



Stadt Herzogenaurach

## **BEGRÜNDUNG**

zum

**Bebauungsplan Nr. 39  
„Zwischen Herzogenaurach und Niederndorf -  
Änderung für die Fl.Nr. 1054/64,  
Gemarkung Herzogenaurach, nach § 13 a BauGB“**

Stadt Herzogenaurach  
Amt für Planung,  
Natur und Umwelt

Stand: 01.03.2012, 25.05.2012

## **1. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **1.1. Aufstellung**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29.03.2012 beschlossen, für das Grundstück Fl.Nr. 1054/64, Gemarkung Herzogenaurach, eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Zwischen Herzogenaurach und Niederndorf“ aufzustellen.

Gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ wird das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet, da die maximale Größe von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, der Bebauungsplan keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie bestehen.

Auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung kann daher verzichtet werden.

### **1.2. Planungsanlass**

Der rechtswirksame (Rechtskraft 10.02.1983) Bebauungsplan Nr. 39 „Zwischen Herzogenaurach und Niederndorf“ setzt die zu überplanende Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.

Am 27.11.1986 wurde seitens des Stadtrats der Beschluss zur Aufstellung eines Änderungsplans zum Bebauungsplan Nr. 39 „Zwischen Herzogenaurach und Niederndorf“ gefasst. Zielsetzung war es, die bis zu diesem Zeitpunkt bereits genehmigten Befreiungen und Abweichungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan zu berücksichtigen und daraus resultierende Planänderungen festzusetzen.

Nach der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde die Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 05.10.1987 bis 23.10.1987 durchgeführt. Die Planunterlagen zu diesem Verfahrensschritt zeigen, dass die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ auf der Fl.-Nr. 1054/64, Gemarkung Herzogenaurach, durch die Festsetzung „allgemeines Wohngebiet“ geändert war. Auf dieser Plangrundlage wurde im Jahre 2003 eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Doppelhauses ausgesprochen. Das eigentliche Bauleitplanverfahren wurde nach der Bürgerbeteiligung ausgesetzt und nicht weiter fortgeführt.

Die o. a. Baugenehmigung ist erloschen, eine Bauwilligkeit der neuen Grundstückseigentümer liegt vor. Die Möglichkeit einer erneuten Beurteilung des Bauvorhabens nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) ist aufgrund fehlender Verfahrensfortschritte nicht gegeben.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderung erfolgt nach § 13 a BauGB.

### **1.3. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach wurde am 03.03.2005 rechtswirksam. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

## **2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES**

Der Änderungsbereich liegt im Norden des Lohhofgebietes westlich der Wendeanlage Leonhard-Ritter-Straße.

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes umfasst ausschließlich das Grundstück Fl.Nr. 1054/64, Gemarkung Herzogenaurach, mit einer Fläche von 518 m<sup>2</sup>.

### **3. BAULICHE NUTZUNG**

In Anlehnung an die umliegende Bebauung werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung vollständig aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 39 „Zwischen Herzogenaurach und Niederndorf“ übernommen. Die Art der baulichen Nutzung wird für das Baugrundstück daher als „allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauGB mit dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Festsetzungen zu max. zulässiger Grund- und Geschossflächenzahl, Geschossigkeit und zur zulässigen Dachform und -neigung gewährleisten eine harmonische Einfügung in die bestehende Bebauung. Darüber hinausgehende Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen, Dachfarbe, Einfriedungen usw. gelten ebenfalls unverändert aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 39 „Zwischen Herzogenaurach und Niederndorf“.

### **4. ERSCHLIESSUNG**

#### **4.1. Straßen, Wege**

Die Erschließung ist durch den unmittelbaren Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Leonhard-Ritter-Straße gesichert.

#### **4.2. Wasser/Strom**

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

#### **4.3. Schmutz- und Oberflächenwasser**

Der Anschluss an das bestehende Kanalnetz ist gesichert.

#### **4.4. Grundwasser**

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

#### **4.5. Müll**

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

### **5. UMWELTSCHUTZ**

Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung sind zugelassen.

### **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:

tags (06.00-22.00): 55 dB(A),

nachts (22.00-06.00): 40 dB(A),

Immissionsort im Dorf- oder Mischgebiet:  
tags (06.00-22.00): 60 dB(A),  
nachts (22.00-06.00): 45 dB(A).

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

## 7. BELANGE DES NATURSCHUTZES

Das Baugesetzbuch schreibt bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine gerechte Abwägung privater und öffentlicher Belange vor.

