Straße, direkt an das Planungsgebiet angrenzend, ist Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Der Eichenbach durchzieht das Planungsgebiet von West nach Ost (Fließrichtung)

Die Trafostation wurde vor etwa 2 Jahren auf die östliche Seite der Schwalbengasse verlegt (ist im Geltungsbereich).

2.2. Planungsverfahren

Es soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan würde später im Zuge der Berichtigung angepasst. Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Für das Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder andere naturschutzrechtliche Schutzgebiete betroffen sein könnten. Das Planungsgebiet liegt mitten im Ort und ist von bebauten Gebieten umgeben.

Allerdings sind die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die „ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz“ gem. § 1a BauGB zu beachten.

2.2.1. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

Die Systematik des Gesetzestextes wird im Folgenden übernommen und gewertet.

- a) „die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,“

Bewertung:

Die Erfassung von möglicherweise vorkommenden geschützten Tieren ist durch eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büros GBH GmbH vom 02.05.2024 vorgenommen worden. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Herrn Jonas Wagner, wurde vereinbart, dass eine saP nicht ergänzend in Auftrag gegeben werden muss, wenn durch eine fachkundige Person Fledermausnistkästen angebracht werden und der UNB dies mittels Lageplan prüfbar nachgewiesen wird. Festsetzung IV.7 wurde diesbezüglich neu eingefügt.

Die Planung nimmt zudem auf die Belange üblicherweise in Ortskernen vorkommender Tiere (z.B. Igel) besonders Rücksicht, da in weiten Teilen des Planungsgebietes beiderseits des Baches keine Zäune vorgesehen sind und die Durchlässigkeit für Kleintiere in Festsetzung Nr. 13 berücksichtigt ist.

Besondere Pflanzen sind nicht im Planungsgebiet vorhanden. Für wertvolle Baumbestände wurde ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Boden, Wasser, Luft, Klima: Das Gebiet ist bereits weitgehend bebaut. Ein Anwesen ist vor einigen Jahren abgebrannt (Hs.-Nr. 28). Einige Gebäude oder Einrichtungen (Silo) werden abgebrochen, so dass die Inanspruchnahme von Boden weitgehend der früheren Bebauung entspricht. Für Stellplätze werden allerdings neue Flächen versiegelt. Die Planung hat dies unter IV.6 beachtet und wasserdurchlässige Befestigungen festgesetzt.

Wasser und Luft werden durch die geplante Wohnnutzung nicht beeinträchtigt. Die Situation des Bachlaufs wird durch die geplante Aufweitung des Baches verbessert (Retention, Verlangsamung Wasserabfluss, Flachwasserbereiche etc.).

Eine negative Veränderung des Kleinklimas ist in diesem kleinräumigen Bereich nicht zu erwarten, vielmehr wird der lokale Luftaustausch durch die große, zusammenhängende Grünfläche nördlich des Baches verbessert.

Diese Grünfläche verbessert zusammen mit der Aufweitung des Baches die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter. Dies kann sich positiv auf die biologische Vielfalt auswirken.

Auswirkungen auf die Landschaft sind aufgrund der ausschließlich innerörtlichen Lage nicht feststellbar.

- b) „die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,“

Bewertung: Dies ist nicht zutreffend.

- c) „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,“

Bewertung: Der Allgemeinheit werden öffentliche Grünflächen am Bach zugänglich gemacht, dies wird als positiv gewertet. Für die Bevölkerung insgesamt dürften die Auswirkungen grundsätzlich positiv, aber eher gering sein.

- d) „umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,“

Bewertung:

Die Planung beachtet die Belange des Denkmalschutzes durch Berücksichtigung der Maßstäblichkeit der Bebauung sowie durch enge Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege und die Verweise auf das Bay. Denkmalschutzgesetz. Weitere Sachgüter sind nicht vorhanden.

- e) „die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,“

Bewertung:

Durch die geplante Wohnbebauung oder auch den Gemeindesaal entstehen keine gefährlichen Emissionen. Alle Gebäude werden über die gemeindliche Müllentsorgung bzw. über das lokale Abwassernetz entsorgt.

- f) „die Nutzung erneuerbarer energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,“

Bewertung:

Es ist bereits ein Nahwärmenetz (Hackschnitzel) vorhanden (Fl.-Nr. 55), an das angeschlossen werden kann. Neue Gebäude sind ohnehin energie-sparend zu errichten. Die Planungen werden weiter konkretisiert.

- g) „die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),“

Bewertung:

Der Landschaftsplan gibt keine besonderen Vorgaben. Eine gemeindliche Wärmeplanung wird noch aufgestellt. Ob sich Oberreichenbach für ein Wasserstoffnetz überhaupt eignet ist nicht bekannt.

- h) „die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,“

Bewertung: Nicht zutreffend.

- i) „die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

Bewertung: Es sind nur geringe Wechselwirkungen zu erwarten. Dies begründet sich durch die innerörtliche Lage und dass das kleine Plangebiet nicht in einem geschützten Gebiet liegt.

