



Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 45
„Biergarten im Saisonbetrieb
auf dem Grundstück Fl.Nr. 733, Gemarkung
Haundorf“**

Der Stadt Herzogenaurach

vom 11.11.2005

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1. Aufstellung und Verfahrensstand

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.09.1996 beschlossen für das Grundstück Fl.Nr. 733, Gemarkung Haundorf, einen Bebauungsplan gemäß § 30 (BauGB) aufzustellen.

Für diesen Bebauungsplan Nr. 45 „Biergarten mit Versorgungsgastronomie“ wurde im Jahre 1997 die Bürgerbeteiligung und Träger öffentlicher Belange, Billigung und öffentliche Auslegung durchgeführt.

Aufgrund von Einwänden von Bürgern - überwiegend aus dem Stadtteil Beutelsdorf - wurde das Bauleitplanverfahren im Einvernehmen mit dem Antragsteller ausgesetzt um in Gesprächen die vorgebrachten Bedenken auszuräumen und eine Einigung zu erzielen.

Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 45 wurde im Ein- und Ausfahrtsbereich um eine Teilfläche aus Fl.Nr. 728, Gem. Haundorf, erweitert.

Der Beschluss, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erweitern, die Planung zu überarbeiten und den Bebauungsplan Nr. 45 „Biergarten im Saisonbetrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 733, Gemarkung Haundorf“ mit der 2. Billigung und öffentlichen Auslegung fortzuführen, wurde durch den Stadtrat am 24.06.2004 gefasst.

Das Gebiet wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Biergarten im Saisonbetrieb“ festgesetzt.

1.2. Flächennutzungsplan

Seit der 2. öffentlichen Auslegung hat die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Herzogenaurach mit seiner Bekanntmachung vom 03.03.2005 Rechtskraft erlangt.

Bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung im Abschnitt Nr. 14 „Sondergebiet für die Errichtung eines Biergartens im Saisonbetrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 733, Gemarkung Haundorf“ handelt es sich insofern um die 1. Änderung des aktuellen Flächennutzungsplanes. Zum besseren Verständnis wird die bisherige Bezeichnung aus dem Verfahren beibehalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

1.3. Begründung

Das Grundstück Fl.Nr. 733, Gemarkung Haundorf, wurde langjährig als Autowrackplatz genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich bauliche Anlagen, die aufgrund zurückliegender Baugenehmigungen errichtet wurden. Hierbei handelt es sich um eine Maschinenhalle, eine Blockhütte und dieser südlich vorgelagert um ein vollständig erhaltenes Kellergeschoss.

Das Grundstück ist umlaufend mit einem Maschendrahtzaun (H=2,00 m) eingefriedet.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung im Jahre 1997 wurden Bedenken – überwiegend von Bürgern aus dem Stadtteil Beutelsdorf – gegen die Planung vorgebracht.

Diese Planung sah eine uneingeschränkte Nutzung des Grundstücks in Form eines Biergartens mit Versorgungsgastronomie vor. Der Umfang des geplanten Biergartens (rd. 250 Sitzplätze, 50 weitere überdachte Sitzplätze, die gepl. Gaststätte mit Nebenräumen), die Errichtung eines Wohngebäudes mit 3 Wohneinheiten sowie die verkehrstechnische Situation begründeten primär diese Einwendungen.

Mit dem erweiterten Geltungsbereich und der jetzigen überarbeiteten Planung wird den o. g. Bedenken verstärkt Rechnung getragen.

Die An- und Abfahrt erfolgt nun über 2 Fahrspuren, so dass ein ordnungsgemäßer Begegnungsverkehr möglich ist.

Der Nutzungszeitraum für den Biergarten wird auf die Sommermonate zwischen 01.05. und 30.09. eines jeden Jahres begrenzt.

Der Tagesbetrieb wird auf spätestens 23.00 Uhr beschränkt.

Musikdarbietungen werden bis spätestens 22.00 Uhr zugelassen, für den Zeitraum zwischen 20.00 bis 22.00 Uhr ist für geplante Musikdarbietungen ein gesonderter Antrag zu stellen.

