



Gemeinde Dormitz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Am Brandbach“

Dormitz

Begründung

Stand 26.02.2019

Feb. 19, rs

Planungsbüro Paul

Freischaffende Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Inhaber: Heinz Mathis

Huttersbühlstraße 19, 91126 Schwabach, ☎ 09122/8379-0, Fax 15220



Inhalt

1	Anlass und Ziel der Planaufstellung, Verfahren.....	3
1.1	Anlass und Ziel.....	3
1.2	Verfahren.....	3
2	Lage des Plangebiets und Geltungsbereiche	4
3	Übergeordnete und parallele Planungen.....	4
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	4
3.2	Regionalplan 4 (RP Oberfranken West)	5
3.3	Flächennutzungsplan	6
3.4	Hochwasserschutz und Wasserrecht.....	6
3.5	Planungen an Staatsstraße.....	7
3.6	Schutzgebiete, Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope	7
3.7	Besitzverhältnisse	8
4	Vorhaben	8
5	Begründung der Festsetzungen.....	9
5.1	Geltungsbereich	9
5.2	Bauliche Nutzung	10
5.3	Verkehrs- und sonstige Erschließung	10
5.4	Ableitung von Niederschlagswasser.....	11
5.5	Wasserrückhalt	11
5.6	Stofflicher Gewässerschutz	11
5.7	Immissionsschutz.....	11
5.8	Einfriedungen	12
5.9	Grünordnung.....	12
5.10	Umwelt und Naturschutz	13
6	Flächenzusammenstellung.....	13

Anlagen:

Umweltbericht mit beiliegenden Fachgutachten

aufgestellt: Schwabach, den 26.02.2019

bearbeitet: Stefan Redlbeck, Dipl. Ing. (FH)

1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Verfahren

1.1 Anlass und Ziel

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll entsprechend dem § 1 Abs. 5-7 BauGB unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Des Weiteren soll der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Zu berücksichtigen sind die Belange des Orts- und Landschaftsbildes, des Wasserhaushalts und des Naturschutzes.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens beschrieben, der Eingriff in Natur und Landschaft erfasst und der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Am Brandbach“ wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Vorgesehen sind fünf Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage. Das Plangebiet ist derzeit Ackerbrache, die landwirtschaftliche Nutzung wurde vor 1-2 Jahren aufgegeben. In der Umgebung findet jedoch weiterhin landwirtschaftliche Nutzung statt.

Zwischen der Gemeinde Dormitz und dem Vorhabenträger, der Firma Coumax, wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die Ziele der Planung fixiert wurden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans für den Vorhabensbereich erfolgte zunächst im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

1.2 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Brandbach“ wurde im Gemeinderat am 14.07.2016 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 BauGB erfolgte vom 12.12.2016 bis 12.01.2017.

Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens gingen vielfältige Anregungen und Hinweise ein, insbesondere zu den Themenkomplexen Hochwasserschutz und Immissionsschutz.

Äußerungen gingen auch zu den Themen Verkehrssicherheit und Öffentlicher Nahverkehr ein, insbesondere hinsichtlich eines vorgesehenen barrierefreien Ausbaus der Bushaltestelle. In weit geringerem Maße wurden Belange des Landschaftsbildes, des Artenschutzes und des Rettungswesens angesprochen.

Zu den Themenkomplexen Hochwasserschutz und Immissionsschutz wurden Gutachten eingeholt, die nach Ermittlung des aktuellen Zustands Vorschläge für eine verträgliche Ausgestaltung des Vorhabens enthalten. Zusammen mit den Erkenntnissen aus der Sichtung der weiteren eingegangenen Hinweise fanden die Ergebnisse der Gutachten Eingang in die weitere Ausarbeitung der Planunterlagen.

Die Abstimmung zum Thema Öffentlicher Nahverkehr und Straßenausbau konnte noch nicht abschließend durchgeführt werden. Hierzu wurde eine Vorentwurfsskizze detailliert und der weiteren Planung zu Grunde gelegt. In diesem Zug wurde das Vorhabensgebiet neu abgegrenzt und der Geltungsbereich für den Bebauungsplan bis zum Westrand der Hauptstraße ausgedehnt.

Zum Rettungswesen flossen die Anregungen eines beigezogenen Sachverständigen für Brandschutz in die Planung ein.

2 Lage des Plangebiets und Geltungsbereiche

Das Plangebiet für die vorgesehenen Bebauung liegt in Fortsetzung der bestehenden Bebauung von Dormitz am nördlichen Ortsrand, östlich der Hauptstraße. Im Westen grenzt die Staatsstraße 2240 an, die im Ortsbereich gleichzeitig die Hauptstraße darstellt. Im Westen der Hauptstraße setzt sich die bestehende Bebauung weiter nach Norden fort. Im Norden und Osten fließt der Brandbach vorbei, im Süden schließen die bestehende Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nördlich des Brandbachs liegt das Gebiet „Bierleinswiesen“ mit dem großen Einkaufsmarkt.

Die Fläche liegt auf einer Höhe von ca. 304 bis 306 müNN und ist nach Osten zum Bach hin leicht geneigt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält zwei Geltungsbereiche: Den Bereich für den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Geltungsbereich für den Bebauungsplan.

Der Bereich für den Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst Teilflächen der Grundstücke Flnrn. 82 und 83 sowie der Grundstücke Flnrn. 679/1 und 679/4 der Gemarkung Dormitz. Im Norden und Osten orientiert sich diese Abgrenzung etwa am ermittelten Überflutungsbereich des Brandbachs. Im Westen ist diese Abgrenzung am Rand eines geplanten Ausbaus von Staatsstraße und Bushaltestelle angelehnt. Die Fläche des Vorhabensgebiets umfasst ca. 4.480 m².

Nach § 12 Abs. 4 BauGB sind in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zusätzlich zum Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans weitere Flächen mit einbezogen. Er umfasst weitere Teilflächen der Grundstücke Flnrn. 679/1, 679/4 und 80/4 der Gemarkung Dormitz. Damit reicht der Geltungsbereich des Bebauungsplans über die Fahrbahn der Staatsstraße und die bestehende Bushaltestelle hinweg bis an den Westrand des westlich begleitenden Gehwegs. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6.466 m².

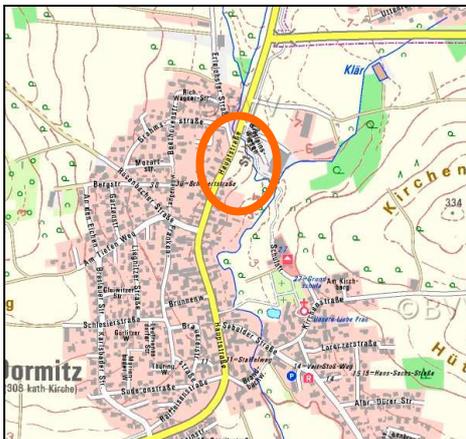


Abb. 1: Lage des Plangebiets

3 Übergeordnete und parallele Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) legt die Grundzüge Landesplanung fest und formuliert dazu Ziele (Z) und Grundsätze (G). Laut LEP, Fassung 2013 und Entwurf von 2018, liegt Dormitz im Verdichtungsraum der Städteachse Nürnberg-Fürth-Erlangen. Die

Kreisregion Forchheim, zu der Dormitz gehört, ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt.

Zur Siedlungsstruktur ist festgelegt:

3.1 Flächensparen

...