- j) „unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,“

Bewertung: Aufgrund der geplanten Wohnnutzung und der öffentlichen Nutzung sind keine Vorhaben zulässig, die „schwere Unfälle oder Katastrophen“ erwarten lassen.

Zusammenfassende Bewertung a bis j:

Bei einigen Sachverhalten ist keine Betroffenheit festzustellen. Gerade die Nachverdichtung im Ortskern mit Schaffung von mehr Wohnraum auf gleicher Fläche entspricht den Zielen des BauGB. Negative Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nicht festzustellen. Soweit Fledermäuse betroffen sein können, werden mögliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

2.2.2. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB

Abs. 1: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.“ In den folgenden Absätzen wird auf die einzelnen Punkte (Abs. 2 bis Abs. 5) eingegangen.

Abs. 2 führt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden an. Dies wird mit der vorliegenden Planung in vorbildlicher Weise umgesetzt. Bisher leerstehende Gebäude werden abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Baulücken werden genutzt. Landwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen.

Der Ortskern wird mit der vorliegenden Planung enorm aufgewertet. Anstelle von einigen wenigen Einwohnern wird durch Nachverdichtung Wohnraum für viele Bürger geschaffen, insbesondere auch barrierefreier Wohnraum.

Abs. 3 nimmt Bezug auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt. Beides ist von der Planung nicht betroffen.

Auch für Abs. 4 kann keine Betroffenheit festgestellt werden.

Abs. 5 wird sehr weitreichend berücksichtigt. Neben einer regenerativen Energieversorgung ist eine umfangreiche Begrünung (Verschattung) vorgesehen. Die Neuversiegelung wird geringer sein oder entspricht maximal dem, was bereits jetzt überbaut oder versiegelt ist.

Zusammenfassende Bewertung Absätze 2 bis 5:

Für die Absätze 3 und 4 wird keine Betroffenheit festgestellt. Abs. 2 und Abs. 5 werden durch flächengleiche Nachverdichtung (und damit Schonung des Außenbereichs) und umfangreiche Begrünung, Retention und durch Baumpflanzungen beachtet.

2.3. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Oberreichenbach:

Fl.-Nrn. 3, 48/2, 50, 55, 55/1; 56, 56/2, 59, 59/1 und Teilflächen von 79/2 (Hauptstraße), 69/4 (Eichenbach) sowie 49 (Dorfplatz).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgrenzt sich wie folgt:

Es wird im Süden durch die Emskirchner Straße und im Westen zunächst durch die Schwalbengasse begrenzt, weitet sich nach Westen aus und wird dort durch den nördlichen Bereich des Meisenwegs begrenzt. Es quert die Hauptstraße und umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 3 vollständig. Weiterhin verläuft die Grenze an der Hauptstraße entlang bis zur östlichen Grenze des Grundstückes Fl.-Nr. 48/2, weitet sich leicht nach Osten in die Fl.-Nr. 49 (Dorfplatz) aus, um das Grundstück Fl.-Nr. 50 vollständig zu umfassen. Nach Süden erläuft die Grenze des Gebietes entlang der westlichen Grenze der Grundstücke Fl.-Nr. 51 und 54.

3. Planung

3.1. Städtebauliches Konzept

Grundlage für die vorliegende Planung ist die ausgewählte Planung des Plangutachters, hier die Version des Büros Gumbrecht Architekten.



Diese Lösung sah eine Tagespflegeeinrichtung im nördlichen Bereich vor, einen Gemeindesaal im Nordosten und Wohnbebauung im unmittelbaren Umgriff des Baches sowie südlich des Baches.

Abb. 3: Übersichtsplan des Büros Gumbrecht Architekten, 2021, unmaßstäblich.

Inzwischen wurde aufgrund einer Studie der Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung (afa), „Seniorenkonzept – Älterwerden in der Gemeinde Oberreichenbach“¹ klar, dass eine klassische Tagespflegeeinrichtung nicht passend für Oberreichenbach sein wird.

Der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre wird bis 2033 um über 50% auf rund 310 Personen zunehmen.²



Abb. 4: Bevölkerungsveränderung gem. Demografiespiegel

¹ AfA - Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung GmbH, September 2023

² Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021, Demographie-Spiegel für Bayern bis 2033

Die AfA empfiehlt ein Wohnprojekt für „ältere Bürger*innen, da aufgrund einer Befragung die Bereitschaft zum Umzug in ein solches Projekt offensichtlich hoch ist. Das Wohnprojekt sollte gem. AfA auch günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen, da vor allem Frauen „oft über geringe Renten verfügen“ (AfA, Seite 11). Es werden konkrete Hinweise zur Ausgestaltung der neuen Gebäude und des Umfeldes gegeben.

Das Projekt sollte weitere Funktionen umfassen:

- Sozialbüro mit Quartiersmanagement;
- Gemeinschaftsraum;
- Unterstützende Rahmenbedingungen in Form einer Nachbarschaftshilfe;
- 24/7 Laden als Ergänzung der vorhandenen Bäckerei, gegebenenfalls mit weiteren Einrichtungen wie Paketstation etc.

