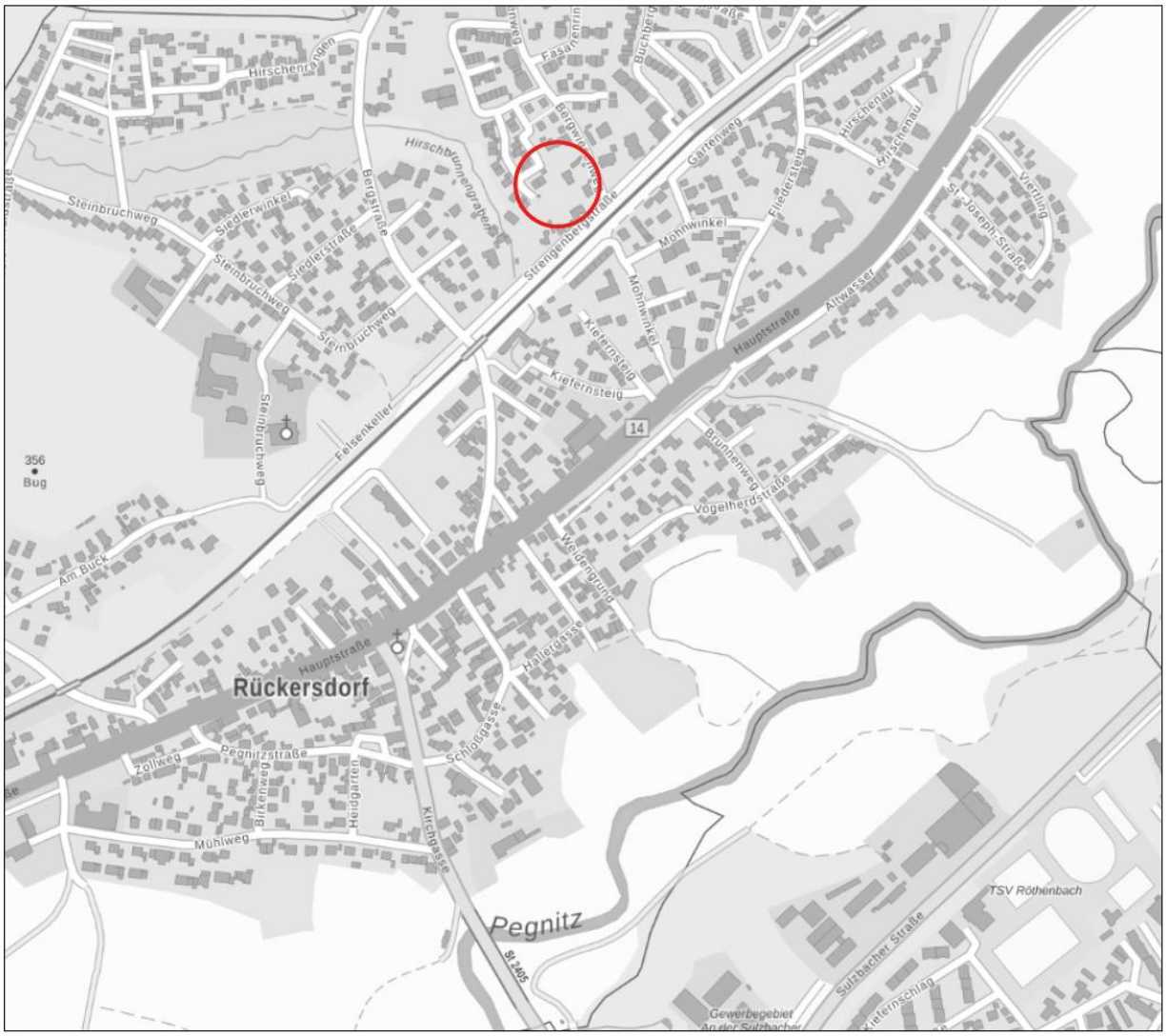
Gemeinde Rückersdorf

21. Änderung Bebauungsplan Nr. 6

„Westliche Ludwigshöhe“

Begründung zum Entwurf vom 31. Juli 2025



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:
Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Lisa Esch, M.Sc. European Urban Studies

TEAM 4
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0

Gliederung **Seite**

1. PLANUNGSERFORDERNIS 1

2. LAGE UND GRÖßE DES PLANUNGSGEBIETS 1

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN 1

4. BESTANDSAUFNAHME 2

4.1 Städtebauliche Grundlagen 2

4.2 Natur und Landschaft 3

5. ZIELE DER PLANUNG 3

6. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN 3

6.1 Verkehrsflächen 3

6.2 Ver- und Entsorgung 3

6.3 Umweltschützende Belange 4

7. WEITERE HINWEISE 4

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 4

1. Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Rückersdorf für das Gebiet „Westliche Ludwigshöhe“ trat im Jahr 1971 in Kraft.