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

In der Begründung hierzu ist ausgeführt: (B) „... Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.“

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

4.4 Radverkehr

(G) Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

7.2.5 Hochwasserschutz

(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten ... werden.

In Anlage 1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), Stand 2018 ist eine Statusquo-Prognose zur Bevölkerungsentwicklung enthalten. Danach ist in der angrenzenden Region 7 „Nürnberg“ mit deutlichem Bevölkerungszuwachs zu rechnen (+16,1 % zwischen 2010 und 2020, +5,9% zwischen 2010 und 2030).

Dormitz befindet sich in attraktiver Nähe zu Erlangen, so dass der Bedarf an Wohnraum hoch ist. Die Lage des Vorhabensgebiets an der Hauptstraße, mit Anschluss an den Nahverkehr (Bushaltestelle) und Einkaufsmöglichkeit in direkter Nachbarschaft ist in hohem Maße für eine Bebauung zur Wohnnutzung geeignet und entspricht in vollem Umfang den Zielen des LEP zur Siedlungsstruktur.

3.2 Regionalplan 4 (RP Oberfranken West)

Dormitz liegt im Süden der Region 4 „Oberfranken West“, nahe an der Grenze zur Region 7 „Nürnberg“, wenig östlich des Oberzentrums Erlangen im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen. Die nahe gelegenen Orte Spardorf, Buckenhof und Uttenreuth sind im Regionalplan der Region 7 Nürnberg gemeinsam als Siedlungsschwerpunkte festgelegt.

Das Grundzentrum Neunkirchen am Brand ist von Dormitz nur ca. 500 m entfernt.

Dormitz liegt in der naturräumlichen Einheit 112-A „Vorland der nördlichen Frankenalb“ in einem Bereich mit kleinräumiger und vielfältiger Nutzung.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft und im südlichen Teil an der Hauptstraße als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bereich des Verbrauchermarktes „Bierleinswiesen“ ist als Mischgebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird in einem parallelen Verfahren geändert und mit der vorliegenden Planung harmonisiert.

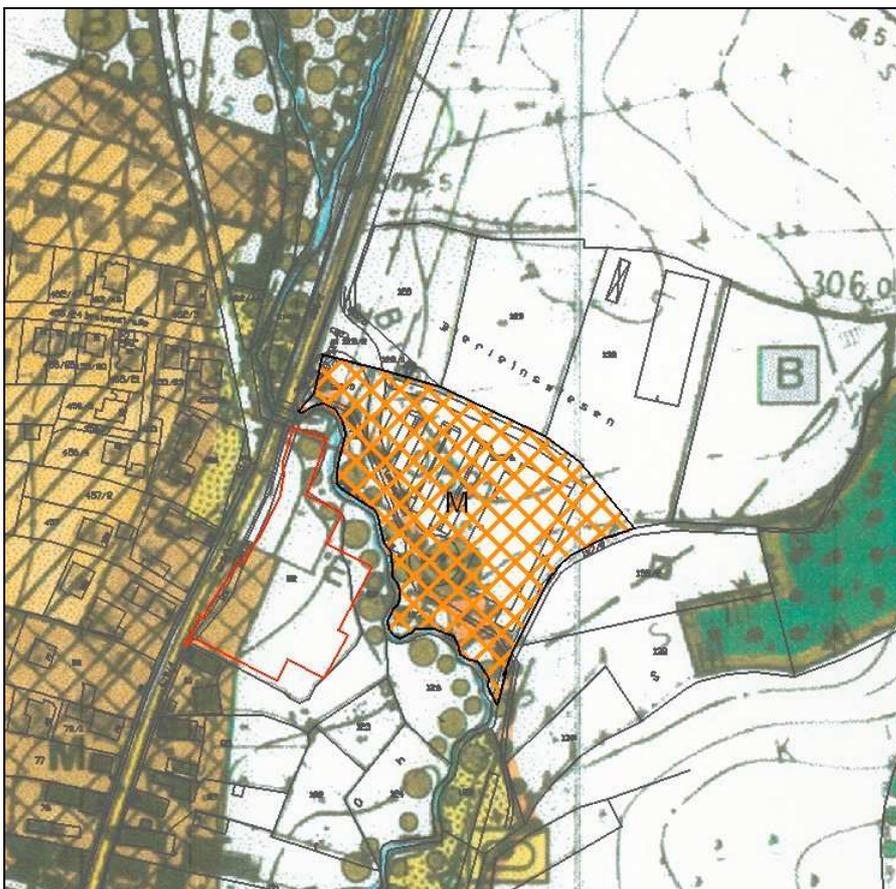


Abb. 2: Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Dormitz mit 1. Änderung 1999

3.4 Hochwasserschutz und Wasserrecht

Der Brandbach ist ein Gewässer III. Ordnung. Im Kartendienst „Umwelatlas Bayern“ ist entlang des Brandbaches großräumig ein wassersensibler Bereich dargestellt.

Durch Verordnung der Regierung von Oberfranken wurde festgelegt, dass am Brandbach die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen einer besonderen Genehmigung durch die Kreisverwaltungsbehörde bedarf. Diese Regelung gilt von Hetzles bis zur Einmündung in die Schwabach beidseits in einem 60 m breiten Streifen.

Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Andernfalls sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

Nach § 78 Abs. 3 WHG kann die zuständige Behörde die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage ausnahmsweise genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird.

In der Regel werden im Rechtsvollzug die faktischen Überschwemmungsgebiete den amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten gleichgesetzt.

Im Hinblick auf diesen Umstand wurde von den Anliegergemeinden Neunkirchen, Dormitz und Hetzles ein integriertes Hochwasserschutzkonzept in Auftrag gegeben, bei dem zunächst die Überflutungsräume ermittelt wurden.

3.5 Planungen an Staatsstraße

Das Staatliche Bauamt Bamberg hat in den vergangenen Jahren einen Ersatzneubau der Brücke über den Brandbach geplant. Dabei soll die Brücke zusammen mit dem Bachlauf einige Meter nach Norden verlegt werden. In diesem Zusammenhang wurde an der Ostseite der Staatsstraße 2240 ein kombinierter Geh- und Radweg vorgesehen, der den Verbrauchermarkt „Bierleinswiesen“ mit dem Ortsbereich verbinden und an der Querungshilfe (Verkehrinsel) wenig südlich der bestehenden Brücke an der Bushaltestelle enden sollte. Die Planung wurde Anfang des Jahres 2018 zugelassen.

Gleichzeitig mit den Arbeiten am vorliegenden Vorhaben wurde die Notwendigkeit eines barrierefreien Ausbaus der Bushaltestelle herausgestellt, der zudem den Einsatz von Gelenkbussen auf der Linie Erlangen-Neunkirchen-Eschenau ermöglichen soll. Hierzu war eine erste Vorentwurfsskizze erhältlich, die weiter ausgearbeitet wurde und als Grundlage der Abgrenzung des Vorhabensgebiets verwendet wurde.

Zuständig für die Planung ist das Staatliche Bauamt Bamberg in Absprache mit den zuständigen Fachstellen am Landratsamt Forchheim und der Gemeinde Dormitz.

3.6 Schutzgebiete, Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Schutzgebiete für den Naturschutz oder die Trinkwassergewinnung sind im Planungsumfeld nicht vorhanden, ebenso wie Objekte des Denkmalschutzes.

Östlich und im Norden des Planungsgebietes befindet sich der Brandbach mit seinem gewässerbegleitenden Saum, der in der Bayerischen Biotopkartierung unter der Nummer 6332-0250-001 geführt wird. Die Abgrenzung als Biotop reicht etwas über den Rand des Gehölzsaums hinaus.