Zudem sollten „wohnortnahe Betreuungs- und Pflegeformen für Ältere“ entwickelt werden (AfA, S. 19). Empfohlen wird der „Aufbau eines niedrigschwlligen Angebots zur Unterstützung im Alltag (AUAs)“ (AfA, S. 20), z.B. mit stundenweiser Entlastung der Angehörigen über eine Betreuungsgruppe oder einen Helferkreis.

Zusätzlich werden viele weitere wertvolle Hinweise gegeben, die jedoch für die vorliegende Planung nicht relevant sind, da sie keine gesonderten Flächen benötigen.

Vor allem die Schaffung eines finanzierten Wohnangebots, das die Bedarfe der unterschiedlichen Gruppen der Älteren beachtet, ist neben organisatorischen Dingen im Fazit der AfA enthalten.

Ergebnis:

Das Planungskonzept verzichtet aufgrund der Untersuchungsergebnisse der AfA auf ein Gebäude zur klassischen Tagespflege. An dessen Stelle wird die Schaffung von finanziertem Wohnraum treten. Räume für Beratung können in den Bestandsimmobilien, in den Wohnhäusern oder an anderer Stelle geschaffen werden.

Gemeindesaal:

Aufgrund der Erfahrungen der Gemeinde mit den letzten Dorffesten ist es sinnvoll den geplanten Gemeindesaal möglichst in Kombination mit dem bereits vorhandenen Dorfplatz zu errichten, um Veranstaltungen drinnen und draussen abhalten zu können. Die Notwendigkeit für einen solchen Gemeindesaal hat erst jüngst (Sommer 2023) aktualität erhalten, da die Gastwirtschaft ihren Wirtshausbetrieb eingestellt hat. Durch die Erweiterung der Grünfläche nach Westen auf Fl.-N. 56/2 kann sich der Gemeindesaal sogar nach zwei Seiten hin zum Grünraum öffnen.

Für den architektonischen Entwurf und die Freiraumgestaltung soll ein Realisierungswettbewerb durchgeführt werden.

Schaffung von Wohnraum:

Im Bereich südlich des Eichenbachs sollen weitere kleinere, seniorengerechte Wohnungen entstehen, die aber auch von jüngeren Einzelpersonen oder auch Alleinerziehenden mit Kindern genutzt werden können.

Ganz im südlichen Bereich können übliche mehrgeschossige Wohnbauten entstehen.

Im Planungsbereich nördlich der Hauptstraße wurde das Wohnhaus auf Fl.-Nr. 3 durch einen Brand vollkommen zerstört. Um einen verträglichen Wiederaufbau zu regeln wurde das Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Noch befinden sich zwei ältere Nebengebäude auf dem Grundstück. Sie sind in einem sehr schlechten baulichen Zustand und können voraussichtlich nicht erhalten oder umgebaut werden. Das Grundstück eignet sich im nördlichen Teil zur Nachverdichtung, teilweise mit Einfamilienhausbebauung.

Die Erhaltung des nicht mehr denkmalgeschützten Hauses Hauptstraße 17 und des alten Wohnhauses Schwalbengasse 7 wird aus Gründen des Ortsbildschutzes angestrebt. Es ist aber auch vorstellbar ähnlich dimensionierte Neubauten an deren Stelle in den Ortskern zu integrieren. Die gestalterischen Anforderungen an Neubauten sind hoch.

Im westlichen Bereich südlich der Hauptstraße liegt ein Baukonzept eines privaten Investors vor, der Einzel- und Doppelhäuser errichten möchte. Die Grundflächen der Gebäude sollen möglichst kompakt, eng gefasst sein, um wenig Boden zu überbauen. Die Grundstücke sind eher klein, daher ist die Erhaltung von begrünten Freiflächen notwendig.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird im überwiegenden Teil des Planungsbereiches „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Entgegen früherer Überlegungen werden keine Nutzungen ausgeschlossen. Im Seniorenkonzept der AfA wird ein 24/7-Laden vorgeschlagen. Da die Gastwirtschaft ihren Betrieb eigestellt hat, könnte auch eine gewisse Bewirtung erforderlich werden.

Im östlichen Bereich wird eine „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzt, die für einen Gemeindesaal (Nutzungszweck) benötigt wird.

Im südlichen Teil ist eine kleinere Fläche als „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Dies betrifft einen früheren Bauernhof, dessen Gebäude weitgehend erhalten sind, der aber nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Das im Plan enthaltene Mischgebiet ist im Kontext mit den östlich angrenzenden Flächen, die u.a. eine größere Gastwirtschaft enthalten, die überörtlich bedeutsam ist, zu sehen.