Bei Realisierung der nun vorliegenden Planung werden keinerlei weitere bauliche Anlagen errichtet. Das Kellergeschoss wird zurückgebaut, die Wohnblockhütte bleibt unverändert erhalten und die erforderlichen gastronomischen Räumlichkeiten werden in der ehemaligen Maschinenhalle angeordnet. Die hierfür vorhandene Gebäudesubstanz wird genutzt, entsprechend umgebaut und saniert.

Die Nutzung des Biergartens im Saisonbetrieb erfährt folgende Größenbeschränkungen:

▪ Freischankfläche mit	max. 150 Freisitzplätzen
▪ überdachte Freischankfläche für	max. 50 Sitzplätze
▪ (ausschließlich Schlechtwetterbetrieb)	ca. 90 qm
▪ Gastraum im Innenbereich für	max. 35 Sitzplätze
▪ (ausschließlich Schlechtwetterbetrieb),	ca. 65 qm
▪ Ausschank mit Küche	ca. 70 qm
▪ Lager- und Kühlräume	ca. 38 qm
▪ Sozial- und Nebenräume	ca. 70 qm

Ferner sind folgende Einrichtungen herzustellen:

▪ Kinderspielplatz	ca. 150 qm
▪ Kfz-Stellplätze	mind. 50
▪ Stellplätze für Fahrräder und Motorräder	mind. 60

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung eines Biergartens im Saisonbetrieb.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Stadtbereich an der Kreisstraße ERH 25 zwischen Beutelsdorf und Haundorf. Die Entfernung zum östlichen Siedlungs-

rand von Beutelsdorf beträgt ca. 300 m bis zur Stadtmitte von Herzogenaurach ca. 3,4 km.

Durch den geplanten Radweg zwischen Haundorf und Beutelsdorf entlang der Kreisstraße soll die geplante Einrichtung in das bestehende Radwegenetz eingebunden werden. In der Umgebung besteht ein gut ausgebautes Wanderwegenetz. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Errichtung des Biergartens im Saisonbetrieb ein Erholungs- und Freizeitschwerpunkt für das Stadtgebiet und die Umgebung darstellen wird.

3. BAULICHE NUTZUNG

Im Bebauungsplan wird die besondere Art der baulichen Nutzung entsprechend § 1 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgendermaßen festgesetzt:

Sondergebiet (SO)		ca. 6.721 qm
- Bauflächen, Bestand	ca. 540 qm	
- Zufahrtsflächen	ca. 1.336 qm	
- (davon Bestand ca. 994 qm)		
- Kfz- und Fahrrad- /Motorradstellplätze	ca. 886 qm	
- Parkanlage, Biergarten, Spielplatz	ca. 3.959 qm	
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft		ca. 466 qm
Geltungsbereich		ca. 7.187 qm

4. UMWELTSCHUTZ

Das Planungsgebiet umfasst Flächen mit einem vorhandenen Baum- und Strauchbestand. Diese Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet.

Der Antrag an das Landratsamt Erlangen-Höchstädt auf Herausnahme des Grundstücks aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde am 24.11.2004 gestellt. Aufgrund der genehmigten Vornutzungen (langjährig als Autowrackplatz) und genehmigten baulichen Anlagen auf dem Grundstück ist eine Waldeigenschaft nicht vorhanden, mit Beeinträchtigungen durch die geplante Nutzung ist nicht zu rechnen.

Ein Vergleich mit anderen im Landschaftsschutzgebiet liegenden Grundstücken ist aus den o. g. Gründen daher nicht möglich.

Das Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren wird nur vorbehaltlich einer Zustimmung zu o. g. Antrag durchgeführt.

Biotope oder sonstige schützenswerte Bestandteile sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Im Bebauungsplan wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 733, Gemarkung Haundorf, durch eine Pflanzbindung im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB der vorhandene Baum- und Strauchbestand geschützt.

Für die neu zu befestigenden Flächen wird ausschließlich wasserdurchlässiges Material zugelassen.

5. ALTLASTEN

Eine mögliche Verunreinigung des Bodens aufgrund der Vornutzung wurde durch das Institut für Umweltanalytik untersucht.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg und das Staatl. Gesundheitsamt Erlangen haben aufgrund der Ergebnisse im Untersuchungsbericht vom 29.01.1992 in ihren Stellungnahmen dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund des eingeschränkten Nutzungsumfanges und der Entfernung zum nächstgelegenen Immissionsstandort im Ortsteil Beutelsdorf werden die dort geltenden Orientierungswerte für die Lärmentwicklung (gemischte Bauflächen) durch den Betrieb des Biergartens nicht überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7. ERSCHLIESSUNG

7.1. Straßen

Die verkehrsmäßige Erschließung ist gesichert, sie erfolgt über den zum Grundstück gehörenden Weg. Dieser zweigt von der Kreisstraße ERH 25 in nördliche Richtung ab. Für die ordnungsgemäße Abwicklung des Besucherverkehrs wird die vorhandene Ein- und Ausfahrt auf dem Grundstück Fl.Nr. 733, Gemarkung Haundorf, für ein zweispuriges Befahren in Gegenrichtung (Teilfläche Fl.Nr. 728, Gemarkung Haundorf) ausgebaut.

Der Erschließungsaufwand für die Zu- und Abfahrt ist durch den Eigentümer sicherzustellen.

Der östlich des Planungsgebietes verlaufende land- und forstwirtschaftliche Weg, Fl.Nr. 730, Gemarkung Haundorf, dient ausschließlich als Feuerwehrezufahrt.

Für Besucher- und Lieferverkehr darf er nicht genutzt werden.

7.2. Wasser

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Herzogenaurach sicherzustellen.

7.3. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Herzogenaurach sicherzustellen.

7.4. Dachwasser

Die Dach- und Niederschlagswasser dürfen nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, sondern sind auf dem Grundstück breitflächig zu versickern.

7.5. Strom

Die Stromversorgung erfolgt über die Herzo-Werke.

7.6. Abfallbeseitigung

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

8. BELANGE DES NATURSCHUTZES

8.1. Grundlagen

Das Baugesetzbuch schreibt bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine gerechte Abwägung privater und öffentlicher Belange 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 berücksichtigen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind entsprechend auszugleichen.

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 folgende Schutzgüter ermitteln:

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

Entsprechend dieser Analyse ergeben sich für Natur und Landschaft:

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

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.

8.2. Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung

8.2.1. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich

Grundstück Fl.Nr. 733, Gemarkung Haundorf:

Im Planungsgebiet sind keine amtlich kartierten Biotopflächen und keine geschützten Flächen nach Art. 13 BayNatSchG ausgewiesen.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Ein großer Teil der Fl.Nr. 733, Gemarkung Haundorf, besteht aus einem mittelalten Kiefernforst mit v. a. im Randbereich eingestreuten Eichen und anderen – die letzten Jahre gepflanzten heimischen Laubbäumen. Es erfolgt für dieses Schutzgut eine Einstufung in die **Kategorie II**.

Schutzgut Boden

Aufgrund der Vornutzung des Grundstückes und der angelegten Zufahrten mit Schlackebelag erfolgt eine Einstufung in die **Kategorie I**.

Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser erscheint aufgrund der Vornutzung eine Zuordnung in die **Kategorie I** angemessen.

Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund des hohen Anteils an Baum- und Strauchbewuchses ist eine kleinklimatische Funktion bezüglich der Schutzgüter Klima und Luft gegeben.

Es erfolgt eine Einstufung in die **Kategorie II**.

Schutzgut Landschaftsbild

Auch für das Schutzgut Landschaftsbild erfolgt eine Einstufung in die **Kategorie II**.

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

Bestandsaufnahme Teilfläche Grundstück Fl.Nr. 728, Gemarkung Haundorf:

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Ein- und Ausfahrt zum Biergarten ist auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 728, Gemarkung Haundorf, eine zweite Fahrspur geplant.