Abb. 3: Quelle: Fin-web (LfU)

3.7 Besitzverhältnisse

Die Kernfläche des Flurstücks 82 ist in Privatbesitz, die umgebenden Flächen des Flurstücks 83 sind im Besitz der Gemeinde. Der Bereich des Brandbachs bleibt als öffentliche Fläche nach dem Bayerischen Wassergesetz (Gewässer 3. Ordnung) im Eigentum der Gemeinde.

4 Vorhaben

Die Planung des Straßenraums mit allen begleitenden Elementen erfolgt durch das Staatliche Bauamt Bamberg. Dies umfasst auch den barrierefreien Ausbau der Bushaltestelle, die neue Positionierung des Buswartehäuschens sowie die Herstellung von Geh- und Radwegen entlang der Straße. Für den Ersatzneubau der Brücke über den Brandbach liegt eine Planung bereits vor.

Das Vorhaben schließt unmittelbar daran an.

Das Bauvorhaben am Brandbach besteht aus der Errichtung von 5 einzelstehenden Gebäuden mit je 6 Wohnungen in den Häusern 1, 4 und 5 und je 5 Wohnungen in den Häusern 3 und 4. Die Häuser haben eine gemeinsame Tiefgarage, in der auch Kellerräume vorgesehen sind. Die Abfahrt in die Tiefgarage ist wegen einer möglichen Hochwassergefährdung am Südrand des Bauwerks vorgesehen, sie wird eingehaust. Die Dächer und weite Teile der Tiefgarage werden begrünt. Am südöstlichen Rand der Baufläche ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Die Straßenerschließung zweigt an der südwestlichen Ecke des Plangebiets von der Hauptstraße ab und verläuft parallel dazu. Am nördlichen Ende ist eine Wendeanlage vorgesehen. Als Belag ist eine wasserdurchlässige Pflasterung vorgesehen, die Abfahrt der Tiefgarage wird aus Schallschutzgründen asphaltiert.

Stellplätze für Anwohner sind in der Tiefgarage vorgesehen, für Besucher oberirdisch entlang des Erschließungsweges. Die oberirdischen Stellplätze werden mit wasserdurchlässigem Pflaster befestigt.

Aufstellflächen für ggfs. erforderliche Rettungseinsätze sind zwischen den Gebäuden vorgesehen.

Zum Schutz von Schallimmissionen durch den Straßenverkehr ist eine Schallschutzwand entlang des Gehwegs bzw. Geh-/ Radweg vorgesehen, die zur Überwindung des

Höhenunterschieds auf einer Stützwand montiert wird. Am südlichen Ende dieser Schallschutzwand ist ein Nebengebäude für die Zwischenlagerung von Abfällen/ Müll angeordnet.

An der Südgrenze des Vorhabensgebiets ist die Freihaltung eines Zufahrtsweges für hinterliegende landwirtschaftliche Nutzflächen vorgesehen.

Der Geländeübergang zum Bachlauf hin wird mit flachen Böschungen hergestellt. Im Norden wird das Gelände durch Abtrag so ausgeformt, dass der Überflutungsraum, der weiter südlich beansprucht wird, ersatzweise wieder hergestellt wird.



Abb. 4: Planung, Stand August 2018, Vorabzug (AB Gräbel)

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Geltungsbereich

Der Vorhabensbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.480 m² und beinhaltet die Fläche, die durch das Vorhaben beansprucht wird. Die Abgrenzung ergibt sich im Westen aus der angereicherten Vorentwurfsskizze des Staatlichen Bauamts für den barrierefreien Ausbau der Bushaltestelle und den damit verbundenen Umbau der Straße. Im Osten ist die ermittelte Ausbreitung des Hochwassers berücksichtigt, im Süden die bestehende Bebauung.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst zusätzlich zum Vorhabensgebiet den Straßenraum bis zur westlichen Hinterkante des westlichen Gehwegs entlang der Hauptstraße und ist 6.466 m² groß. Für diese Straßenfläche sind keine

Festsetzungen getroffen, da die Planung durch das Staatliche Bauamt noch nicht abgeschlossen sind. Weiterer Bestandteil des Geltungsbereichs ist ein Streifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze, die als Zufahrt für die hinterliegenden Grundstücke freizuhalten ist.

5.2 Bauliche Nutzung

Das Vorhabensgebiet wird als Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Art und Maß der baulichen Nutzung ermöglichen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden für die Bereitstellung von Wohnraum. Die Situierung der Baukörper ist so festgelegt, dass eine gute Durchgrünung des Gebietes möglich ist.

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird differenziert zwischen der GRZ-1, die für die Baukörper der Wohngebäude gilt, und der GRZ-2, die zusätzlich zu den Wohngebäuden auch die Summe der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Nebenanlagen umfasst, einschließlich der unterbauten Flächen (Tiefgarage).

Die Tiefgarage ist teilweise begrünt vorgesehen, ebenso wie die Dächer der Wohngebäude. Für sämtliche Wegeflächen und Stellplätze ist eine wasserdurchlässige Befestigung vorgegeben. Gleiches gilt für die Befestigung der Zufahrtsstraße. Diese Flächen können ankommendes Niederschlagswasser aufnehmen und in den Untergrund abführen, und damit den Abfluß von Niederschlagswasser deutlich dämpfen und verzögern. Die Begrünung hat zusätzlich klimatisch und optisch positiv wirksame Auswirkungen.

Die hohe Grundflächenzahl wird damit soweit ausgeglichen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Zur Definition der Höhenentwicklung ist für die Traufhöhen der künftigen Gebäude als Höchstmaß eine Höhe in müNN festgesetzt. Zum Vergleich sind in der Planzeichnung Höhenangaben für das bestehende Gelände angegeben.

5.3 Verkehrs- und sonstige Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendepplatz von der Hauptstraße aus. Entlang dieser Zufahrt befinden sich auch die oberirdischen Stellplätze.

Die südlich angrenzende Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen liegt nicht im Vorhabensbereich. Ihr Erhalt wird ausdrücklich festgesetzt.

Die Planung für einen barrierefreien Ausbau der Bushaltestelle obliegt dem Staatlichen Bauamt Bamberg. Die dafür vorliegende Skizze mit einer Vorplanung wurde als Grundlage für den aktuellen Entwurf für das Vorhaben und für die Abgrenzung des Vorhabens verwendet.

Darin wird die Bushaltestelle gegenüber der aktuellen Lage deutlich nach Norden verschoben. Mögliche Konflikte mit dem Busverkehr durch das Ein- und Ausfahren in die geplanten neuen Bauflächen werden dadurch behoben. Die Sicht von wartenden Fahrzeugführern auf den fließenden Verkehr kann dadurch in ausreichendem Maße sichergestellt werden. Entsprechende Sichtfelder sind in der Planzeichnung dargestellt.

Anschlüsse an die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechend den örtlichen Vorschriften und in Absprache und Abstimmung mit den Träger der Leitungen herzustellen. Die Abstimmung hierzu ist sowohl räumlich (Lage der Leitungstrassen) als auch zeitlich herbeizuführen.

Sofern bestehende Leitungen nicht ohnehin umgebaut werden, sind sie in Abstimmung mit dem Leitungsträger vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei vorgesehenen Baumpflanzungen sind nach einschlägigen Vorschriften insbesondere die Schutzbereiche freizuhalten oder in Abstimmung mit dem Betreiber der Leitung besondere Schutzvorkehrungen vorzusehen.

