



BEGRÜNDUNG

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 19
„WELKENBACH“**

DER STADT HERZOGENAURACH

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
1.1. Aufstellung, bisheriger Verfahrensablauf und -stand	3
1.2. Flächennutzungsplan	3
1.3. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES	4
2.1. Örtliche Lage	4
3. AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL	4
3.1. Zielsetzungen	5
4. BAULICHE NUTZUNG	5
4.1. Festsetzungen zu den Baugebieten	6
5. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	8
5.1. Bauweise	8
6. ERSCHLIESSUNG	8
6.1. Straßen	8
6.2. Radwege	9
6.3. ÖPNV	9
6.4. Parken	9
6.5. Wasser	9
6.6. Abwasser, Dach- und Oberflächenwasser	9
6.7. Grundwasser	10
6.8. Strom	10
6.9. Müll	10
7. SCHUTZ GEGEN IMMISSIONEN	10
8. UMWELTSCHUTZ	11
9. BELANGE DES NATURSCHUTZES	11
9.1. Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung	14
10. SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN	18

Anlagen:

Anlage 1 - Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach

Anlage 2 - Karte 1

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1. Aufstellung, bisheriger Verfahrensablauf und -stand

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 31.01.1974 beschlossen, für die bebaute Ortslage Welkenbach einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB aufzustellen.

Nach der vorgezogenen Bürgerbeteiligung 1985 und der 1. Öffentlichen Auslegung Februar / März 1988 wurde der Bebauungsplan Nr. 19 „Welkenbach“ in der Sitzung vom 18.05.1988 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Aufgrund der anstehenden Planungen für die Staatsstraße 2263 durch das Straßenbauamt erfolgte keine Inkraftsetzung, um hier entsprechend reagieren zu können. Bedingt durch schwierige Grundstücksverhandlungen haben sich die Planungen und Realisierungen dieser Maßnahme unerwartet verzögert.

In der Stadtratssitzung vom 27.02.1997 wurde - um den als Satzung beschlossenen Bebauungsplan auf den neusten rechtlichen Stand zu bringen - der Beschluss gefasst, den Geltungsbereich um Teilflächen zu erweitern und den Bebauungsplan komplett zu überarbeiten.

Diesem Entwurf (Stand 28.08.1998, Karte 1) wurde durch Stadtratsbeschluss vom 26.11.1998 zugestimmt.

In der Zeit vom 07.12.1998 bis 23.12.1998 wurde für diesen Bebauungsplanentwurf die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Parallel dazu erfolgte die Anhörung der Träger Öffentlicher Belange.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen behandelte der Stadtrat in seiner Sitzung am 04.05.2000. Diese Beschlüsse wurden in der nun vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Welkenbach“ eingearbeitet und berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden folgende Änderungen vorgenommen:

1. Herausnahme der geplanten Verlängerung des Mohnblumenweges mit der geplanten Dorf- und Wohnbebauung aufgrund unterschiedlicher Interessen der Grundstückseigentümer.
2. Ausweitung des Geltungsbereiches im südlichen Abschnitt des Welkenbacher Kirchwegs.
3. Darstellung des bereits erfolgten Teilausbaus und Übernahme der aktuellen Straßenplanung der Staatsstraße St 2263.
4. Überplanung der Planstraße B mit Verlängerung in nördliche Richtung und Anschluss an die bestehende Lilienstraße. Ausweisung der hierüber zu erschließenden Bauparzellen als allgemeines Wohngebiet.
5. Einbeziehung des bereits bestehenden Gebäudes Lilienstraße 8a in das Dorfgebiet.

6. Die zwischenzeitlich zurückgebaute Hochspannungsleitung wurde aus dem Plan genommen.

1.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist seit dem 10.04.1986 rechtskräftig, eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan für das gesamte Stadtgebiet von Herzogenaurach ist zur Zeit in Bearbeitung.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Wesentlichen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, folgende Abweichungen sind jedoch vorgesehen:

1. Die im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiete bzw. im Westen des Plangebietes in einem kleinen Teilbereich auch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Da sich südlich der Nelkenstraße der Gebietscharakter bereits zu einem Wohngebiet entwickelt hat und für den westlichen Planbereich dieser Gebietscharakter angestrebt wird, erscheinen diese Abweichungen und Erweiterungen gerechtfertigt.

2. Im Bereich Nankendorfer Straße / südlich der Holzäckerstraße wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Diese Fläche (rd. 1.000 m²) umfasst die unter Denkmalschutz stehende Kapelle und berücksichtigt eine mögliche Erweiterungsfläche.
3. Die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesene Teilfläche der Flur Nr. 504 (südl. Bereich Welkenbacher Kirchweg), Gemarkung Herzogenaurach, wird in Teilbereichen in das bestehende Dorfgebiet aufgenommen.

Eine vereinzelte Einbeziehung bereits bestehender Gebäude bedeutet eine zusätzliche geringfügige Abweichung vom Flächennutzungsplan.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt o. g. Abweichungen und Erweiterungen in vollem Umfang.