Innerhalb der Mischgebietsfläche im Geltungsbereich befindet sich eine früher landwirtschaftlich genutzte Scheune, die bereits eine Energiezentrale zur Versorgung umgebend liegender Gebäude enthält. Die Versorgung weiterer (geplanter) Gebäude ist möglich, wäre eine gewerbliche Nutzung und ist vom Eigentümer auch konkret angeboten worden. In der Scheune befinden sich zudem Räume für den Betrieb und die Wartung von für die Energiezentrale benötigten Maschinen. Somit ist eine Mischung von Wohnen und Gewerbebetrieb im Mischgebiet realistisch und zu erwarten.

Eine Festsetzung als WA wäre kontraproduktiv, da dann der Betrieb der Energiezentrale mit den damit verbundenen Nutzungen (Wartung Maschinen etc.) nicht möglich wäre. Ein Ausschluss von Nutzungen aus dem Nutzungskatalog des § 6 BauNVO ist nicht erforderlich, da benachbarte Wohnhäuser verhindern, dass eventuell störende Nutzungen etabliert würden.

Die Grundflächenzahl von 0,4 (früher Höchstwert, jetzt Orientierungswert gem. § 17 Abs. 1 BauNVO) ist im Bereich der Wohnbebauung (WA und MI) sinnvoll und erforderlich, um die Baugrundstücke gut ausnutzen zu können.

Im östlichen Bereich, auf der Fläche für Gemeinbedarf wurde eine GRZ von 0,6 festgesetzt, da hier ein größeres Gebäude mit eventuellen Anbauten oder Nebengebäuden (Toilettentrakt, Garderobe, Lager für Tische, Stühle) erforderlich wird.

Die Geschoßflächenzahl wird im Bereich mit Einfamilien- und Doppelhausbebauung mit 0,8 festgesetzt, um viel Wohnfläche zu ermöglichen.

Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser ist die GFZ mit 1,2 festgesetzt, um eine dreigeschossige Bebauung und damit eine hohe bauliche Verdichtung zu ermöglichen.

Mit den Grünflächen entlang des Eichenbachs verfügt das Gebiet zudem über ausreichend öffentliche Grün- und Freiflächen.

Die Baugrenzen sind nur beim südlichen Grundstück und beim Baugrundstück für Gemeinbedarf liberal gezogen, da hier noch keine konkreten Baukonzepte vorliegen. Die im Plan dargestellten Baukörper sind nur beispielhaft zu verstehen.

Im übrigen Planungsgebiet umschließen die Baugrenzen die geplanten Gebäudekörper relativ eng, um eine kleinteilige, dem Bestand im Ortskern angepasste Bebauung zu erreichen. Eine Vergrößerung der bebaubaren Flächen dort ist nicht vorgesehen, um ausreichend Grünflächen auf den Grundstücken zu gewährleisten. Im Vergleich zur vorherigen Fassung wurde die Baugrenze auf Fl.-Nr. 56/2 zu Lasten der öffentlichen Grünfläche um ca. 2,50 m nach Osten erweitert, um einen querliegenden Bau in Ost-West-Richtung südlich des Bestandsgebäudes Hs.-Nr. 17 errichten zu können.

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO mit der Konkretisierung „nur Einzel- und Doppelhäuser“ zulässig im westlichen Teil. Ansonsten gilt „offene Bauweise“. Die Grenzabstände gemäß Art. 6 Bay. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten (vgl. textliche Festsetzung Nr. 11).

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) beträgt im Norden und Westen II bis II+D, im Bereich der Mehrfamilienhäuser südlich des Baches drei (III) volle Geschosse, wobei das dritte Vollgeschoß ein Staffelgeschoß (S) werden muss. Die textliche Festsetzung III.2 regelt, dass nur maximal 70% der Dachfläche überbaut werden darf, damit ein begrünter Dachgarten entstehen kann.

Im Bereich um die Kirche herum können bis zu drei volle Geschosse (II+D), hier aber mit steiler Dachneigung und Satteldach mit 42° bis 48° (Dachgeschoß als Vollgeschoß) errichtet werden, um die ortstypische historische Bebauung in der Kubatur aufzunehmen und Neubauten verträglich in das denkmalgeschützte Umfeld zu integrieren. Im Vergleich zum vorherigen Entwurf wurde aufgrund eines Hinweises des LfD die Baugrenze des südlichen Gebäudes um 2 m verschmälert, um den Baukörper gegenüber der Kirche nicht zu wuchtig werden zu lassen.

Südlich des Baches geht die Bebauung in neuere Siedlungsbereiche über. Hier können auch flachere Dächer errichtet werden. Ziel ist es Voraussetzungen zur Dachbegrünung mit Retentionsfunktion und/oder Voraussetzungen für die Nutzung von Sonnenenergie zu schaffen.

Für die Fläche für Gemeinbedarf wurden insbesondere Dachform und Neigung nicht festgesetzt, da öffentliche Versammlungsräume oft besondere Dachformen benötigen. Hingegen darf auch zweigeschossig geplant und gebaut werden, um die zur Verfügung stehende Fläche möglichst gut auszunutzen.