5.4 Ableitung von Niederschlagswasser

Zur Verhinderung einer Überlastung von Abwasserkanälen und Kläranlage wird festgesetzt, dass die Straßen-, Platz- und Wegeflächen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden dürfen. Bereits während der Bauphase ist der Schmutzwasserkanal gegen Eindringen von Oberflächenwasser zu sichern.

Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser soll vielmehr in den Brandbach abgeleitet werden.

5.5 Wasserrückhalt

Im beiliegenden Gutachten wurde ermittelt, dass am Ostrand des Vorhabensgebiets durch die Bebauung Flächen beansprucht werden, die bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis überstaut werden würden, also in einem faktischen Überschwemmungsgebiet liegen. Die Festsetzung zum Ausgleich dieses Retentionsraums am Nordrand des Gebietes verhindert, dass durch das Vorhaben nachteilige Veränderungen beim Hochwasserabfluss hervorgerufen werden, sowohl für die Unterlieger als auch durch Rückstau für die Oberlieger.

Einer möglichst weitgehenden Reduzierung der Wassermenge, die in den Brandbach eingeleitet werden soll, dienen die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Straßen-, Wege- und Stellplatzflächen sowie zur Begrünung von Dächern und Tiefgarage. Die ankommenden Niederschläge werden zunächst von den Vegetationsschichten und Wegeaufbauten aufgenommen, gespeichert und so weit wie möglich in den Untergrund versickert. Die Vegetation trägt durch Interzeption bereits zu einer Reduzierung der auftreffenden Niederschlagsmenge bei. Erst nach Sättigung der Bodenschichten wird das Wasser verzögert in den Brandbach abgegeben.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist zu prüfen, ob die Versickerung genehmigungsfrei erfolgen kann.

5.6 Stofflicher Gewässerschutz

Beim Betrieb einer Heizungsanlage mit Heizöl oder vergleichbaren Betriebsstoffen bestünde wegen der Nähe zum Brandbach die Gefahr, dass in einem Havariefall wassergefährdende Stoffe in den Bach gelangen könnten. Zur Verhinderung dieses Risikos ist die Heizungsanlage so zu konzipieren, dass eine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen nicht erforderlich wird.

5.7 Immissionsschutz

Zum gegenseitigen Schutz der geplanten und der umliegenden, bestehenden Nutzungen wurden gutachtlich mehrere Maßnahmen vorgeschlagen und durch Festsetzungen und Hinweise in die Planung übernommen. Danach ist zum Schutz der späteren Einwohner vor Schalleinwirkungen aus dem Verkehr auf der Hauptstraße eine Schallschutzwand mit 2 m Höhe über der Fahrbahn zu errichten. Zur Vermeidung von Schallreflexionen ist die Wand zur Straße hin schallabsorbierend auszuführen. Für das Maß der Schallabsorption ist ein Wert

festgesetzt. Damit wird eine Erhöhung der Schalleinwirkungen für die gegenüberliegende Nachbarschaft vermieden.

Gegen Schalleinwirkungen aus der umliegenden gewerblichen Nutzung sind zusätzlich architektonische Selbsthilfemaßnahmen vorzusehen.

Für die Abfahrt in die Tiefgarage ist eine Einhausung vorgesehen, deren Decke und Seitenwände schalldämmend auszuführen sind. Zusätzlich wird ein Belag für die Fahrbahn der Abfahrt und eine Ausführung für ggfs. einzubauende Rinnen vorgegeben, die eine Schallentwicklung so weit wie möglich vermeiden. Die Fahrwege für Kraftfahrzeuge und der Wendehammer sind asphaltiert auszuführen. Dadurch wird die Entstehung von Fahrgeräuschen so weit wie möglich reduziert. Anstelle einer Asphaltdecke darf ein anderer Belag nur verwendet werden, wenn dadurch die maßgeblichen Immissionswerte nicht überschritten werden.

Für die Auslegung und den Betrieb von haustechnischen Anlagen wurden ebenfalls Vorgaben zur Einhaltung von Immissionswerten aufgenommen.

Diese Vorgaben dienen sowohl dem Schutz der späteren Einwohner, als auch dem Schutz der Nachbarschaft vor Beeinträchtigungen durch Schalleinwirkungen.

Eine Verlängerung der Schallschutzwand nach Norden wurde nicht für erforderlich erachtet.

Aus der landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung können zeitweilig Schalleinwirkungen auch zu ungewöhnlichen Zeiten auftreten. Durch die Bewirtschaftung können auch Gerüche auftreten, die im Plangebiet wahrnehmbar sind. Dieser Sachverhalt wurde in die Hinweise aufgenommen.

Irritationen des Verkehrs auf der Hauptstraße durch Blendung beim nächtlichen Fahren auf der parallel verlaufenden Erschließungsstraße können wegen der dazwischen liegenden Schallschutzwand und im Norden wegen des Höhenunterschieds zwischen den Fahrbahnen nicht auftreten.

5.8 Einfriedungen

Eine Einfriedung von Flächen durch Mauern oder Zäune ist nicht zugelassen. Dadurch soll der offen-durchlässige Charakter der gewässernahen Niederung erhalten werden.

5.9 Grünordnung

Die festgesetzten Flächen- und Dachbegrünung sowie die Baumpflanzungen tragen zur Durchgrünung des Baugebietes und damit zur optischen und ökologischen Aufwertung und Einbindung bei. Außerdem trägt die Begrünung dazu bei, daß Niederschlagswasser in der Fläche zurückgehalten wird. Insbesondere zur Ausführung der Pflanzgruben für Bäume wurden Vorgaben gemacht, die eine langfristige artentsprechende Entwicklung der Bepflanzung ermöglichen.

In der Vorschlagsliste für die zu verwendenden Bäume wird die Möglichkeit zur Verwendung von Sorten eröffnet, die gegen klimatische Einwirkungen (Hitze, Trockenheit, Strahlung) und gegen biotische Schädlinge (Pilze, Insekten) widerstandsfähiger sind als die reinen Arten. Auch dies trägt dazu bei, dass die Pflanzungen langfristige Wirkung entfalten können.

Die Festsetzung zur Berücksichtigung von Sichtfeldern im Straßenraum gewährleistet die Verkehrssicherheit. Die Festsetzung zur Berücksichtigung des Schutzes von Leitungen trägt

einerseits zum Schutz der Leitungen vor Beschädigungen bei, andererseits wird dadurch auch die langfristige Wirkung der Pflanzungen gesichert.

Die Festsetzung zur Ausführungszeit der Bepflanzung stellt sicher, dass die aufwertende Wirkung der Bepflanzung im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Bebauung auftritt.

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird mit der Forderung nach einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag kontrolliert.

Wegen der Lage des Baugebiets am Ortseingang von Dormitz ist auf eine ansprechende Gestaltung der Schallschutzwand explizit eingegangen.

5.10 Umwelt und Naturschutz

Wertvoller Vegetationsbestand oder Vorkommen von seltenen Tierarten ist im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der naheliegende Gehölzsaum des Brandbaches ist dagegen höherwertig; hier sind auch Vorkommen von selteneren oder geschützten Tierarten möglich. Zum Schutz des Gehölzsaums vor baubedingten Beeinträchtigungen sind Maßnahmen festgesetzt.

Durch das Heranrücken von Lichtquellen an den Brandbach können nächtliche Irritationen von Insekten, und in der Folge auch von Fledermäusen hervorgerufen werden. Zur Minimierung dieser Irritationen wurde eine Festsetzung zur Konzeption der Außenbeleuchtung aufgenommen.

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt ausführlich im Umweltbericht. Der ermittelte Kompensationsbedarf umfasst ca. 1.335 m² und wird durch Abbuchung aus dem kommunalen Ökokonto bereitgestellt. Für die betreffende Fläche aus dem kommunalen Ökokonto lag bisher kein Maßnahmenplan vor. Dieser wurde erarbeitet und liegt dem Umweltbericht als Anlage bei.

Die Fläche aus dem Ökokonto ist schon seit einigen Jahren für den Naturschutz gestaltet, so dass für den Ausgleich keine neuen landwirtschaftliche Nutzflächen beansprucht werden.

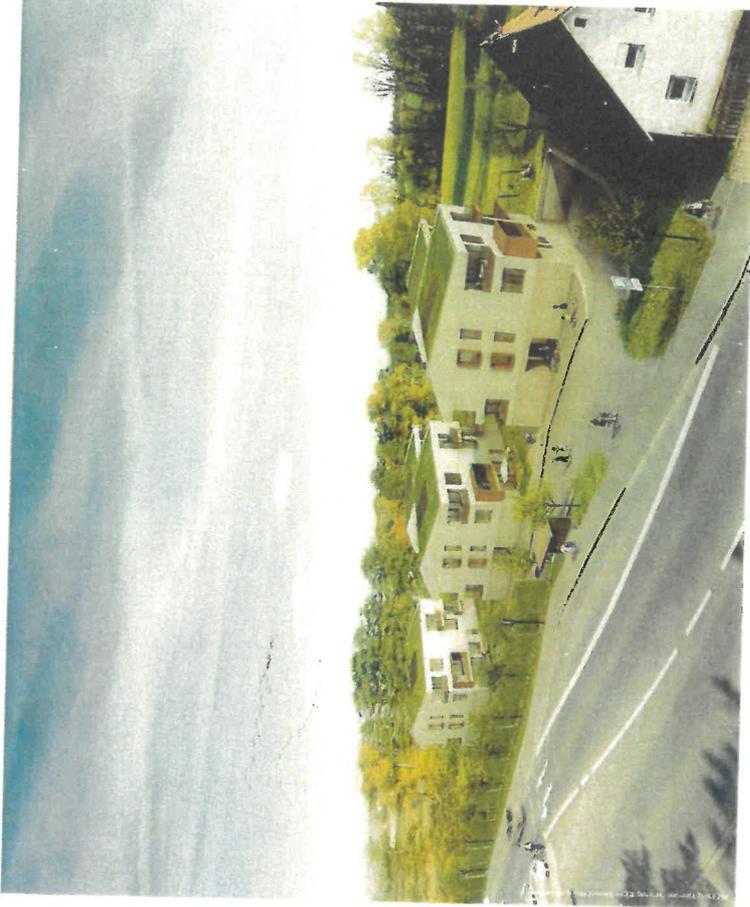
6 Flächenzusammenstellung

geplante Nutzung: Fläche gerundet:

Gesamtfläche Geltungsbereich des Bebauungsplans:	6.466 m ²
Straßenraum der Staatsstraße mit Nebenflächen:	1.855 m ²
Zufahrt hinterliegende Flächen	131 m ²
Gesamtfläche Vorhabensbereich:	4.480 m ²
Erschließungsstraße	744 m ²
Baugrundstück: Gebäude mit Neben- und Außenanlagen	3.736 m ²

davon

Hauptbaukörper	1.515 m ²
unterbaute Fläche (Tiefgarage mit Rampe, ohne Wohngebäude)	1.180 m ²
Stellplätze	167 m ²
Grünflächen (Spielplatz), teilweise unterbaut	62 m ²



Perspektive Straßenseite

(Dass Planung, Landschafts- und Ortsplanung) (Übersicht nach rechts, links und oben)



Perspektive Gartenseite

(Dass Planung, Landschafts- und Ortsplanung)

Gräsel
ARCHITECTEN

ARCHITEKTUR
INTERIÖR
Landschafts-
PLANUNG

**Vorbau- und
Erschließungsplan
Perspektiven
200-04-008**

Tim Gräsel
Architekt BDA
Königsplatz 22
10552 Eberswalde
Tel. 030 311 2230-0
Fax 030 311 2230-40
info@graesel-architekten.de
www.graesel-architekten.de



Projekt: 200-DWD
Vorhaben: An den Eberswalder
Wald
Ort: 81077-Dornitz / Plz. Nr. 62
Bauherr: Coenen Bau GmbH
81077-Dornitz
Planummer: 200-04-008
Bezeichnung: Perspektiven
prozent: mk
Standort: Eberswalde
Datum: 19.02.2019
Maststab: 1:100




 20.00 = 305,84 GÜNN


Gräbel
 ARCHITEKTEN
 ARCHITECTUR
 INNENARCHITECTUR
 BARRIERUNG



Vorhaben- und Erschließungsplan
Lageplan
280-04-000
 Tin Gräbel
 Architekt BDA
 Konrad-Zuss-Strasse 22
 91052 Erlangen
 Fon 09131_92395-60
 Fax 09131_92396-60
 info@graesel-architekten.de
 www.graesel-architekten.de

Projekt	280 DVD Wohnanlage An den Brandbächen	Planummer	280-04-000
Besort	Heugstraße 91077 Dormitz / Flur Nr. 62	Sachzeichnung	Lageplan
Baucher	Causer Bau GmbH Langauer 12 91077 Dormitz	gezeichnet	mk
		geprüft	lg
		Datum	18.02.2019
		Maßstab	1:200



Neuhausstraße
522240

879/1

679/4

83

±0.00 = 305,84 üNN



Gräbel
ARCHITEKTEN

ARCHITEKTUR,
INNEARCHITEKTUR
SANIERUNG



**Vorhaben- und
Erschließungsplan
Grundriss UG
280-04-001**

Tim Gräbel
Architekt BDA
Kornel-Zinn-Strasse 22
51102 Erlangen
Tel 09131 82385-50
Fax 09131 82385-40
info@grael-architekten.de
www.grael-architekten.de

Projekt 280 DWD
Wohnanlage An den Brandbachhausen

Bauort Heesestraße
51077 Dormitz / Flur Nr. 62

Bauherr Courmax Bau GmbH
Langensau 12
51077 Dormitz

Plannummer 280-04-001
Bezeichnung Grundriss UG
gezeichnet mk
geprüft lg
Datum 18.02.2019
Maststab 1:100

83

Hauptstrasse
522240

679/1

679/4

83

82

N
±0.00 = 305,84 GNN



Gräbel
ARCHITEKTEN

ARCHITEKTUR,
INNERARCHITEKTUR
BAUVERMIDLUNG



**Vorhaben- und Erschließungsplan
Grundriss OG
280-04-003**

Tim Orstl
Architekt BDA

Kornel-Duwe-Strasse 22
91052 Erlangen
Fon 09131 82386-00
Fax 09131 82386-60
Info@graesel-architekten.de
www.graesel-architekten.de

Projekt: 280 DWD
Wohnanlage An den Brancacheuen

Standort: Hauptstrasse
91077 Dormitz / Flur Nr. 82

Bauherr: Coomas Bau GmbH
Lagerstr. 12
91077 Dormitz

Plannummer: 280-04-003
Bezeichnung: Grundriss OG
gezeichnet: ma
geprüft: kg
Datum: 18.02.2019
Mittelstab: 1:100