1.3. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der aus dem Jahr 1988 als Satzung beschlossene Bebauungsplanentwurf Nr. 19 „Welkenbach“ wird durch die Überarbeitung auf den heute notwendigen Stand gebracht.

Die noch unbebauten Bereiche und Teilflächen im Ortskern bedürfen aus städtebaulichen und planungsrechtlichen Gründen der Überarbeitung. Insbesondere in den sogenannten Nahtstellen zwischen Dorfgebiet und allgemeinem Wohngebiet werden Gliederungen und Einschränkungen bzw. Ausschluss von Nutzungen erforderlich. Durch diese Festsetzungen soll ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen gewährleistet und gleichzeitig die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gesichert werden.

Aufgrund der langen Verfahrensdauer und den beschriebenen Änderungen wird das Bauleitplanverfahren mit der Öffentlichen Auslegung wieder aufgenommen.

2. LAGE DES PLANUNGSGBIETES

2.1. Örtliche Lage

Der Herzogenauracher Ortsteil Welkenbach liegt im Nordwesten des Stadtgebietes zwischen Herzogenaurach und Hammerbach.

Als übergeordneter Verkehrsweg verläuft die Staatsstraße St 2263 (Nankendorfer Straße) in Nord-Süd-Richtung durch Welkenbach. Weiteres Gliederungselement ist der Welkenbach, der westlich parallel zu der Staatsstraße verläuft.

3. AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL

Aus der ursprünglich losen Ansammlung landwirtschaftlicher Betriebe überwiegend entlang der Staatsstraße, der Lilienstraße und dem Welkenbacher Kirchweg ist heute eine Agglomeration landwirtschaftlicher Voll- und Nebenerwerbsbetriebe und einer mehr oder weniger reinen Wohnhausbebauung entstanden. Andere ergänzende Nutzungen wie Handwerksbetriebe, gewerbliche Betriebsstätten oder Versorgungseinrichtungen haben sich nur vereinzelt bzw. gar nicht angesiedelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst sowohl den alten Siedlungsbereich von Welkenbach als auch Flächen neuerer Bebauung und bezieht die geplante Wohnbebauung im westlichen Ortsteil ein.

3.1. Zielsetzungen

- a) Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders der bereits bestehenden baulichen Nutzungen, d. h.
 - Schutz des bestehenden Vollerwerbsbetriebes und Schutz und Gewährleistung von Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe
 - Schutz der bereits bestehenden Wohnbebauung
- b) Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung der einzelnen Baugebiete
- c) Einbindung der geplanten Bauflächen
- d) Schaffung einer rechtlichen Grundlage zur Umsetzung der Straßenplanung Staatsstraße St 2263
- e) Verbesserung infrastruktureller Einrichtungen (z.B. Straßen- und Wegenetz, Ver- und Entsorgung)
- f) Schutz vorhandener ortsbildprägender ökologischer Flächen, Gehölz- und Baumbestände

Zur Umsetzung dieser Zielvorgaben ist es u.a. erforderlich, Beschränkungen bzw. Ausschlüsse einzelner Nutzungen aus dem Nutzungskatalog der BauNVO festzusetzen.

4. BAULICHE NUTZUNG

Im Bebauungsplan Nr. 19 „Welkenbach“ der Stadt Herzogenaurach wird die besondere Art der baulichen Nutzung entsprechend § 1 Abs. 2 BauNVO folgendermaßen festgesetzt:

– allgemeine Wohngebiete (WA)	18.796 m ²
– Dorfgebiete (MD)	68.812 m ²
– Fläche für Gemeinbedarf	1.001 m ²
– landwirtschaftliche Nutzfläche	14.728 m ²
– öffentl. Grünfläche (Spielplatz)	1.493 m ²
– priv. Grünfläche	1.005 m ²
– Fläche für Versorgung, Abfall, Abwasser	53 m ²
Straßenflächen mit Geh- / Radweg und Straßenbegleitgrün	
– Staatsstraße St 2263	11.749 m ²
– Lilienstraße	3.905 m ²
– Welkenbacher Kirchweg	1.896 m ²
– Holzäckerstraße	930 m ²
– Nelkenstraße	1.027 m ²
– Mohnblumenweg	829 m ²
– Planstraße A	909 m ²
– Planstraße B	2.558 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
– Ökologische Ausgleichsfläche	2.062 m ²
Sonstige Flächen	
– Welkenbach mit Böschungsfläche	2.163 m ²
– Birkenbühlbach mit Böschungsfläche	1.247 m ²
– Offene Gräben mit Böschungsflächen	2.183 m ²
– übrige Wasserflächen	4.075 m ²
Gesamtfläche	ca. 141.421 m²

4.1. Festsetzungen zu den Baugebieten

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes werden gemäß § 1 der BauNVO folgenden Nutzungsbeschränkungen festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete (WA)

- keine Gartenbaubetriebe
- keine Tankstellen

Dorfgebiet (MD)

- keine Vergnügungsstätten

Für die als Dorfgebiet festgesetzten Bauflächen gilt aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ein genereller Ausschluss von Massentierhaltung.

