

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 28 „Hasengarten II – 1. Änderungsplan,  
Vereinfachte Änderung auf den Grundstücken Fl.Nr. 715 (Teilfläche),  
Fl.Nr. 716, Gemarkung Niederndorf und 615 (Teilfläche), Gemarkung  
Hammerbach“ der Stadt Herzogenaurach**

**1. Aufstellung**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27.11.2002 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 28 „Hasengarten II“ - 1. Änderungsplan eine Vereinfachte Änderung für die Grundstücke Flur Nr. 716 und Teilfläche von 715, Gemarkung Niederndorf, durchzuführen

Die für diese Vereinfachte Änderung erforderliche ökologische Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Flur Nr. 615 (Teilfläche), Gemarkung Hammerbach, nachgewiesen und ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

**2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach wurde am 10.04.1986 rechtskräftig.

**3. Begründung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28, Hasengarten II - 1. Änderungsplan, vom 28.06.1990, ist das Grundstück Flur Nr. 716, Gemarkung Niederndorf, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und mit 6 Parzellen und einer zulässigen Bebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern beplant.

Bedarfsorientiert sieht die Vereinfachte Änderung eine verkleinerte Parzellierung und eine zulässige Bebauung mit 2 Einzel- und 4 Doppelhäusern bzw. im nördlichen Teilbereich mit einer Hausgruppe vor. Die Gebietscharakteristik als „allgemeines Wohngebiet“ bleibt erhalten.

Entlang der Vacher Straße wird eine max. 3-geschossige Bebauung (II + D) festgesetzt. Für die Hausgruppe wird pro Bauparzelle max. 1 Wohneinheit zugelassen.

Im übrigen Bereich des Bebauungsplanes werden die Baukörper auf max. 2 Vollgeschosse (I + D) begrenzt.

Zum Schutz des Grünbestandes werden umfangreiche Pflanzbindungen festgesetzt.

Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 „Hasengarten II“ - 1. Änderungsplan bezüglich Gestaltung, Einfriedung usw. bleiben bestehen.

Durch die beabsichtigten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

**4. Erschließung**

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz gesichert. Die beiden Einzelhäuser werden direkt über die Straße „Am Stockberg“ erschlossen. Die weitere verkehrstechnische Erschließung erfolgt über Privatstraßen/ -wege in Verlängerung öffentlicher Verkehrsflächen.

## 5. Fläche

Die Fläche der Vereinfachten Änderung beträgt insgesamt ca. **6.717 m<sup>2</sup>**  
davon entfallen auf:

allgemeines Wohngebiet	ca. 5.378 m <sup>2</sup>
öffentliche Straßenböschungsfäche mit Begrünung	ca. 528 m <sup>2</sup>
Fläche für Privatstraßen / -weg	ca. 811 m <sup>2</sup>

## 6. Belange des Naturschutzes

### 6.1. 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 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.

## **6.2. Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung**

### **6.2.1. Bestandsaufnahme**

Die Fl.Nr. 716, Gemarkung Niederndorf, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 „Hasengarten“ – 1. Änderungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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

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

Der Großteil der Fl.Nr. 716 besteht aus einem ca. 35-jährigen Kiefernforst mit eingestreuten Eichen. Zum Teil sind mittelalte Obstbäume vorhanden.

Die im Bebauungsplan als Wohngebiet ausgewiesene Fläche wird auf Grund des Baumbestandes in die Kategorie II eingestuft.

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

Gemäß der aufgezeigten Nutzungen handelt es sich im Bereich der Fl.Nr. 716, Gemarkung Niederndorf, um einen anthropogen überprägten Boden.

Es ergibt sich eine Einstufung des Schutzgutes Boden in die Kategorie I bis II.

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

Für das Schutzgut Wasser erfolgt eine Einstufung des gesamten Gebiets in die Kategorie II.

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

Auf Grund des dichten Baumbestandes ergibt sich eine gewisse kleinklimatische Funktion bezüglich der Schutzgüter Klima und Luft.

Es erfolgt eine Einstufung in die Kategorie I bis II.

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

Bedingt durch die dichte Eingrünung und den forstartigen Bestand ist eine Gesamtbeurteilung für dieses Schutzgut in der Kategorie II gerechtfertigt.

#### ***Zusammenfassende Bewertung***

Unter Berücksichtigung aller Schutzgüter und ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt für die Fl.Nr. 716, Gemarkung Niederndorf eine Gesamteinstufung in die Kategorie II.

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

#### **Einstufung der Eingriffsschwere**

Der Bebauungsplan umfasst ein Wohngebiet. Die ausgewiesenen Flächen ergeben ein Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,33. Gemäß dem Leitfaden des StMfLU ist die geplante Bebauung und der Straßenausbau dem **Typ B** zuzuordnen.

### Ermittlung des Kompensationsumfangs

Zur Ermittlung des Kompensationsumfangs wird die Abb. 7 des Leitfadens des StMfLU zugrunde gelegt.

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs beschränkt sich auf die neu überbaubare Fläche, da der Bebauungsplan Nr. 28 „Hasengarten II“ – 1. Änderungsplan bereits am 28.06.1990 Rechtskraft erlangt hat und auf der Fl.Nr. 716, Gemarkung Niederndorf, nur eine Nachverdichtung stattfindet.

Einstufung des Planungsgebietes (Wohngebiet) nach alter Planung <b>zu bilanzierende bisherige überbaubare Fläche</b>	Fl.Nr. 716: Kategorie II	<b>1.826 m<sup>2</sup></b>
Einstufung des Planungsgebietes entsprechend der Bebauung <b>zu bilanzierende neue überbaubare Fläche</b>	Fl.Nr. 716: Typ B	<b>2.771 m<sup>2</sup></b>
Ermittlung des Ausgleichsbedarfs: 945 m <sup>2</sup> (2.771 – 1826)= 945 m <sup>2</sup> <b>Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gesamt</b>	Fl.Nr. 716: Kompensationsfaktor 0,6 945 x 0,6	<b>567 m<sup>2</sup></b>

Auf Grund der umfangreichen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird als Kompensationsfaktor der Wert 0,6 angesetzt. Es ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von **567 m<sup>2</sup>**.

#### 6.2.3. Ausgleichsmaßnahmen

Durch das Planvorhaben entstehen im Wesentlichen folgende Auswirkungen:

- ⊖ Bodenversiegelung durch Gebäude und Erschließungsstraßen
- ⊖ Unterbrechung kleinklimatischer Funktionen
- ⊖ Beseitigung von Gehölzgruppen und Einzelbäumen

Diese Auswirkungen werden durch folgende Maßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen:

##### Konfliktmindernde Maßnahmen

Um die Auswirkungen möglichst gering zu halten, werden im Bebauungsplan folgende konfliktmindernde Maßnahmen festgelegt:

- ⊖ Mindestens 20% der Grundstücksfläche dürfen nicht befestigt werden.
- ⊖ Für die Begrünung der Grundstücksfläche dürfen nur standortgerechte heimische Gehölze verwendet werden.
- ⊖ Je Baugrundstück ist mindestens 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- ⊖ Dächer von Carports sind zu begrünen.
- ⊖ Für den Bau von Fahrgassen, Fußwegen und Kfz-Stellplätzen ist versickerungsfähiges Material zu verwenden.
- ⊖ Eine weitgehende Wandbegrünung ist vorgeschrieben.
- ⊖ Das Dachflächenwasser wird über entsprechende Rückhalteeinrichtungen geführt.

**Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplanes;  
Fl.Nr. 615 (TF), Gemarkung Hammerbach**

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf beträgt nach der Berechnung des Leitfadens 567 m<sup>2</sup>.

Diese Ausgleichsfläche wird als Teilfläche auf der Flur-Nr. 615, Gemarkung Hammerbach, nachgewiesen. Bei diesen Flächen handelt es sich um eine Ackerfläche in einer strukturarmen, landwirtschaftlich intensiv genutzten Feldflur. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Herzogenaurach.

Nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung" wird die Teilfläche in die Kategorie I eingestuft (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild). Für die umgebende Ackerfläche erfolgt ebenfalls eine Einstufung in die Kategorie I.

Eine ökologische Wertsteigerung (von Kategorie I auf II-III) im Bereich der Freifläche erfolgt durch folgende Maßnahmen:

- ⦿ Anlage eines Feldgehölzes aus v.a. *Prunus spinosa*, *Rosa canina* und *Crataegus monogyna* mit auf allen Seiten vorgelagerten Saumbereichen von mindestens 5 m Breite.
- ⦿ Verwendung von autochtonem Material
- ⦿ Zäunung der Anpflanzung zum Schutz gegen Wildverbiss
- ⦿ Ausmähen der Pflanzung in den ersten vier Jahren nach Pflanzung, frühestens zum 01.09. jeden Jahres.
- ⦿ Mähen des Saumbereichs und Abfuhr Mähgut frühestens zum 01.09. jeden Jahres
- ⦿ Keine mineralische Düngung und Pestizideinsatz

Das Entwicklungsziel wird voraussichtlich in 30 Jahren erreicht. Die Ausgleichsfläche und die darauf durchzuführenden Maßnahmen sind in Besitz der Stadt Herzogenaurach („Ökokonto“).

**7. Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Auf Grund der Geringfügigkeit der Eingriffe (Vereinfachte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 „Hasengarten II“ – 1. Änderungsplan) ist keine Vorprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich.

Herzogenaurach, den 12.02.2003



Frau Motschmann,  
Büro Rattmann