Der Bebauungsplan weist sehr enge Baugrenzen bei teils gleichzeitig relativ großen Grundstücken aus. Aufgrund der besonderen Bedeutung der Nachverdichtung und Innenentwicklung im Sinne des Flächensparens möchte die Gemeinde Rückersdorf eine bessere Ausnutzung bestehender Nachverdichtungspotentiale ermöglichen. Aus diesem Grund ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich (vgl. Kap. 6).

2. Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Rückersdorf der Gemeinde Rückersdorf nördlich der Bahnlinie und umfasst einen Teil des Bebauungsplan Nr. 6 mit bestehender Bebauung.

Es hat eine Fläche von insgesamt ca. 0,1 ha und liegt vollständig innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Rückersdorf.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Flurnummern:

297/2 und 297/31, alle Gemarkung Rückersdorf.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Die Planung dient der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Rückersdorf liegt ein wirksamer **Flächennutzungsplan** mit Genehmigung der Regierung von Mittelfranken vor. Dieser stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan Nr. 6

Der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Rückersdorf für das Gebiet „Westliche Ludwigshöhe“ trat im Jahr 1971 in Kraft.

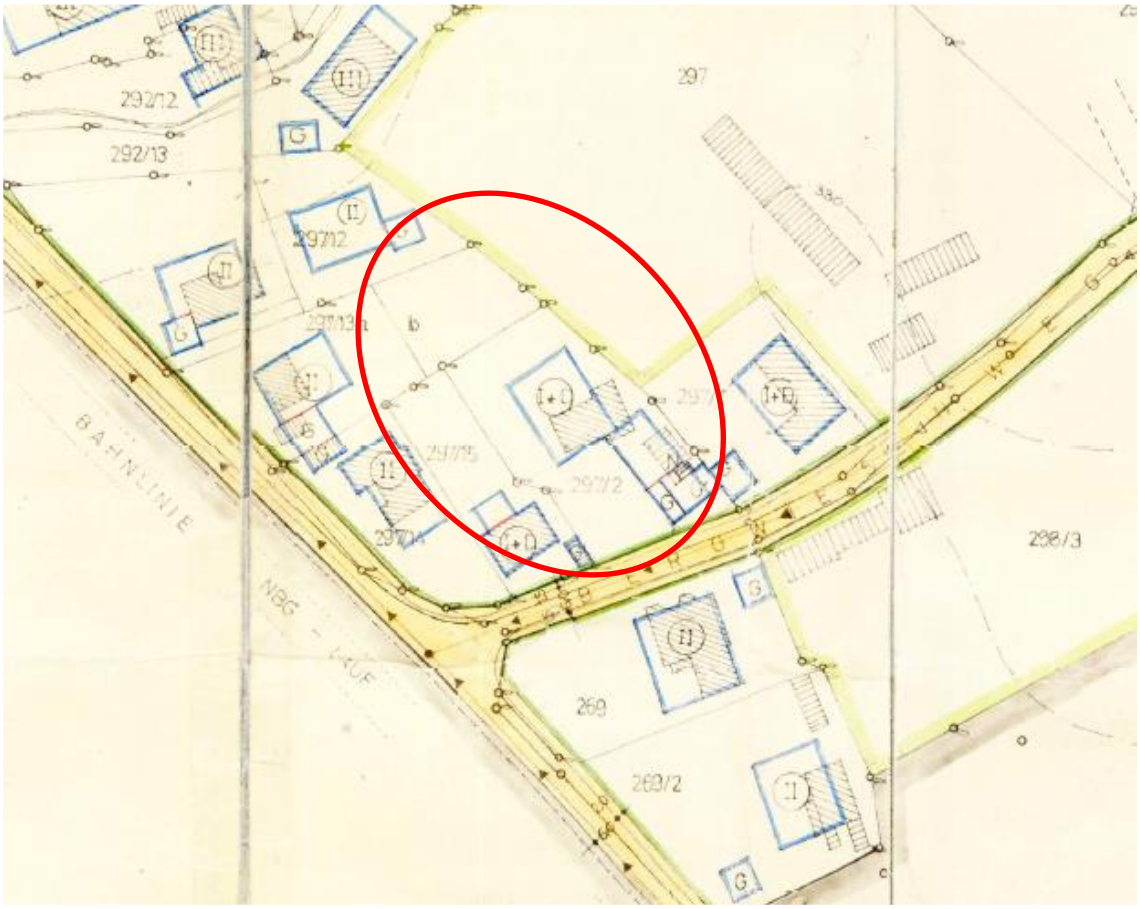


Abb: Ausschnitt rechtsverbindlicher Bebauungsplan (nicht genordet)

Er setzt ein Reines Wohngebiet und relativ enge Baugrenzen fest, innerhalb deren sich auch die bestehenden Hauptgebäude befinden. Das Grundstück 297/1 ist derzeit nicht überbaubar und nur über vorderliegende Grundstücke zu erschließen. Diese Erschließung ist durch private Vereinbarung sichergestellt. Der Bebauungsplan lässt eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.

Hinsichtlich heutiger Anforderungen an nachhaltige Bauflächen, insbesondere bezüglich Grünordnung, Biodiversität und nachhaltigem Umgang mit Niederschlagswasser trifft der über 30 Jahre alte Bebauungsplan keine Festsetzungen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Das östliche Grundstück des Änderungsbereiches ist bereits mit zwei Wohngebäuden bebaut, das westliche Grundstück derzeit unbebaut und wird als Gartenfläche von den Bewohnern der östlichen beiden Wohngebäude genutzt. Auch die Umgebungsbebauung besteht ausschließlich aus Wohngebäuden.

Die Erschließung des Änderungsbereiches ist bereits vorhanden.

4.2 Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich liegt auf der Niederterrasse der Pegnitz. Der Untergrund besteht aus Flusssanden. Die zu ändernde Teilbereiche sind bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Baufläche festgesetzt.

Es handelt sich um ein Wohnbaugrundstück mit größerem Garten und teils älterem Gehölzbestand.

Die Fläche befindet sich in der Schutzzone III B der Trinkwasserversorgung Erlenstegen.

5. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, durch eine Änderung der Baugrenze eine Nachverdichtung zu ermöglichen und dabei Elemente einer nachhaltigen Bauflächenentwicklung fest zu setzen.

6. Begründung der Änderungen

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung und damit einem wichtigen städtebaulichen Ziel. Insbesondere für die Gemeinde Rückersdorf, mit den allseits beengten und stark eingeschränkten Möglichkeiten einer Siedlungsentwicklung kommt der verträglichen Nachverdichtung eine hohe Bedeutung zu.

Durch die Änderung der Baugrenze können bisher als Privatgarten genutzte Freiflächen mit älterem Gehölz- und Baumbestand einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Aus Sicht der Gemeinde Rückersdorf gehen die mit der Nachverdichtung verfolgten Ziele zur Schonung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen des Außenbereiches gegenüber den Auswirkungen durch die mögliche Überbauung bisheriger Gartenflächen im Rang vor.

Weiterhin wird die Art der Nutzung vom einem Reinen Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert und das Spektrum der zulässigen Nutzungen damit geringfügig erweitert. Die Grundflächenzahl beträgt weiterhin 0,4.

Um die Auswirkungen der möglichen Nachverdichtungen zu minimieren, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Umweltschutz getroffen (vgl. Kapitel 6.3).

6.1 Verkehrsflächen

Es sind keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Die Erschließung beider Grundstücke erfolgt vom Bergwiesenweg aus.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Bergwiesenweg vorhanden. Zur Minimierung der Einleitung von unverschmutztem Oberflächenwasser in den vorhandenen Kanal ist die Pflicht zur Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser auf dem Grundstück festgesetzt.

6.3 Umweltschützende Belange

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden durch die mit der Planung verfolgten Ziele der Innenentwicklung und Nachverdichtung und der damit verbundenen Schonung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich berücksichtigt.

Durch die mögliche Nachverdichtung werden teils naturnahe Gartenflächen und naturnahe ältere Gehölzbestände beansprucht, deshalb sind Festsetzungen zur Begrünung der künftigen Bauflächen im Bebauungsplan getroffen:

- Bei Baugrundstücken über 500 qm Grundstücksgröße ist je angefangene 500 qm Baugrund-stück mind. 1 mittel- oder großkroniger Laubbaum Stammumfang mind. 12/14 zu pflanzen und zu erhalten. Bei Baugrundstücken unter 500 qm ist mind.1 mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Halbstamm oder Hochstamm zu pflanzen. Bei Baugrundstücken unter 300 qm sind mind. 2 freiwachsende heimische Sträucher gem. Artenliste in der Begründung zu pflanzen. Bestehende Gehölze, die erhalten werden, können angerechnet werden.
- Für unverschmutztes Oberflächenwasser sind auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt zu schaffen. Das anfallende Regenwasser ist zu sammeln (z. B. in Zisternen). Die Größe der Auffangbehälter darf pro 100 m² Dachfläche 2 m³ nicht unterschreiten. In jedem Fall ist in den Anlagen ein Überlauf vorzusehen, der an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen ist.
- Im gesamten Geltungsbereich sind bei Neuerrichtung von Gebäuden Fotovoltaikanlagen zwingend auf mind. 25 % der Dachfläche vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB).
- Im gesamten Geltungsbereich sind bei Neuerrichtung von Nebenanlagen mit Flachdächern, diese zu begrünen.

Aufgrund der im Änderungsbereich vorhandenen teils naturnahen Gehölzbestände wird darauf hingewiesen, dass bei einer die Verbotstatbestände des Artenschutzes zu beachten sind. Eine Rodung sollte außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Damit können die Verbotstatbestände des Artenschutzrechts vermieden werden.

Durch die Planung werden keine neuen Bauflächen geschaffen. Gem. § 13a BauGB sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

7. Weitere Hinweise

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B der Trinkwasserversorgung Erlenstegen. Bei allen Baumaßnahmen sind die Vorschriften der Trinkwasserschutzverordnung zu beachten.

8. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung werden unnötige Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden und eine innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht.
Damit dient die Planung der Minimierung der Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft.

Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Artenauswahl heimischer Gehölze

a) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

b) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder