

# Bebauungs- und Grünordnungsplan Ackerlänge IV und 4. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Ackerlänge I Münchaurach und 1. Änderung des Bebauungsplanes An der Königstraße Gemeinde Aurachtal, Landkreis Erlangen-Höchstadt

## **Grundzüge der Planung**

Der Gemeinderat von Aurachtal hat am 17.07.2019 beschlossen, einen Bauungs- und Grünordnungsplan in der Gemarkung Münchaurach aufzustellen und damit Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Ackerlänge I" zum 4. Mal sowie Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes "An der Königstraße" zum 1. Mal zu ändern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nordwestlichen Bereich des Siedlungsgebietes von Münchaurach und ist komplett von bebauter Ortslage umgeben (Ackerlänge, Mönchweg). Als Lückenschluss sollen überwiegend Flächen für "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden, dazu entsprechende Erschließungsstraßen mit einigen Stellplätzen und zugeordneten Grünflächen. Im Osten, Süden und Westen wird im Plangebiet ein Fußweg festgesetzt, der an die bestehenden Fußwegebereiche anbindet. Der bestehende Spielplatz wird als großzügige "öffentliche Grünfläche" gefasst. Der bestehende Baumbestand im Süden des Gebietes, welcher an die Biotopflächen des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Ackerlänge I anschließt, wird in die Planung mit einbezogen und als Fläche mit Erhaltungsgebot ausgewiesen.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes folgt den Bestimmungen des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der inneren Nachverdichtung. Auf Grund dessen entspricht die Planung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einem Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt und der untere Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird nicht erreicht.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnbauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Eine detaillierte Betrachtung der Bevölkerungsprognose sowie die darauf basierende Wohnbaulandbedarfsermittlung (Bevölkerungsprognose, Einbeziehung spezifische Gemeindedaten zu Belegungsdichte, Wohneinheitendichte, Gebäude- und Freifläche, vorhandene Baulücken) hat dabei ergeben, dass für die nächsten 15 Jahre ein Wohnbaulandbedarf von ca. 8 ha für die gesamte Gemeinde vorliegt. Bei der Entwicklungsperspektive legt die Gemeinde Aurachtal dabei besonderen Wert auf Innenentwicklung und schließt auf Grund dessen Baulücken wie im vorliegenden Fall.

Im Plangebiet ist die Ausweisung von 20 Baurechten mit möglicher Einzelhausbebauung beabsichtigt. Im östlichen Bereich des Plangebietes wird ein größeres Baugrundstück für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Grundsätzlich ist eine gestaffelte Geschosigkeit in Abhängigkeit der Höhenlage im Gebiet vorgesehen. Im nördlichen und westlichen Bereich orientiert sich diese an der bestehenden Bebauung und im südlichen und östlichen Bereich sollen großzügigere Festsetzungen getroffen werden.

Aufgestellt: Bamberg, 17.07.2019

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG  
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GbR

Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59393  
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de