Eine Großtierhaltung, die Errichtung von Düngelagerstätten, Siloanlagen usw. sind aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nur zulässig auf den Flächen

des bestehenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes
Flur Nr. 762, Gemarkung Hammerbach, (Nutzungsschablone Nr. 8)

der heutigen Nebenerwerbsbetriebe
Flur Nr. 717, Gemarkung Hammerbach, (Nutzungsschablone Nr. 21)
Flur Nr. 690, Gemarkung Hammerbach, (Nutzungsschablone Nr. 26)
Flur Nr. 692, Gemarkung Hammerbach, (Nutzungsschablone Nr. 26)
Flur Nr. 704, Gemarkung Hammerbach, (Nutzungsschablone Nr. 31).

Mit diesen Festsetzungen wird den Belangen der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten Rechnung getragen.

Die Auswahl der o. g. Betriebe erfolgt in Absprache mit den Eigentümern und ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen unproblematisch, da ausreichende Abstände zu den vorhandenen und geplanten Wohngebieten vorliegen.

Weitere Nutzungsbeschränkungen im Dorfgebiet sind über folgende Nutzungsschablonen festgesetzt.

Nutzungsschablone 5:

Der Planbereich zwischen dem Vollerwerbsbetrieb Flur Nr. 762, Gemarkung Hammerbach, westl. der Lilienstraße und südlich der Planstraße A ist bereits großteils bebaut und wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Um den festgesetzten Dorfgebietscharakter zu wahren ist eine Gliederung dieser Fläche erforderlich. Hierdurch wird einerseits ein „Umkippen“ in ein faktisches Wohngebiet verhindert und andererseits ein ausreichender Schutz für den Vollerwerbsbetrieb gewährleistet. Mit der Nutzungsschablone Nr. 5 (für die Flur-Nr. 763/1, 763/4 und 764/2, Gemarkung Hammerbach) wird somit ein Ausschluss „sonstiger Wohngebäude“ für die Bauparzellen (gem. § 5 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO) festgesetzt.

Nutzungsschablone 24:

Diese Nutzungsschablone setzt die künftige Nutzung auf der Teilfläche 687, Gemarkung Hammerbach, fest.

Als Nahtstelle zwischen der bestehenden Wohnbebauung südlich der Nelkenstraße und den bestehenden heutigen Nebenerwerbsbetrieben auf den Flur-Nr. 690 und 692, Gemarkung Hammerbach, ist es auch hier erforderlich, eine überwiegende Wohnnutzung auszuschließen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass die zukünftigen Nutzungen aus dem Zulässigkeitskatalog gem. § 5 BauNVO einer Nutzung in Form von „sonstige Wohngebäude“ deutlich überwiegt.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die relevanten Emissionsquellen auf den dem Wohngebiet abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen sind.

Nutzungsschablone 16:

Hierbei handelt es sich um die bauliche Festsetzung für die Flur-Nr. 504 (Teilfläche), Gemarkung Herzogenaurach.

Diese südlichste Bauparzelle am Welkenbacher Kirchweg liegt bereits im An- und Abflugsektor des Herzogenauracher Flugplatzes, eine Wohnnutzung ist somit ausgeschlossen.

Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Festsetzung als Baufläche erfolgt aus folgenden Gründen:

Der in Welkenbach ansässige „Gebirgsverein Loisachthaler“ übernimmt eine zentrale Bedeutung des Vereinslebens. Einrichtungen oder Versammlungsstätten, in denen sich die Mitglieder treffen können, sind in Welkenbach jedoch nicht vorhanden. Seit

Jahren ist der Verein vergeblich bemüht, eine geeignete Baufläche in Welkenbach zu finden.

Eine Anfrage beim Luftamt Nordbayern hat ergeben, dass aus luftrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Errichtung eines Vereinsheimes an dieser Stelle bestehen. Es ist jedoch dauerhaft sicherzustellen, dass eine spätere Umwandlung in ein Wohngebäude ausgeschlossen ist.

Aus vorgenannten Überlegungen wird die zulässige Nutzung beschränkt auf die Zweckbestimmung nach § 5 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO.

Zulässig sind „Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.“

Mit der Ausweisung der o. g. Teilfläche wird das Vorhaben des Vereins planungsrechtlich unterstützt.

5. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeine Wohngebiete (WA):

Für die als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Flächen wird die max. zulässige Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt.

Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse ergibt sich primär durch die topographischen Gegebenheiten und orientiert sich weitestgehend am Bestand.

Dorfgebiete (MD):

Für die als Dorfgebiete festgesetzten Flächen wird – je nach Grundstücksgröße und Nutzung - die zulässige Grundflächenzahl auf 0,3 bzw. max. 0,4 begrenzt.