Es sollte bei der Planung des Gemeindesaals darauf geachtet werden zumindest Teile der vorhandenen Bausubstanz des Wohnhauses Hs.-Nr. 13 zu integrieren, z.B. für Garderobe, Toiletten oder auch für Beratungsräume. Hierfür könnte sich auch das historische Frackdachhaus Hauptstraße 17 eignen.

Auf die Festsetzung einer maximale Gebäudehöhe wurde bis auf den zentralen Bereich südlich und nördlich des Baches verzichtet.

Angrenzend an den zentralen Bereich im Süden des Bachs befindet sich östlich ein Wohnhaus nahe der Grundstücksgrenze. Hier sind die Baugrenzen so gezogen worden, dass eine Verschattung nur geringfügig eintreten kann. Durch die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe auf 12m wird die Maßstäblichkeit gewahrt.

Die Baugrenzen der anderen geplanten Gebäude, auch der Mehrfamilienhäuser, sind mit ausreichend Abstand zu den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden festgesetzt, so dass Nachbargrundstücke später nicht unzumutbar verschattet werden können (Nachbarschutz).

3.3. Weitere Festsetzungen

Aufgrund der benachbarten Baudenkmäler wie Kirche und Pfarrhaus (das Gebäude Hauptstraße 17 ist bereits aus der Denkmalliste herausgenommen), im weiteren Umkreis auch die Freiung, wird aus Rücksicht auf die Baudenkmale für Gebäude mit Satteldächern festgesetzt, dass Satteldächer mit naturroten Biberschwanzziegeln zu decken sind. Rechtsgrundlage dafür ist Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO.

3.4. Stadtökologie und Klimaschutz

Das Planungskonzept berücksichtigt konsequent ökologische Grundsätze. Zur deutlichen Reduzierung der Ableitung von Regenwasser sind Dachflächen bis 15° Neigung zu begrünen. Zudem sind Regenwasserzisternen als Retentionszisterne mit einem empfohlenen Fassungsvermögen von 6 m³ je angefangene 100 m² Dachfläche anzulegen. Die Festsetzung von Zisternen begründet sich auf § 1a Abs. 5 BauGB und ist eine Maßnahme zum Klimaschutz. Die Kapazität entspricht Erfahrungswerten aus dem Tiefbau, um durchschnittliche Regenfälle auffangen zu können.

Eine Befreiung von der Zisternenpflicht ist nur gegeben, wenn die Dachflächen begrünt werden, gegebenenfalls anteilig. Eine Versickerung vor Ort ist gemäß Baugrundgutachten nicht möglich (siehe Punkt 4.4).

Art 7 BayBO regelt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Talseitige Terrassen sind daher begrünt und geböschter herzustellen (vgl. III.3) und auch alle Zufahrten und Zugänge sind wasser durchlässig zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, vgl. IV.6), auch dies trägt zu einer Ver minderung des Wasserabflusses bei.

Kompakte Bauweisen werden aus Gründen der Energieeinsparung und der Verringerung der Kosten für Gründungsmaßnahmen empfohlen. Aufgrund der baulichen Verdichtung könnte voraussichtlich ein zumindest teilweises Nahwärmenetz realisiert werden. Die Gemeinde prüft die technischen Voraussetzungen. Ein Anbieter für ein Wärmenetz ist vorhanden (Fl.-Nr. 55).

Photovoltaikanlagen und/oder Anlagen zur Gewinnung von Sonnenwärme sind zulässig.

Die Gebäude sind hell zu gestalten (Festsetzung Nr. 9), um einen möglichst hohen Rückstrahleffekt (Albedo) zu erzielen (vgl. § 1a Abs. 5 BauGB).

Zum Schutz der lokalen Tierwelt sind in den Festsetzungen zur Grünordnung (siehe IV.) umfassende Vorgaben (Animal aided design) enthalten. Dies betrifft aufgrund der Nähe zum Bach die Beleuchtung mit insekten schonendem Licht sowie die Sicherung von Lichtschächten o.ä.

Damit das Baugebiet durchlässig für Kleintiere ist, sind freistehende Mauern oder Gabionenwände nicht zulässig. Zudem sind in Sockeln in Abständen von mind. 10 m Durchschlupfmöglichkeiten herzustellen (Nr. 13).

Damit die Mobilitätswende gelingt, wurden zwei Carsharingplätze für bis zu 4 PKW festgesetzt.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Bauflächen sind aufgrund der innerörtlichen, zentralen Lage bereits voll erschlossen. Lediglich auf den privaten Flächen sind Leitungen entweder zu erneuern oder neu zu verlegen. Im öffentlichen Bereich wird derzeit kein Handlungsbedarf gesehen. Hinsichtlich der Elektromobilität sollte der Energieversorger seine Netzkapazitäten prüfen.

4.1. Verkehrserschließung:

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die vorhandene Kreisstraße ERH 15 „Hauptstraße“. Auch die innerörtlichen Straßen „Schulstraße“, „Schwalbengasse“ und „Emskirchener Straße“ übernehmen Erschließungsfunktionen.