HAUPTSTADT
522240

679/1

679/4

N
±0.00 = 305,84 INN



Gräbel
ARCHITECTEN

ARCHITECTUR
INNEARCHITECTUR
BAUVERMIDLUNG

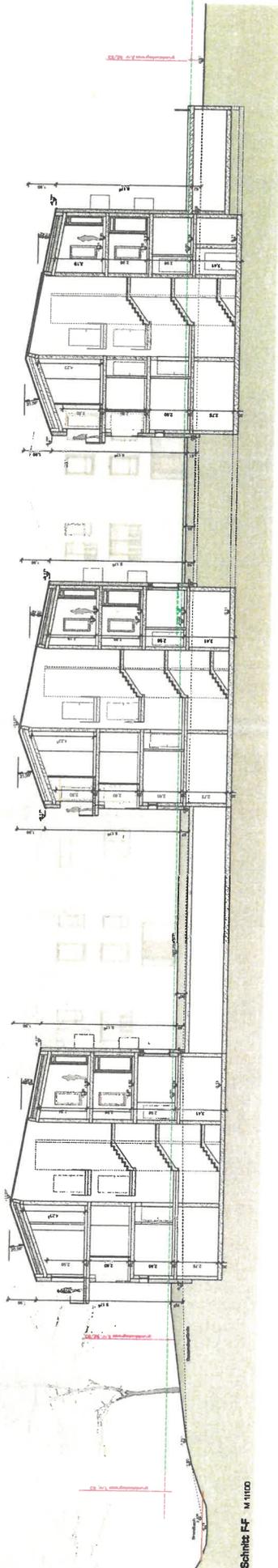


Vorhaben- und Erschließungsplan
Grundriss DG
280-04-004

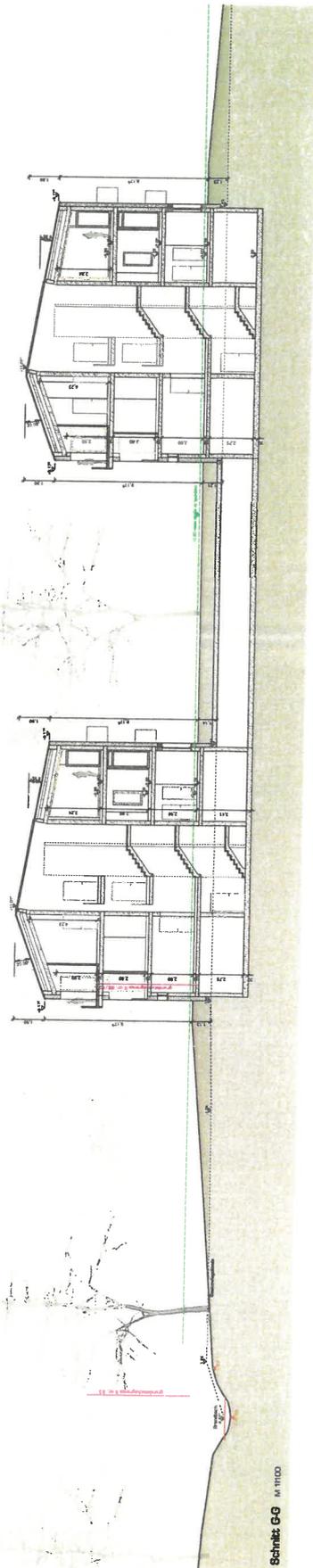
Tim Gräbel
Architekt/DOA

Kornfeld-Zoo-Strasse 22
91952 Erlangen
Fon 09131 92295-66
Fax 09131 92295-60
info@graebel-architekten.de
www.graebel-architekten.de

Projekt	280 DVD Wohnanlage An den Brandbechenen	Plannummer	280-04-004
Bauort	Hauptstraße 91077 Dormitz / Flur Nr. 82	Bearbeitung	Grundriss DG
Bauherr	Courmas Bau GmbH Langenau 12 91077 Dormitz	gezeichnet	TK
		geprüft	SG
		Datum	18.02.2019
		Maßstab	1:100



Schnitt F-F M 1/100



Schnitt G-G M 1/100

30.00 = 305,84 DMM



Gräßel
ARCHITECTEN

ARCHITEKTUR,
INNEARCHITEKTUR,
BAUVERMITTLUNG

Vorbau- und
Erschließungsplan
Schnitte F bis G
280-04-006

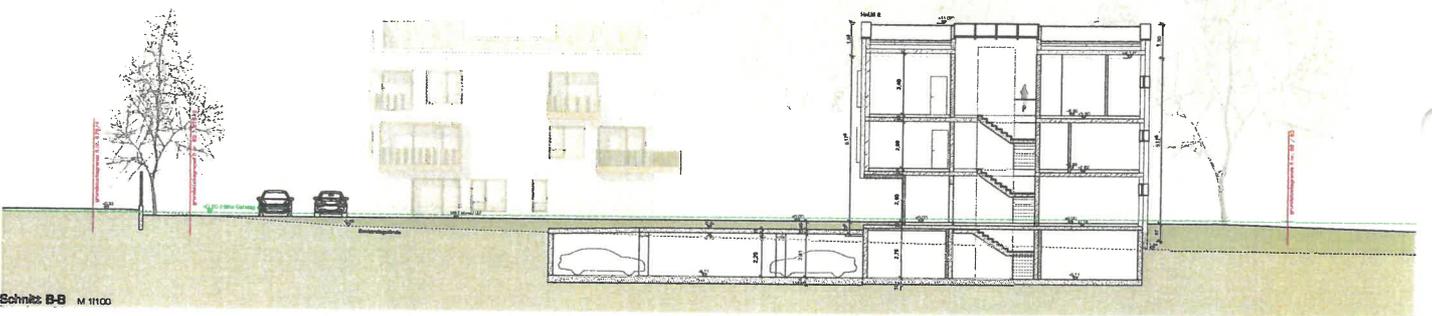
The Gräßel
Architects (GmbH)
Kornel-Zwanz-Straße 22
91052 Erlangen
Tel: 09131 82256-0
Fax: 09131 82256-40
www.graessel-architekten.de



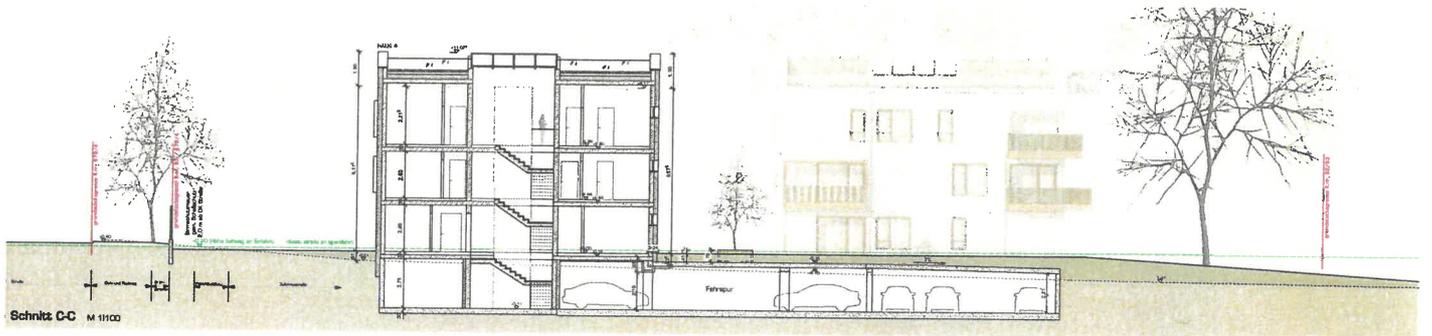
Projekt: 280 040
Wohnanlage An den Brandenburgen
Baureihe: Hauptstraße
91077 Dombitz / FM Nr. 82
Beauftragter: Cornelia Bittl-Orndorf
Luisenpark 12
91077 Dombitz
Planungszeit: 04.04.2016
Bearbeitung: Barbara F. J. G.
gezeichnet: mk
geprüft: bj
Datum: 18.02.2016
Maststab: 1:200



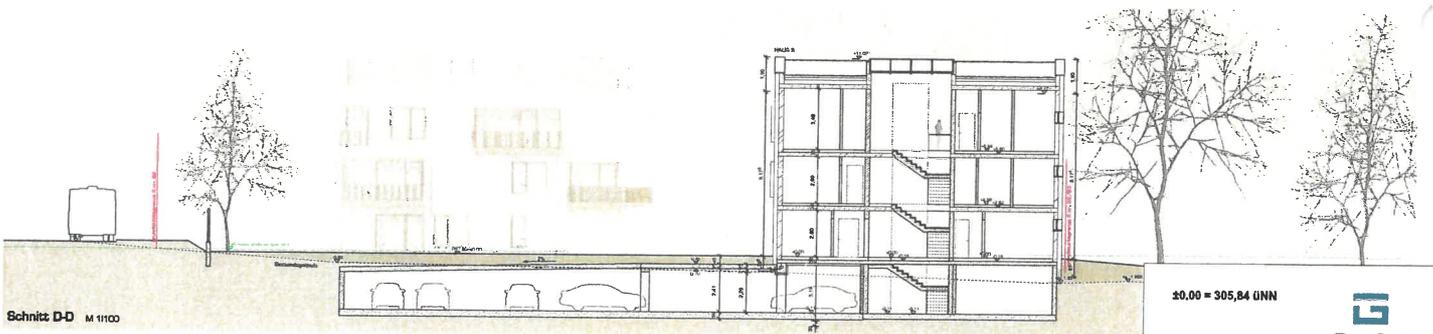
Schnitt A-A M 1:1100



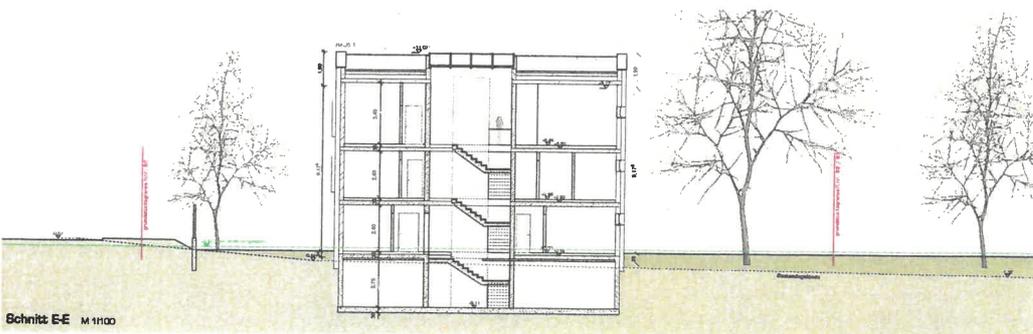
Schnitt B-B M 1:1100



Schnitt C-C M 1:1100



Schnitt D-D M 1:1100



Schnitt E-E M 1:1100

±0,00 = 305,84 ÜNN

Gräßel
ARCHITEKTEN
ARCHITEKTUR
INNEARCHITEKTUR
BÄNTERUNG



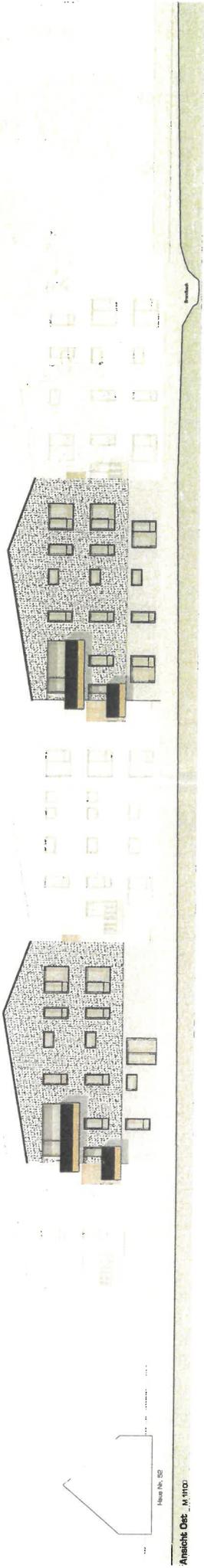
Vorhaben- und Erschließungsplan
Schnitte A-E
280-04-005

Tim Gräßel
Architekt BDA
Kornacker-Strasse 22
81625 Erlangen
Fon 09131 82395-80
Fax 09131 82395-80
info@graesel-architekten.de
www.graesel-architekten.de

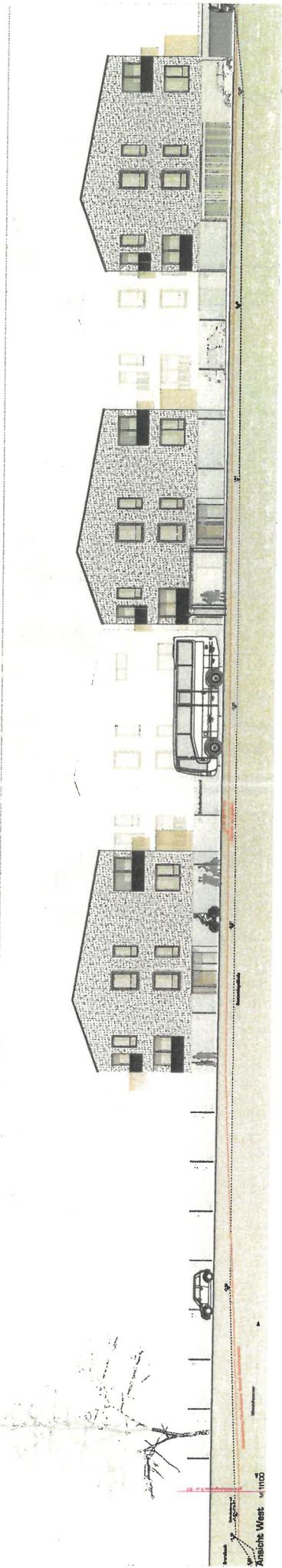
Projekt 280 DVD
Wohnanlage An den Brandobschauern
Baort Hauptstraße
91077 Dormitz / Flur Nr. 82

