

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 18  
„Hammerbach – Vereinfachte Änderung  
für das Grundstück Fl.Nr. 2/7, Gemarkung Hammerbach“**

**1. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

**1.1. Aufstellung**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.07.2004 beschlossen, für das Grundstück Flur Nr. 2/7, Gemarkung Hammerbach, eine vereinfachte Änderung durchzuführen.

**1.2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach wurde am 10.04.1986 rechtskräftig. Das Grundstück ist hier als Wohnbaufläche ausgewiesen.

**1.3. Begründung**

Das von der vereinfachten Änderung betroffene Grundstück Fl.Nr. 2/7, Gemarkung Hammerbach, liegt im südlichen Teilbereich des seit 1984 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 „Hammerbach“. Das ca. 1.428 m<sup>2</sup> große Grundstück wurde bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes auf Wunsch des Grundstückseigentümers von einer möglichen Bebauung ausgenommen. Es erfolgte eine Ausweisung als private Grünfläche, eine Teilfläche wurde mit einer Pflanzbindung für Bäume gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB festgesetzt.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt nun, das Grundstück in 2 Bau-parzellen zu teilen und zu Wohnzwecken zu bebauen.

Das zu überplanende Grundstück ist von bestehender Bebauung umgeben. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und somit ein „Vereinfachtes Verfahren“ nach § 13 BauGB durchgeführt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Bebauung geschaffen.

**2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES**

Das Grundstück liegt südlich der Ortsmitte von Hammerbach, westlich der Staatsstraße 2263 Herzogenaurach – Welkenbach.

### **3. BAULICHE NUTZUNG**

Art und Maß der baulichen Nutzung sind der vorhandenen Gebietscharakteristik angepasst. Es erfolgt eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet.

Grund- und Geschossflächenzahlen werden auf 0,3 bzw. 0,5 beschränkt. Es werden ausschließlich Einzelhäuser zugelassen, der Ausbau ist auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt. Die Festsetzungen zu Dachform und –neigung (Satteldach zwischen 42° bis max. 48°) sind ebenfalls am Bestand orientiert.

### **4. Fläche**

Die Fläche der Vereinfachten Änderung beträgt insgesamt:	ca. 1.428 qm
davon entfallen auf:	
allgemeines Wohngebiet:	ca. 1.152 qm
Privatweg	ca. 276 qm

### **5. ERSCHLIESSUNG**

#### **5.1. Straßen und Wege**

Die Erschließung erfolgt über den bereits vorhandenen Privatweg Fl.Nr. 2/6, Gemarkung Hammerbach.

#### **5.2. Wasser/Strom**

Die Wasser- und Stromversorgung wird durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze gewährleistet.

#### **5.3. Abwasser, Oberflächen- und Dachwasser**

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal südwestlich des Welkenbachs. Für den Anschluss an den, auf dem Grundstück Fl.Nr. 84, Gemarkung Hammerbach, liegenden Kanal ist eine Grunddienstbarkeit erforderlich. Das Dach- und Regenwasser ist über eine ausreichend dimensionierte Rückhalteanlage (z. B. Zisterne) über das Grundstück Fl.Nr. 2/8, Gemarkung Hammerbach, in den Welkenbach einzuleiten. Für die Einleitung ist ein wasserrechtliches Verfahren vom Veranlasser zu beantragen. Die Kosten für die Verlegung der Kanäle und die Unterdükerung des Welkenbaches trägt der Veranlasser. Dränwasser dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

#### **5.4. Grundwasser**

Werden bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen, so sind die Keller in diesem Fall als wasserdichte Wannen auszubilden.

#### **5.5. Müll**

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

## **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Verkehrslandeplatz Herzogenaurach Fluglärm entsteht.

## **7. UMWELTSCHUTZ**

Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung sind zugelassen.

## **8. BELANGE DES NATURSCHUTZES**

### **8.1. Grundlagen**

Das Baugesetzbuch schreibt bei der Aufstellung von Bauleitpläne 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 Aus-

wirkungen 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 eines niedrigeren 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 Grundstück Fl.Nr. 2/7, Gemarkung Hammerbach:

Auf der geplanten Wohnbaufläche sind keine amtlich kartierten Biotopflächen und keine geschützten Flächen nach Art. 13 BayNatSchG ausgewiesen.

Ein erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

#### ***Schutzgut Arten und Lebensräume***

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche wird zum heutigen Zeitpunkt gärtnerisch genutzt. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt daher eine Einstufung in die **Kategorie I**.

#### ***Schutzgut Boden***

Gemäß der aufgezeigten Nutzungen handelt es sich um einen anthropogen überprägten Boden, so dass auch für dieses Schutzgut eine Einstufung in die **Kategorie I** angemessen ist.

#### ***Schutzgut Wasser***

Für das Schutzgut Wasser erscheint eine Zuordnung in die **Kategorie II** angebracht.

#### ***Schutzgut Klima und Luft***

Durch die nach Westen weitgehend offene Landschaft besteht eine gewisse kleinklimatische Funktion bezüglich der Schutzgüter Klima und Luft. Es erfolgt eine Einstufung in die **Kategorie II**.

#### ***Schutzgut Landschaftsbild***

Bedingt durch die angrenzende Bebauung und die heutige Nutzung des Grundstücks liegt für das Schutzgut Landschaftsbild eine geringe Bedeutung vor. Es erfolgt eine Einstufung in die **Kategorie I**.

### **Zusammenfassende Bewertung**

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

#### **8.2.2. Ableitung der Ausgleichserfordernis (Bilanzierung)**

##### **Einstufung der Eingriffsschwere**

Die zu bilanzierende Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt

Allgemeines Wohngebiet ca. 1.152 m<sup>2</sup>  
Zufahrtsfläche ca. 276 m<sup>2</sup>

#### **8.2.3. Ermittlung des Kompensationsumfangs**

Die der Ausgleichsflächenregelung unterliegende Fläche für das allgemeine Wohngebiet wird im Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundflächenzahl von max. 0,30 festgesetzt. Der damit verbundene Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) legt Kompensationsfaktoren zwischen 0,2 und 0,5 fest. Da auf den Grundstücken 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)

Aufgrund des höheren Versiegelungsgrades der Zufahrtsflächen erfolgt eine Einstufung in die Kategorie A. Der Kompensationsfaktor wird hier mit 0,45 festgesetzt.

Insgesamt entfallen auf

Eingriffstyp/Kategorie B I (Baufläche)	1.152 m <sup>2</sup> x 0,3	346 m <sup>2</sup>
Eingriffstyp/Kategorie A I (Zufahrtsfläche)	276 m <sup>2</sup> x 0,45	124 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Ausgleichsflächenbedarf</b>		<b>470 m<sup>2</sup></b>

#### **8.2.4. Ausgleichsmaßnahmen**

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf für die geplanten Maßnahmen beträgt nach der Berechnung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ insgesamt ca. 470 m<sup>2</sup>.

Diese Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 183, Gemarkung Hammerbach, nachgewiesen.

Die Fläche ist eine einjährige Ackerbrache. Auf der Nordseite befindet sich straßenbegleitend eine einreihige Hecke. Es wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I, Oberer Wert) eingestuft.

Südlich angrenzend an der Fläche befindet sich der stark eingetieftete Welkenbach, im Westen eine Ackerfläche, im Osten ein naturferner Tümpel. Im Norden führt die Staatsstraße 2263 vorbei.

Die Fläche erfährt durch folgende Maßnahmen eine Aufwertung um eine Stufe in die Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild):

- Anlage einer 5 – 6-reihigen Hecke aus standortgerechten heimischen Arten entlang der Staatsstraße mit einem Anteil dorniger Arten von mind. 80 % (vorwiegend *Prunus spinosa* und *Rosa spec.*). Buchtige Ausbildung.
- Anlage von 2 Weidengruppen im Bereich des Welkenbaches aus jeweils 2 *Salix alba* (Heister 80/100 cm) und von 7 Kopfweiden (*Salix viminalis*), gepflanzt als Stecklinge.
- Anlage einer 5-reihigen Hecke zur westlich angrenzenden Ackerfläche mit einem 6 m breiten Saumbereich.
- Umwandlung der Ackerfläche in eine extensive Wiesenfläche. Erste 4 Jahre Mahd 3-schurig, Abtransport Mähgut. Danach Mahd 1-schurig, frühestens zum 01.08.
- Keine mineralische und organische Düngung
- Verbot von Pestizideinsatz

In einem Streifen von 20 m zur Staatsstraße erfolgt in Anlehnung an die „Grundsätze für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz nach Art. 6 und 6a BayNatSchG bei staatlichen Straßenbauvorhaben“, Grundsatz 6.2, eine Anrechnung der Flächen nur zu 50 %.

Die für das Grundstück Fl.Nr. 2/7, Gemarkung Hammerbach, erforderliche Ausgleichsfläche wird außerhalb dieses Streifens nachgewiesen.

### 8.3. Umweltverträglichkeitsprüfung

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

Amt für Planung,  
Natur und Umwelt  
Herzogenaurach, 14.07.2004



Fuchs



Strater

## Anhang I

### 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
Pyrus calleryana	Chin. Wildbirne
Pyrus communis	Wild-Birne
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
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