Das nördliche Baufeld neben der Kirche wird über eine private Verkehrsfläche (Eigentümerweg, ETW) an die Schulstraße angeschlossen. Vom Meisenweg aus wird ebenfalls über einen kurzen Eigentümerweg der westliche Bereich erschlossen.

Die weitere innere Erschließung des Gebietes mit Straßen erfolgt nicht. Hingegen ist eine Fußwegeverbindung vom Dorfplatz am Gemeindesaal vorbei zur Schwalbengasse geplant. Sie sollte langfristig weiter nach Westen entlang des Eichenbaches verlängert werden.

Die Schwalbengasse sollte barrierearm als „shared space“ Fläche ohne Gehweg beispielsweise als gepflasterte Fahrbahn ausgebildet werden. In der Pflasterfläche können vereinzelt auch Bäume oder Stellplätze untergebracht werden. Dies wird die spätere Detailplanung zeigen.

Ansonsten sind den Mehrfamilienhäusern Parkplätze in Form von Parktaschen zugeordnet. Da vornehmlich Seniorenwohnungen errichtet werden, gilt gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberreichenbach 1 Stellplatz je zu erwartender Altenwohnung. Um Individualfahrzeuge einzusparen sind zwei Carsharingstellplätze („C“) eingeplant worden. Alle Stellplätze sind zudem mit einer Ladefunktion auszustatten.

Für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser gilt 2 Stellplätze je Wohnung.

Eine mehrgeschossige Anordnung von Stellplätzen, z.B. auf der östlich vorhandenen Parkplatzfläche gegenüber der Einmündung der Emskirchener Straße in die Hauptstraße wurde vom Gemeinderat nicht weiterverfolgt.

Für den Gemeindesaal sind die Parkplätze auf dem vorgenannten, bereits bestehenden Parkplatz ausreichend. Da es sich um einen Gemeindesaal ausschließlich für Oberreichenbach handelt, darf davon ausgegangen werden, dass die Besucher überwiegend zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu Veranstaltungen kommen. Für Fahrräder sind später bei der konkreten Planung für den Saal ausreichend Stellflächen vorzusehen.

4.2. Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Müllentsorgung):

Das Gebiet kann über die vorhandenen kommunalen Leitungen mit Trink- und Löschwasser versorgt werden. Die Löschwasserversorgung wird im Lauf des Verfahrens geprüft. Die Abwasserentsorgung wird im Trennsystem erfolgen.

Die Oberflächenwasserableitung sollte aufgrund der hohen Rückhaltung im Baugebiet durch begrünte Dächer, Regenwasserzisternen und wenig versiegelte Flächen direkt in den Eichenbach möglich sein (TRENOG). Es werden voraussichtlich nicht mehr Flächen versiegelt als bereits jetzt. Die erforderlichen Abbrüche von Gebäuden und befestigten Oberflächen dürften recht genau den neu zu bebauenden Flächen entsprechen.

Das Thema Starkregen wurde bei den Festsetzungen beachtet (siehe Festsetzung Nr. 12). Die erwähnte Elementarversicherung ist ausdrücklich als Hinweis und nicht als Festsetzung formuliert.

Die Müllgefäße sind am Abholtag an den Straßenrand der Erschließungsstraßen zu bringen.

4.3. Sonstige Leitungsnetze:

Im Gebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom oder anderer Versorger. Diese Infrastruktureinrichtungen müssen eventuell ergänzt oder zumindest angepasst werden.

Die Versorgung mit Strom ist durch Neuverlegung von Leitungen (Niederspannungskabel) sicher zu stellen. Dabei muss eine ausreichende Leistungsfähigkeit auch für Elektromobilität eingeplant werden. Die Bayernwerk AG ist – wie die Telekom und andere Leitungsträger - rechtzeitig von den späteren Fachplanern zu beteiligen. Entlang der Schwalbengasse sind Leitungen auf derzeitigem bzw. späteren Privatgrund verlegt worden. Hierfür wurde ein Leitungsrecht festgesetzt. Die Grundstücke nördlich des Bachs befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Merkblätter der Infrastrukturanbieter sind durch die Fachplaner und beim Bau zu beachten. Die Betreiber der Netze sind rechtzeitig zu beteiligen. Das Leitungsrecht ist für die Verlegung von neuen Leitungen ausreichend breit bemessen.

Es können alte Entwässerungsleitungen von oberhalb gelegenen Flächen im Gebiet verlaufen. Gegebenenfalls sind diese so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächen- wie auch das Grundwasser schadlos abgeleitet werden können.

4.4. Grundwasser, Baugrund:

Es liegt ein Baugrundgutachten des Büros Messerer vom Juni 2023 vor, Nr. 23-028 vor. Es wurden vor allem die Böden nahe dem Eichenbach untersucht, da aufgrund anderer Bauprojekte bekannt ist, dass schwierige Bodenverhältnisse vorherrschen. Das Büro Messerer hat seine Untersuchungen auf der Basis eines frühen Entwurfs des Bebauungsplans erstellt. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse des Gutachtens wurden die Baukörper vom Bachverlauf abgerückt.