Bauherr Coumas Bau GmbH
Langensau 12
91077 Dormitz

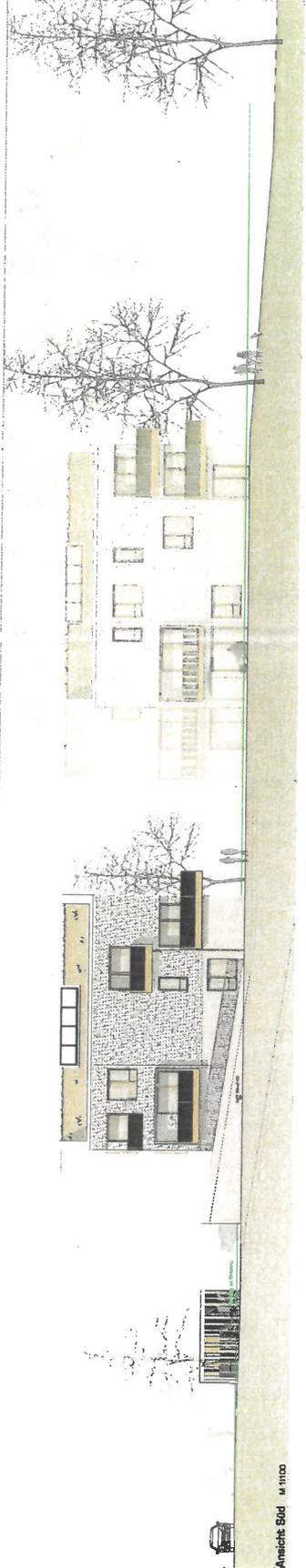
Plannummer 280-04-005
Bezeichnung Schnitte A-E
gezeichnet mk
geprüft gb
Datum 18.02.2019
Maßstab 1:200



Ansicht Ost M 1/100



Ansicht West M 1/100



Ansicht Süd M 1/100



Ansicht Nord M 1/100

30.00 = 305.84 DIN

Gräßel
ARCHITEKTEN

ARCHITECTUR,
INTERIÖR- UND
LÄRMTECHNIK

Vorbau- und
Erschließungsplan
Ansichten

28/04-007

Titelblatt
ANSATZ EDA

91042 Erlangen-Straße 22
Postfach 111
91051 Erlangen
info@graezel-architekten.de
www.graezel-architekten.de



Projekt 280 DW0
Wohnanlage für den Bräudschnecken

Standort
Wohnanlage
41077 Dornitz / Flur Nr. 02

Bauherr
Cowan Berg GmbH
Wohnanlage
91077 Dornitz

Planummer 280-04-007
Baueinstufung Ansichten
gezeichnet mk
Datum 18.02.2019
Merkmal 1/200



Zusammenfassende Erklärung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dormitz, Landkreis Forchheim

1. Ziel der Änderung

Am nördlichen Ortsrand von Dormitz sollen im Rahmen des Bebauungsplans 5 Mehrfamilienhäuser entstehen, die zusammen mit einem Vorhabensträger verwirklicht werden sollen. Ein Bebauungsplan bestand in diesem Bereich nicht, sondern bei der Fläche handelte es sich um eine Fläche des Außenbereichs. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Wohnbebauung sollte ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden und im betreffenden Bereich künftig ein allgemeines Wohngebiet ausweisen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Bearbeitung des integralen Hochwasserschutzkonzeptes der Anliegergemeinden am Brandbach hat sich herausgestellt, dass bei einem zugrunde gelegten 100-jährlichen Hochwasserereignis Teile des Planbereichs überflutet werden können. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde daher ein Gutachten in Auftrag gegeben, in dem die Auswirkungen der geplanten Bebauung konkret ermittelt wurden. Aufgrund dieser Grundlage wurden die verlorenen Kubikmeter von natürlichem Überschwemmungsgebiet berechnet. Um diese zu kompensieren wird im Bebauungsplan vorgesehen den Wendehammer im nördlichen Bereich des Bebauungsplans abzusenken, um so im Fall eines 100-jährigen Überschwemmungsereignisses sogar einen rechnerisch größeren Wasserrückhalt zu schaffen. Durch den Verkehr auf der unmittelbar am Plangebiet vorbeiführenden Staatsstraße 2240 (Hauptstraße) und aus dem Betrieb des nördlich liegenden Verbrauchermarkts entstehen Schallemissionen. Im Bebauungsplan sind daher Maßnahmen zur Reduzierung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen vorgesehen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch Überbauung wurden in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der üblichen Richtlinien zur Eingriffsregelung betrachtet und es wurde eine entsprechende Ausgleichsfläche festgelegt.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Verfahren ist mit Beschluss des Gemeinderats in der Sitzung am 14.07.2016 eingeleitet worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemeinsam im Zeitraum vom 12.12.2016 bis zum 12.01.2017 durchgeführt. Die vorgebrachten Äußerungen bezogen insbesondere auf die Lage am Brandbach und die damit verbundene Abflusssituation bei Hochwasser sowie auf die Immissionen aus Verkehr und die umliegenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen. Dabei wurden auch Emissionen angesprochen, die aus den neuen Bauflächen auf die Umgebung einwirken können. Darüber hinaus wurden die Themenbereiche Gewässerschutz, Bodenschutz, die ordnungsgemäße Entwässerung, Vorkommen von seltenen Tierarten und das Ortsbild angesprochen.

Ein großer Teil der Stellungnahmen war so abgefasst, dass sie sowohl die zeitgleich angestrebte Änderung des Flächennutzungsplans, als auch die Anhörung zum gleichzeitige ausgelegten

Bebauungsplan abdeckten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 20.09.2018 behandelt und abgewogen und der Plan wurde hinsichtlich Lärmschutz und Ergebnissen aus den Gutachten zum Hochwasser angepasst.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde gemeinsam mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 01.10.2018 bis zum 02.11.2018 durchgeführt.

Erneut war ein Teil der Stellungnahmen als kombinierte Äußerung zum Flächennutzungsplan und zum gleichzeitig ausgelegten Bebauungsplan abgefasst.

Weitergehende Hinweise zum Bebauungsplan erfolgten im Bereich des Schallschutzes sowie hinsichtlich der Zufahrt zur geplanten Staatsstraße und der Busbucht an der Staatsstraße. Auch wurden die Baumpflanzungen im Straßenraum kritisiert.

Der Plan wurde daher insoweit angepasst, dass der geplante Lärmschutzwall bis zur Nordseite des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlängert wurde. Ebenfalls wurden Selbstschutzmaßnahmen zum Schallschutz für die bauliche Ausführung der Wohngebäude festgelegt, so dass hier für Fenster, Balkone und Lüftungsanlagen besondere baulichen Ausführungen zu beachten sind.

Im Bereich des Straßenraums wurden Baumpflanzungen entfernt, dafür wurden Grünflächen vergrößert. Das Vorhaben wurde vom Straßenbereich insgesamt zurückgesetzt, um an der Staatsstraße mehr Platz für einen angestrebten barrierefreien Bushaltestellenausbau zur Verfügung zu stellen. Die Führung des Geh- und Radwegs wurde entsprechend den Vorgaben des staatlichen Bauamts geändert und an die Ostseite der Staatsstraße gelegt. Das Baugebiet wird nun über eine gemeinsame Zufahrt von der Staatsstraße erschlossen, die sich erst im hinteren Bereich zu einer Zufahrt der zu den Parkplätzen und der Tiefgarage sowie einer landwirtschaftlichen Zufahrt für Hinterliegergrundstücke aufspaltet.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderats am 26.02.2019 behandelt und abgewogen. Den Beteiligten wurde das Ergebnis der Abwägung mitgeteilt.

Die Gemeinde Dormitz hat mit Beschluss des Gemeinderats am 26.02.2019 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Am Brandbach“ beschlossen und als Satzung erlassen.

Der Satzungserlass wurde im Amtsblatt der Gemeinde Dormitz Nr. 10 vom 08.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Dormitz, den 08.03.2019



Holger Bezold
1. Bürgermeister