Diese Teilfläche liegt im westlichen Bereich eines Lagerplatzes. Hier haben sich durch Sukzession standorttypische Bäume und Sträucher ausgebildet, die eine natürliche Eingrünung des Lagerplatzes bilden. Die für die 2. Fahrspur benötigte Fläche ist ebenfalls als Gebiet mittlerer Bedeutung (**Kategorie II**) für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

8.2.2. Beurteilung des Eingriffs auf Natur und Landschaft:

Gemäß dem Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ kann bei Gebieten „mittlerer Bedeutung“ bei intensiv genutzten Grünflächen,

z. B. bei Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen ein Kompensationsfaktor von 0,2 angesetzt werden. Im vorliegenden Fall ist dieser Wert Grundlage für die Ausgleichsflächenberechnung für den Eingriff auf dem Grundstück Fl.Nr. 733, Gem. Haundorf.

Der Faktor 0,2 wird im vorliegenden Fall zugrunde gelegt, da

- bereits eine Vornutzung der Fläche vorliegt
- der Biergarten nur im Saisonbetrieb erfolgt
- die neu genutzten Flächen unversiegelt bleiben

Zur Bilanzierung auf der Fl.Nr. 733, Gemarkung Haundorf werden folgende Flächen herangezogen:

Kinderspielplatz	ca. 150 qm
Freischankfläche mit Außenfläche im Bereich des Freischankes	ca. 540 qm
Zufahrtsflächen geplant	ca. 342 qm
Kfz-Stellplätze	ca. 673 qm
<u>Abstellflächen Fahrräder / Motorräder</u>	<u>ca. 213 qm</u>
	1.918 qm
<u>abzgl. vorh. Kellergeschoss</u>	<u>ca. 84 qm</u>
Zu bilanzierende Gesamtfläche	ca. 1.834 qm

Bilanzierung für den Eingriff auf der Fl.Nr. 728, Gemarkung Haundorf

Zufahrtsfläche geplant, ca.	<u>197 qm</u>
Zu bilanzierende Gesamtfläche, ca.	197 qm

8.2.3. Ermittlung des Kompensationsumfanges:

Fl.Nr. 733, Gem. Haundorf	1.834 qm x 0,2	367 qm
Fl.Nr. 728, Gem. Haundorf	197 qm x 0,5	99 qm
Erforderlicher Gesamtausgleich		466 qm

Insgesamt müssen für den Eingriff in Natur und Landschaft 466 qm ökologische Ausgleichsfläche nachgewiesen werden.

8.2.4. Auswahl geeigneter Flächen und Ausgleichsmaßnahmen

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

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 45 „Biergarten im Saisonbetrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 733, Gemarkung Haundorf“ wird diese erforderliche ökologische Ausgleichsfläche wie folgt nachgewiesen:

Am Südrand des Bebauungsplanes wird im Bereich der als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ gekennzeichneten Flächen ein gestufter Waldrand aufgebaut.

Das Entwicklungsziel ist eine deutliche ökologische Aufwertung der derzeit mit Bäumen 1. Ordnung bestandenen Flächen durch Unterpflanzung von Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung.

Die Ausbildung des gestuften Waldrandes erfolgt durch:

- Anpflanzung von standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung (*Corylus avellana*, *Crataegus monogyna*, *Prunus spinosa*, *Rosa canina*, *Rosa spec.*, *Sorbus domestica*, *Sorbus aucuparia*, etc.); 0,5 Gehölze je qm; Pflanzqualität: 80/100 cm.
- Verwendung von autochthonem Material
- Ausmähen in den ersten 4 Jahren nach Pflanzung, frühestens zum 01.09. eines jeden Jahres
- keinen Einsatz von Düngern und Pestiziden

8.2.5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben wird aufgrund der unerheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Amt für Planung,
Natur und Umwelt
Herzogenaurach, den 11.11.2005

Fuchs

Strater