Beim Bereich Bohrung 6, südlich des Baches wurde eine Altlastenstelle entdeckt. Parallel zur geplanten erneuten Auslegung des Bebauungsplanes soll eine „orientierende abfallrechtlich- bodenschutz-rechtliche Untersuchung beauftragt werden. Es geht hier um die Abklärung dieses Bereiches B6 gem. Gutachten Messerer. Hier soll ein Aushub und eine Materialverbringung erfolgen. Die Auftragsvergabe für die weitere Untersuchung ist erfolgt.



Abb. 5: Planungsgrundlage für das Bodengutachten Messerer. Wohngebäude noch sehr nahe am Bach gelegen (überholter Entwurf).

Der Gutachter stellt fest, dass die Talaue des Eichenbachs als „wassersensibler Bereich“ im Bayernatlas verzeichnet ist (Seite 4 des Gutachtens). Hochstehendes Grundwasser sowie mögliche Überschwemmungen sind verzeichnet.

Generell stellt der Gutachter „weiche bindige sowie fließempfindliche sandige Böden“ fest, „die als Baugrund nicht unmittelbar geeignet sind“ (Seite 4).

Das Planungsgebiet liegt „im Zustrom- bzw. Zusickerbereich mehrerer Grund- bzw. Schichtwasserhorizonte“ (Seite 7). „Insbesondere dort wo Tagespflege, Gemeindesaal und bachnahes Wohnen vorgesehen sind, ist mit Bemessungswasserständen bis an die Geländeoberfläche zu rechnen“ (Seite 7). Es wird ein Hochwasserrisiko in Verbindung mit Starkregenniederschlägen vermutet. Vor allem „ist der Bau von Versickerungsanlagen im Bereich der Talaue praktisch nicht möglich“ (Seite 7).

Auf die TRENGGW und TREN-OG und die direkte Einleitung in ein Oberflächengewässer wird hingewiesen. Bei unterkellerter Bauweise muss mit wasserdichten Wannen (wu-Richtlinie) gebaut werden. Dies wurde in den Festsetzungen unter Nr. 12 berücksichtigt. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbe seitigung ist das geltende DWA-Merkblatt M 153 sowie die geltenden DWA-Arbeitsblätter A 117 und A 102 Teil 2 zu beachten.

Die Gründung von Gebäuden, der Kanalbau sowie die Herstellung von Verkehrsflächen ist nicht unproblematisch. Allein für den Straßenbau wird ein Aushub bis 0,95 m empfohlen. Die Bauleitplanung hat darauf reagiert und es wurden keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Für die Gründung des Gemeindesaals (Bohrung B4) wurde tragfähiger Untergrund erst bei ca. 3,90 m Tiefe ermittelt (Seite 12). Die Baugrenze erlaubt ein möglichst weites Abrücken vom Eichenbach. Ansonsten empfiehlt der Gutachter Spezialtiefbau.

Für die aufgrund der geotechnischen Befunde geänderte Planung sollten aus der Sicht des Bauleitplaners weitere konkretere Untersuchungen durchgeführt werden.

4.5. Erdwärmemutzung

Im Baugebiet – und nach Hinweis des Umweltamts am Landratsamt sowie des WWA sicher auch in der Umgebung – liegen angesichts der zulässigen Bohrtiefen bis ca. 80 m für Sonden sehr gute Möglichkeiten zur Nutzung der Erdwärme vor. Dies ist ein Hinweis für die potentiellen Bauherren.

Auch die Gemeinde könnte im Hinblick auf künftige Energie- oder Wärmeplanungen diese Erkenntnis nutzen.

4.6. Bodenschutz:

Auf geltende Regelwerke, z.B. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) oder DIN 19731 wird hingewiesen.

5. Alternativenprüfung

Für das Baugebiet wurden im Plangutachten von anderen Planern andere Varianten vorgeschlagen.

Ein Verzicht (Nullvariante) auf die Nachverdichtung im Ortskern würde allen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung widersprechen und hätte Ausweisungen an anderer Stelle zur Folge. Dies wird nicht ernsthaft in Erwägung gezogen.

6. Grünordnung

6.1 Maßnahmen im Bereich der privaten Grundstücke

Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (Abflussbeiwert max. 0,5, z.B. Pflaster mit Sickerfugen, Drain-Pflaster, Rasen-Pflaster, Rasengitterstein, Spurpflasterung etc.). Aufgrund der dichten Bebauung sind nur wenige größere Bäume möglich. Eine Pflanzliste ist im Plan enthalten.

Die bestehenden Bäume im zentralen Bereich sind eingemessen und sind mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Im westlichen Bereich südlich der Hauptstraße liegt noch kein Einmessungsergebnis vor. Hier wurden die Standorte der beiden Bestandsbäume grob aus dem Bayernatlas übernommen. Eventuell sind hier Anpassungen erforderlich.