Auch für diese Bauflächen leitet sich die Zahl der zulässigen Vollgeschosse unter Berücksichtigung von Geländere relief und bestehender Bebauung ab.

5.1. Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine ausschließlich offene Bebauung festgesetzt.

Zur Wahrung des dörflichen Gebietscharakters werden im Planbereich ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Aus gestalterischen Gründen müssen sich die max. Gebäudeabmessungen an der ortsüblichen Bebauung Welkenbachs anpassen.

Die Errichtung von Reihenhäusern oder Hausgruppen wird ausgeschlossen.

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen wird eine Einschränkung der zulässigen Wohneinheiten erforderlich.

Pro Doppelhaushälfte werden max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Für Einzelhäuser ist je 200 m² Grundstücksfläche max. 1 Wohneinheit zulässig.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1. Straßen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Bebauungsplangebietes ist gesichert und erfolgt von dem bereits bestehenden Straßensystem.

Die Erweiterungsgebiete werden verkehrsmäßig durch den Ausbau des Ortsstraßennetzes erschlossen.

6.2. Radwege

Für die Staatsstraße St 2263 (Nankendorfer Straße) ist der bereits erfolgte Teilausbau und die aktuelle Planung des Baulasträgers nachrichtlich übernommen.

Entlang der Staatsstraße verläuft ein kombinierter Fuß- und Radweg, der eine Radwegverbindung von Herzogenaurach über Welkenbach nach Hammerbach darstellt.

6.3. ÖPNV

Über die Buslinie 204 Herzogenaurach - Höchstadt/Aisch ist der Ortsteil Welkenbach an das Netz des regionalen ÖPNV angeschlossen. Mehrmals täglich werden in beide Richtungen die jeweils 2 Haltestellen auf der Nankendorfer Straße in Welkenbach angefahren.

Im Zuge des Straßenausbaus der Staatsstraße ist im Bereich der Haltestelle Holzäckerstraße die Anlage einer separaten Busspur, einer Querungshilfe und eines Buswartehäuschens vorgesehen.

6.4. Parken

Die notwendigen Stellplätze sind bei einer Baueingabe jeweils auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Hierbei ist die Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach maßgebend.

Öffentliche Stellplätze werden im Zuge des verkehrsberuhigten Ausbaus der Planstraße B hergestellt.

6.5. Wasser

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss der einzelnen Anwesen an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Herzogenaurach sichergestellt.

Die erforderliche Erweiterung der bestehenden öffentlichen Wasserversorgungsanlagen erfolgt durch den Träger der Wasserversorgung.

6.6. Abwasser, Dach- und Oberflächenwasser

Für die bereits erschlossenen und bebauten Gebiete erfolgt die Abwasserbeseitigung durch einen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal.

Für das geplante Wohngebiet im westlichen Geltungsbereich ist die Erschließung in Form eines qualifizierten Trennsystems vorgesehen.

Hier sind auf den Baugrundstücken für das anfallende Regenwasser der Dachflächen entsprechend dimensionierte Rückhaltungsmöglichkeiten (z.B. Zisternen) vorzusehen.

Die Überläufe der Regenwassersammelanlagen sind an den geplanten Oberflächenwasserkanal anzuschließen.

Zur Ableitung des Oberflächenwassers aus den angrenzenden Grundstücken sind entlang des westlichen Planbereiches Gräben auf den Hanggrundstücken Fl.-Nr. 771

(Teilfläche), 766 (Teilfläche), 764/2 und 763/1, Gemarkung Hammerbach, vorgehen.

Gleiches wird durch die Topographie auch östlich der Bebauung Welkenbacher Kirchweg bis zur Holzäckerstraße und in Teilbereichen östlich der Bebauung Nankendorfer Straße erforderlich. Die zur Anlage und Unterhaltung dieser Gräben benötigten Wegflächen sind durch Fahrtrechte zu sichern.

Für die geplanten Bauflächen ist zur Entlastung des vorhandenen Regenüberlaufes der Umbau bzw. die Erweiterung des bestehenden Regenüberlaufbeckens geplant. Der Standort befindet sich am südlichen Ortseingang Welkenbachs östlich der Staatsstraße St 2263, außerhalb des Geltungsbereiches.

Dränwasser dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

6.7. Grundwasser

Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.

6.8. Strom

Die Stromversorgung erfolgt über die Herzo-Werke. Die Kosten des Anschlusses der Anwesen an das Stromversorgungsnetz werden vom Träger der Stromversorgung erhoben.

6.9. Müll

Die festen Abfallstoffe werden gem. Satzung (i. d. derzeit gültigen Fassung) des Landkreises Erlangen-Höchstädt beseitigt.

7. SCHUTZ GEGEN IMMISSIONEN

Im Bebauungsplan sind die bebauten und geplanten Bauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) und als Dorfgebiet (MD) nach §§ 4 und 5 BauNVO festgesetzt.

Nutzungsausschlüsse und -einschränkungen werden aufgrund der beschriebenen Zielsetzung des Bebauungsplanes auf Teilflächen des Dorfgebietes erforderlich.