Entsprechend § 1 a Abs. 3 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.

Hierbei ist die Bedeutung der zu beplanenden Fläche für Natur und Landschaft über die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Wasser, Boden, Klima / Luft und Landschaftsbild zu ermitteln.

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 wird definiert:

Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad  
(Typ A, Grundflächenzahl > 0,35)

Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad  
(Typ B, Grundflächenzahl ≤ 0,35)

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.

Bestandsaufnahme Grundstück Fl.Nr. 1054/64, Gemarkung Herzogenaurach:  
Auf der geplanten Wohnbaufläche sind keine amtlich kartierten Biotopflächen und keine geschützten Flächen nach Art. 13 BayNatSchG ausgewiesen.  
Ein erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

Aufgrund der geringen Flächengröße der zu überplanenden Parzelle und der angrenzenden Bebauung und Straßenverkehrsfläche erfolgt für die zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter und ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eine Gesamteinstufung in die Kategorie I.

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

### **8.1. Einstufung der Eingriffsschwere**

Die zu bilanzierende Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt:  
Allgemeines Wohngebiet 518 m<sup>2</sup>

### **8.2. Ermittlung des Kompensationsumfangs**

Die der Ausgleichsflächenregelung unterliegende Fläche für das allgemeine Wohngebiet wird im Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundflächenzahl von max. 0,35 festgesetzt.  
Der damit verbundene Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) legt Kompensationsfaktoren zwischen 0,2 und 0,5 fest.

Bedingt durch die vollständige Übernahme der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 39 „zwischen Herzogenaurach und Niederndorf“ sind die konfliktmindernden Maßnahmen auf das Pflanzgebot beschränkt. Es erfolgt eine Berechnung auf der Grundlage des Kompensationsfaktors von 0,4.

Eingriffstyp/Kategorie B I (Baufläche)	518 m <sup>2</sup> x 0,4	207 m <sup>2</sup>
--	--------------------------	--------------------

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 207 m<sup>2</sup> wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen. Die Fläche wird dem städtischen Ökokonto auf der Fl.Nr. 615, Gem. Hammerbach, (TF) entnommen.

### **8.3. Ausgangszustand:**

Ackerfläche in einer strukturarmen, landwirtschaftlich intensiv genutzten Feldflur (Kategorie I oben)

### **8.4. Entwicklungsmaßnahmen:**

Die Fläche erfährt durch folgende Maßnahmen eine deutliche ökologische Aufwertung um eine Stufe:

- Anlage eines Feldgehölzes *Quercus robur*, *Prunus spinosa*, *Rosa canina* und *Crataegus monogyna* mit auf allen Seiten vorgelagertem Saumbereich von mind. 5 m Breite.
- Verwendung von autochthonem Material
- Zäunung der Anpflanzung zum Schutz vor Wildverbiss
- Ausmähung 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

Entwicklungsziel: Feldgehölz  
Entwicklungszeitraum: 30 Jahre

Die Anlage der Fläche erfolgte im Jahr 2004.

Teile der Fläche (567 m<sup>2</sup> bzw. 432 m<sup>2</sup>) wurden als Ausgleich für die Bebauungspläne Nr. 28 „Hasengarten II 1. Änderung – vereinfachte Änderung“ und Nr. 17 „Hauptendorf – vereinfachte Änderung Nr. 2 für das Grundstück Fl.-Nr. 381/9, Gem. Burgstall zugeordnet.

#### 8.5. Verzinsung

Aufgrund der abgeschlossenen Herstellung und 7 Entwicklungsjahren mit Nachpflanzung, Gießen, Mäharbeiten und erfolgter Auszäunung wird gemäß dem Leitfaden „Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto“ eine Verzinsung von 21% angesetzt.

Damit beträgt die Größe der **abzubuchenden Fläche 167 m<sup>2</sup>**.

Die Fläche wird als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft im Bebauungsplan festgelegt und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Herzogenaurach bereits als A+E-Fläche gekennzeichnet.

Die Fläche ist im Besitz der Stadt Herzogenaurach. Die Verfügbarkeit wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gem. § 11 BauGB sichergestellt.

Die restliche Teilfläche von 24 m<sup>2</sup> verbleibt im Ökokonto der Stadt Herzogenaurach.

Amt für Planung,  
Natur und Umwelt  
Herzogenaurach, 25.05.2012 (Ergänzung Immissionsschutz)



Strater