Private Hausgärten sollten gärtnerisch angelegt und dauerhaft gepflegt werden. Schotterflächen sollten vermieden werden.

6.2 Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünfläche

Grünfläche am Eichenbach

Hier sind einige Obstbäume vorhanden, die erhalten werden sollen (Erhaltungsgebot). Einige Neupflanzungen sind vorgesehen. Eine Pflanzliste ist im Plan enthalten.

Da überwiegend Seniorenwohnungen entstehen sollen, sind im Plangebiet keine öffentlichen Spielplatzflächen ausgewiesen.

6.3 Artenschutz

In den alten Scheunengebäuden können eventuell Fledermäuse im Sommer vorkommen. Die Anbringung von Fledermausnistkästen und drei Nistkästen für Höhlenbrüter wurde mit der UNB abgestimmt. Die textlichen Festsetzungen enthalten entsprechende Regelungen.

Zur Verminderung von Eingriffen sollten Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d.h. nicht von Anfang März bis Ende August durchgeführt werden.

Weitere Maßnahmen zum Artenschutz sind insektenfreundliches Licht und vogelsicheres Glas sowie Sicherung von Kellerabgängen oder Lichtschächten gerade im Hinblick auf die Nähe zum Eichenbach.

7. Denkmalbelange

Das im Geltungsbereich vorhanden Baudenkmaler wurden aus der Bay. Denkmaliste übernommen und im Plan gekennzeichnet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmäler bekannt. Dennoch können bei bodeneingriffen unerwartet Bodendenkmäler auftauchen. Es wurde daher der Hinweis Nr. IIIa.4 in den Plan aufgenommen.

Bei den geplanten Abbrucharbeiten der Gemeinde auf Fl.-Nr. 56/2 wird ein Vertreter des LfD anwesend sein.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Diese sind unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen.“

8. Immissionsschutz:

Ein Schallgutachten für Verkehrslärm oder Lärm aus dem westlich liegenden Zimmereibetrieb wird nicht für erforderlich gehalten.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wurde in Absprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde vereinbart eine Festsetzung aufzunehmen, die schalldämmende Wohngesamtdecken entlang der Hauptstraße vorschreibt (siehe III.14).

Auch bezüglich des Zimmereibetriebs ist kein Schallgutachten erforderlich, da der Zimmereibetrieb bereits jetzt eingeeignet ist und am Standort nicht mehr erweitert werden kann. Zudem befinden sich andere Gebäude zwischen dem Zimmereibetrieb und dem Planungsgebiet. Südlich der Emskirchener Straße grenzt bereits Wohnbebauung direkt an die Zimmerei an. Da der Zimmereibetrieb ausschließlich tagsüber arbeitet, sind bisher keine Probleme aufgetreten.

Landwirtschaftliche Immissionen sind nicht zu befürchten, da sich keine Tierhaltenden Betriebe in unmittelbarer Nähe befinden.

9. Städtebauliche Kennzahlen, Flächenbilanz:

Die Flächenbilanz ergibt folgende Werte:

| | |
|---------------------------------|------------------------------------|
| Gesamtfläche im Geltungsbereich | ca. 13.400 m ² (100,0%) |
| Davon: | |
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 7.470 m ² (55,7%) |
| Mischgebiet | ca. 2.000 m ² (14,8%) |
| Baugrundstück Gemeinbedarf | ca. 1.030 m ² (7,7%) |
| Verkehrsflächen mit Fußweg | ca. 1.400 m ² (10,5%) |
| Grünflächen, öffentlich | ca. 1.500 m ² (11,3%) |

Im Planungsgebiet sind rund 4 Mehrfamilienhäuser neu mit je 6 – 8 Wohnungen möglich. Zudem sind rund 5 Einfamilienhäuser (1 Haus im Bestand) und 4 Wohneinheiten in Doppelhäusern vorgesehen. Wie das Bestandsgebäude Hauptstraße 17 genutzt wird, steht noch nicht fest.

Im Mischgebiet können in einem weiteren Mehrfamilienhaus weitere Wohneinheiten entstehen. Angenommen werden mindestens 3 Wohneinheiten (3 x 3,2 E/WE) mit gesamt 10 Einwohnern.

Bei ca. 3,2 Einwohnern pro Wohneinheiten in den rund 10 Einzel- und Doppelhäusern ergeben sich ca. 32 Einwohner.

Für die Wohnungen der Mehrfamilienhäuser (4 x 7 Wohnungen, es sind überwiegend kleinere Wohnungen geplant, 1,2 E/Whg) werden ca. 34 Einwohner geschätzt.

Die Gesamtzahl der Einwohner im neuen Baugebiet beträgt damit rund 76 Einwohner. Derzeit leben rund 5 Einwohner im Gebiet. Die Neustrukturierung der Bebauung bedeutet also ein hohes Maß an Nachverdichtung.

Aufgestellt zum Planstand 10.03.2025



STADT & LAND
Matthias Rühl
Krassolzheim 39
91484 Sugenheim
Tel: 09165 95 98 31