Auf mögliche Geruchsbelästigungen durch Viehhaltung oder die Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen wird hingewiesen. Landwirtschaftliche Betriebe und Feuerungsanlagen, von denen Immissionen ausgehen können, stehen unter Bestandsschutz. Zusätzlich ist - zur Gewährleistung eines vertraglichen Nebeneinanders der unterschiedlichen Nutzungen bei Bauvorhaben im Dorfbereich - eine immissionschutzrechtliche Verträglichkeit zu der bestehenden Bebauung nachzuweisen.

Im Dorfgebiet sind, auf den an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden Baugrundstücken, die relevanten Emissionsquellen auf den dem Wohngebiet abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Für die Bauflächen, die unmittelbar an eine allgemeine Wohnbaufläche angrenzen, wird aus Gründen des Immissionsschutzes die Nachtarbeit ausgeschlossen. Der Ortsteil Welkenbach liegt in der Nähe der Einflugschneise des Verkehrslandeplatzes Herzogenaurach. Auf Lärmbelastigung durch den Flugverkehr wird hingewiesen.

Zur Abwehr evtl. auftretender erhöhter Lärmimmissionen ausgehend von der Staatsstraße St 2263 sind an den geplanten Gebäuden entlang der Staatsstraße mit Wohn- oder Aufenthaltsraumnutzung Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfestern durchzuführen, so dass die Innenpegel nach Tafel 5 der VDI-Vorschrift 2719 eingehalten werden.

Aufenthaltsräume höherer Qualität wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sind an der lärmabgewandten Seite im Gebäude unterzubringen.

8. UMWELTSCHUTZ

Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung sind zugelassen.

9. BELANGE DES NATURSCHUTZES

Folgende Schutzzonen greifen in das Planungsgebiet ein:

- Landschaftsschutzgebiet im Bereich Birkenbühlbach (östl. Planbereich)
- Landschaftsschutzgebiet zwischen Staatsstraße und Welkenbacher Kirchweg (südl. Planbereich)
- Landschaftsschutzgebiet westlich der Staatsstraße (nördl. Planbereich)

Im Bereich des Welkenbachtals befindet sich ein in der Biotopkartierung Bayern (Flachland) mit der Objekt-Nr. 6431-0005-001 kartierter Teich.

Im Bebauungsplan Nr. 19 „Welkenbach“ der Stadt Herzogenaurach ist entlang des Welkenbachs eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Diese Fläche umfasst den eigentlichen Bachlauf mit einer Uferschutzzone. Insgesamt beträgt die Fläche ca. 5.100 m².

In dieser Schutzzone sind

- Auffüllungen
 - die Aufstellung und Errichtung von genehmigungsfreien Gebäuden und Einrichtungen aller Art nach Art. 63 BayBO
 - Bodenversiegelungen
 - Uferverbauungen
- unzulässig.

Durch die Renaturierung des Welkenbachs u.a. durch Maßnahmen der Neugestaltung (Anlage von Mäandern, Vernässungszonen usw.) und Bepflanzung der Zone mit standortgerechten einheimischen Gehölzen wird eine deutliche ökologische Aufwertung dieses Bereichs erzielt.

Das Baugesetzbuch schreibt bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine gerechte Abwägung privater und öffentlicher Belange verpflichtend vor. Entsprechend § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind in dieser Abwägung auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu be-

rücksichtigen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind entsprechend auszugleichen. Die Bearbeitung der Ausgleichsflächenregelung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt über eine einleitende Bestandsaufnahme des Plangebietes.

Die Bedeutung der zu beplanenden Flächen für Natur und Landschaft lässt sich über die Schutzgüter

- Arten und Lebensräume
- Wasser
- Boden
- Klima / Luft
- Landschaftsbild

ermitteln.

Entsprechend dieser Analyse ergeben sich

- Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I)
- Gebiete mittlerer Bedeutung (Kategorie II)
- Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III)

für Natur und Landschaft.

In einem zweiten Schritt werden die Auswirkungen des Eingriffs (Bebauung) auf Natur und Landschaft erfasst.

Hierbei kommt dem Maß der Versiegelung eine zentrale Bedeutung zu, da hierdurch nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren gehen. Eine Beurteilung erfolgt über die in der Planung festgesetzte Grundflächenzahl.

Es werden definiert

- Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A)
- Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B)

Die Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen ergibt sich aus der Überlagerung von Bestandsaufnahme (Kategorisierung) und Auswirkungen des Eingriffs (Typisierung). Die sich so ergebenden Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensitäten sind den weiteren Berechnungen zu Grunde zu legen.

Den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten (A I – B III) werden unterschiedlich große Kompensationsfaktoren zugeordnet. In der Bebauungsplanung verbindlich festgelegte Vermeidungsmaßnahmen rechtfertigen u. U. die Wahl des niedrigen Kompensationsfaktors. Über die Multiplikation der Teilflächen mit den verschiedenen Kompensationsfaktoren wird die Größe der Ausgleichsfläche bestimmt.

Mit der abschließenden Auswahl und Festlegung geeigneter Flächen auf den Baugrundstücken selbst, im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder aber auch außerhalb dieses Geltungsbereiches und der Detailprüfung über die Möglichkeiten naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen auf diesen Flächen wird den Belangen des Naturschutzes Rechnung getragen.

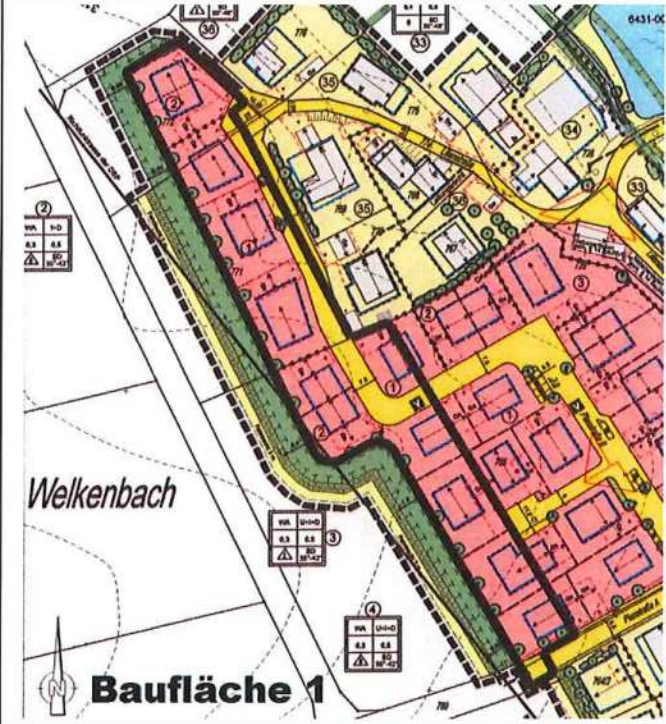
Diese Regelung ist seit dem 01.01.2001 verpflichtend anzuwenden.

Für die Bauflächen, die bereits der Geltungsbereich des am 18.05.1988 vom Stadtrat als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Welkenbach“ umfasste, ist

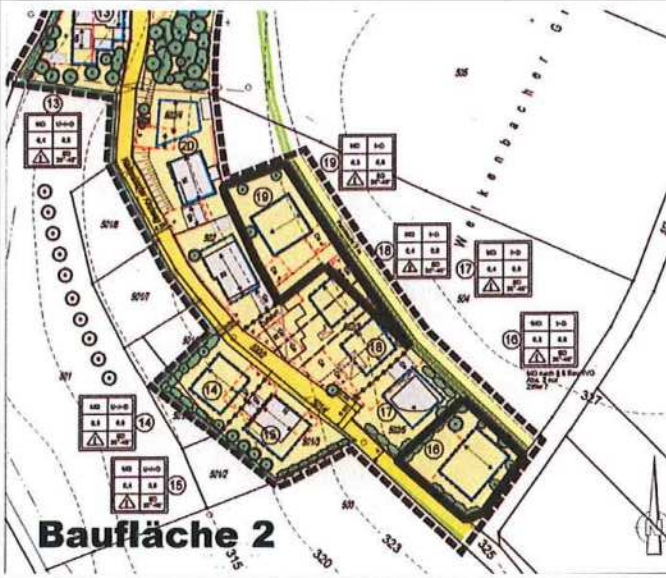
die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Lediglich für die Flächen, die über den damaligen Umgriff hinausgehen, wird im Folgenden die Eingriffsregelung angewendet.

Hierbei sind folgende Bauflächen zu berücksichtigen:



Baufläche 1
Teilflächen des geplanten Wohngebietes und Teilflächen der zugehörigen Erschließung (westl. Planbereich)
Flur Nr. 766, 771, 772, 789 (jeweils Teilflächen), Gemarkung Hammerbach



Baufläche 2
Dorfgebiet (südlicher Planbereich)
Teilfläche 504, Gemarkung Herzogenaaurach

9.1. Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung

9.1.1. Bestandsaufnahme:

Schutzgut Arten und Lebensräume

Baufläche 1

Die von der Ausgleichsflächenregelung betroffene Teilfläche wird intensiv ackerbau-lich genutzt.

Es handelt sich somit um einen anthropogen stark beeinflussten Biotoptyp, der eine Einstufung dieses Schutzgutes in die **Kategorie I** (geringe Bedeutung für Naturhaus-halt und Landschaftsbild) rechtfertigt.

Baufläche 2

Bei der Teilfläche, die von der Ausgleichsflächenregelung betroffen ist, handelt es sich z.T. um einen mittelalten Streuobstbestand, z.T. um eine intensiv anthropogen genutzte Fläche.

Für dieses Schutzgut erfolgt eine Einstufung in die **Kategorie II**.

Schutzgut Boden

Baufläche 1

Gemäß der aufgezeigten Nutzung handelt es sich um einen stark anthropogen über-prägten Boden. Somit ergibt sich eine Einstufung des Schutzgutes Boden ebenfalls in die **Kategorie I**.

Baufläche 2

Der Boden ist großteils anthropogen überprägt, im Bereich des Streuobstbestandes besitzt er eine relativ hohe natürliche Ertragsfunktion. Es erfolgt eine Einstufung in **Kategorie II**.

Schutzgut Wasser

Baufläche 1

Für das Schutzgut Wasser erscheint eine Zuordnung in die **Kategorie I** ange-messen.

Baufläche 2

Gewässer sind nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand scheint intakt, es be-steht ein gewisses Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen. Für das Schutzgut Wasser erfolgt eine Zuordnung in **Kategorie II**.

Schutzgut Klima und Luft

Baufläche 1

Die nach Norden und Westen weitestgehend offene Landschaft lässt den Schluss zu, dass für das Plangebiet eine gewisse kleinklimatische Funktion bezüglich der Schutzgüter Klima und Luft besteht. Es erfolgt eine Zuordnung in die **Kategorie II**.

Baufläche 2

Aufgrund der teilweisen Lage der Baufläche im Bereich eines Streuobstbestandes besteht eine gewisse kleinklimatische Funktion. Die Zuordnung erfolgt in die

Kategorie II.

Schutzgut Landschaftsbild

Baufläche 1

Bedingt durch die Lage im Kuppenbereich einer ansonsten ausgeräumten Agrarlandschaft ist eine Gesamtbeurteilung für dieses Schutzgut in der **Kategorie II** gerechtfertigt.

Baufläche 2

Die Baufläche befindet sich im Ortsrandbereich. Die bestehenden Eingrünungsstrukturen werden allerdings weitgehend erhalten. Dieses Schutzgut wird mit der **Kategorie I** bewertet.

Gesamteinstufung

Baufläche 1

Unter Berücksichtigung aller Schutzgüter und ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt eine Gesamteinstufung in die **Kategorie I**.

Baufläche 2

Unter Berücksichtigung aller Schutzgüter und ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt eine Gesamteinstufung in die **Kategorie II**.

9.1.2. Beurteilung des Eingriffs auf Natur und Landschaft:

Baufläche 1

Die der Ausgleichsflächenregelung unterliegende Fläche wird im Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundflächenzahl von max. 0,3 festgesetzt. Der damit verbundene Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) legt Kompensationsfaktoren zwischen 0,2 und 0,5 fest. Da auf den Grundstücken umfangreiche konfliktmindernde Maßnahmen festgesetzt sind, wird der Faktor 0,3 angesetzt.

Konfliktmindernde Maßnahmen:

- Minimierung der Versiegelung und Festsetzung von versickerungsfähigen Befestigungen
- Pflanzgebot auf den privaten Grundstücksflächen
- Festsetzung von Regenwasserzisternen
- Begrünung von Carportdächern (falls Flachdach)

Für die Erschließung erfolgt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades eine Einstufung in die Kategorie A. Der Kompensationsfaktor wird mit 0,5 festgesetzt.

Insgesamt entfallen auf

Eingriffstyp/Kategorie B I (Baufläche)	ca. 5.433 m ²
Eingriffstyp/Kategorie A I (Erschließung)	ca. 864 m ²
Gesamt	ca. 6.297 m ²

Baufläche 2

Die der Ausgleichsflächenregelung unterliegende Fläche wird im Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundflächenzahl von max. 0,3 festgesetzt. Der damit verbundene Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) legt, in Verbindung mit der Einstufung der Fläche in die Kategorie II Kompensationsfaktoren zwischen 0,5 und 0,8 fest. Da auf den Grundstücken umfangreiche konfliktmindernde Maßnahmen festgesetzt

sind, wird der Faktor 0,6 angesetzt.

Konfliktmindernde Maßnahmen:

- Minimierung der Versiegelung und Festsetzung von versickerungsfähigen Befestigungen.
- Pflanzgebot auf den privaten Grundstücksflächen
- Festsetzung von Regenwasserzisternen
- Begrünung von Carportdächern (falls Flachdach)
- Weitgehender Erhalt des Baumbestandes

Insgesamt entfallen auf
Eingriffstyp/Kategorie B II

ca. 1.943 m²

9.1.3. Ermittlung des Kompensationsumfanges:

Daraus ergibt sich für

Baufläche 1

Eingriffstyp/Kategorie B I (Baufläche)

5.433 m² x 0,3 = ca. 1.630 m² Ausgleichsfläche

Eingriffstyp/Kategorie A I (Erschließung)

864 m² x 0,5 = ca. 432 m² Ausgleichsfläche

Gesamt = ca. 2.062 m² Ausgleichsfläche

Baufläche 2

Eingriffstyp/Kategorie B II

1.943 m² x 0,6 = ca. 1166 m² Ausgleichsfläche

9.1.4. Auswahl geeigneter Flächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der durch die Neuausweisung (d. h. die Flächen, die über den Geltungsbereich des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes hinausgehen) entstehende Eingriff in Natur und Landschaft beschränkt sich auf Teilflächen des geplanten Wohngebietes (Baufläche 1) im westlichen und auf die zusätzliche Dorfgebietsausweisung (Baufläche 2) im südlichen Planbereich.

Die Zuordnung geeigneter Flächen und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt getrennt nach Baufläche 1 und Baufläche 2.

Baufläche 1

Entsprechend den Berechnungen ist für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft, der sich primär in der Bodenversiegelung durch die baulichen Anlagen und die Stellplätze mit ihren Zufahrten ausdrückt, eine Gesamtausgleichsfläche von rd. 2062 m² nachzuweisen.

Für die Festlegung einzelner Flächen als Ausgleichsflächen ist es entscheidend, ob diese Flächen durch verschiedene Maßnahmen eine sinnvolle ökologische Aufwertung erfahren können.

Als Ausgleichsfläche wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans eine Ortsrandeingrünung westlich angrenzend an das Wohngebiet festgelegt.

Als Entwicklungsziel wird ein Streuobstbestand mit verschiedenen Kleinstrukturen festgelegt, das durch folgende Maßnahmen erreicht wird:

- Anpflanzung von mindestens 15 hochstämmigen alten Obstbaumsorten auf dem Grundstück Fl.Nr. 766, 771 und 772, Gemarkung Hammerbach, mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm, Pflanzabstand 8 bis 10 m
- Extensive Grünlandnutzung (Mahd alle 2 Jahre, frühestens zum 1.9. des Jahres)
- Keine mineralische oder organische Düngung
- Zur Strukturanreicherung Anlage von Einzelgruppen aus Dornsträuchern; Verwendung von autochtonem Material
- Anlagen von Lesesteinhaufen, bevorzugt den Strauchgruppen im Süden vorgelagert

Entwicklungsdauer: 15 Jahre nach Pflanzung.

Die Flächen werden durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Baufläche 2

Entsprechend den Berechnungen ist für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft, der sich primär in der Bodenversiegelung durch die baulichen Anlagen und die Stellplätze mit ihren Zufahrten ausdrückt, eine Gesamtausgleichsfläche von rd. 1166 m² nachzuweisen.

Da für diese Fläche ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht möglich ist, wird eine externe Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet zugeordnet.

Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der FINr. 500 und 500/3, Gemarkung Herzogenaurach.

Als Entwicklungsziel auf diesen Flächen wird eine Magerrasenfläche mit einem Heckenkomplex festgesetzt, das durch folgende Maßnahmen erreicht wird:

- Mindestens 4-malige Mahd und Abtransport des Mähguts in den ersten drei Jahren zur Ausmagerung, danach 1-malige Mahd und Abtransport Mähgut.
- Fortführung des südlich angrenzenden Heckenkomplexes im oberen (östlichen) Bereich der Fläche unter Verwendung autochtoner Gehölze. Pflanzung mindestens 6-reihig (Artenzusammensetzung gemäß der vorhandenen Hecke).
- Keine Düngung, kein Pestizideinsatz

Entwicklungsdauer: Hecke 10 Jahre, Magerrasen 20 Jahre.

Die Sicherung der Fläche FINr. 500/3, Gmkg. Herzogenaurach, ist durch Entnahme aus dem Ökokonto der Stadt Herzogenaurach gegeben. Sie befindet sich im Besitz der Stadt Herzogenaurach. Die Fläche FINr. 500 (TF) wird durch Besitzübertragung an die Stadt Herzogenaurach gesichert.

Im Bebauungsplan wird durch eine Pflanzbindung i.S. des § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB der vorhandene Baum- und Strauchbestand geschützt.

10. SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN

Gemäß Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“) Nr. 18.7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist keine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, da die ohne UVP-Pflicht zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird. Im vorliegenden Bebauungsplan ist zur Beurteilung lediglich die Neuausweisung (d. h. die Flächen, die über den Geltungsbereich des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes hinausgehen) heranzuziehen. Diese Fläche beträgt 8.240 m².

Amt für Planung,
Natur und Umwelt
Herzogenaurach, 08.03.2004



Fuchs

Strater

Anlage 1:

Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach

Bäume 1. und 2. Ordnung (Mindestqualität StU 18 – 20)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Eßkastanie
Fagus silvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde

Bei beengten Standortverhältnissen können auch rundkronige und/oder säulenförmige Sorten verwendet werden.

Alte heimische hochstämmige Obstsorten (Mindestqualität StU 8 – 10)

Auswahl gemäß der Obsthochstammliste des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken (neuste Fassung)

Sträucher (Mindestqualität: Str. 1xv, H 60 – 100)

Cornus mas	Kornellkirsche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hecken-Rose
(oder andere standortgerechte Rosenarten)	
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix fragilis	Bruchweide
(oder andere standortgerechte Weidenarten)	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere