



## **BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 49  
„BURGSTALL - WEST“**

**DER STADT HERZOGENAURACH**

## **1. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **1.1. Aufstellung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Burgstall-West“ erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 30 Abs. 1 BauGB, auf Grund des Beschlusses des Stadtrates vom 29.04.2004.

### **1.2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach wurde am 10.04.1986 rechtskräftig. Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke sind hier als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Die Gesamt-Fortschreibung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Verfahren. Die für den Bebauungsplan erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird darin berücksichtigt.

### **1.3. Begründung**

Die Ausweisung der Bauparzellen westlich angrenzend an die bestehende Bebauung Burgstalls dient einerseits einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses Ortsteils und trägt andererseits dem Wunsch ortsansässiger Bewohner nach Bauland Rechnung.

Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgen entsprechend der Charakteristik des Baugebietes in Anlehnung an die vorhandene Bebauung.

Der auf Flur-Nr. 65/2, Gem. Burgstall, vorhandene Kinderspielplatz wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens auf eine Teilfläche der Flur-Nr. 1, Gem. Burgstall, verlegt.

Zusätzlich zu der benötigten Fläche für Spielgeräte wird hier eine Fläche für einen Bolzplatz vorgesehen.

## **2. LAGE DES PLANUNGSGBIETES**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Burgstall.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nördlich der Verbindungsstraße Burgstall – Steinbach 4 Bauparzellen, die hierfür erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen und den Spiel- und Bolzplatz.

Südlich dieser Verbindungsstraße liegen 2 weitere Bauparzellen. Die nachzuweisende ökologische Ausgleichsfläche hierfür liegt außerhalb des Geltungsbereiches auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 56, Gemarkung Burgstall.

### 3. BAULICHE NUTZUNG

Im Bebauungsplan Nr. 49 „Burgstall-West“ wird die besondere Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Zum Schutz der bereits vorhandenen Wohnbebauung gilt aus immissionsrechtlichen Gründen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein genereller Ausschluss von Massen- und Großtierhaltung. Die Errichtung von Düngelagerstätten, Siloanlagen usw. ist unzulässig.

Der Geltungsbereich umfasst eine

Gesamtfläche von ca.	18.177 m <sup>2</sup>
<u>davon entfallen auf:</u>	
Dorfgebiet (Planung), ca.	5.200 m <sup>2</sup>
Dorfgebiet (Bestand), ca.	4.457 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche mit Graben und Gehweg ca.	1.126 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (Spiel- und Bolzplatz) ca.	2.550 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche ca.	1.232 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche ca.	947 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ca.	1.279 m <sup>2</sup>
Umlaufgraben mit Fläche für Fahrtrecht (3m) ca.	1.384 m <sup>2</sup>

### 4. STÄDTEBAULICHE BEURTEILUNG

Die Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung und zur Bauweise erfolgen in Anlehnung an die vorhandene Nutzung und Bebauung.

Die Ausweisung des Baugebietes als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO sichert die vorhandene Siedlungsstruktur und ermöglicht deren Ausweitung.

Für die geplanten Bauflächen wird die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,35, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,7 und der max. Ausbau auf 2

Vollgeschosse begrenzt.

Pro Baugrundstück ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche max. 1 Wohneinheit zulässig.

Der Ausschluss von Hausgruppen bzw. einer Reihenhausbauweise gewährleistet die Wahrung des dörflichen Gebietscharakters. Zugelassen wird ausschließlich eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise. Die Gebäudeabmessungen der Baukörper sind dabei der ortsüblichen Bebauung Burgstalls anzupassen.

Die durch den vorhandenen hochstämmigen Obstbaumbestand und die ihn umgebenden Wiesenflächen westlich und nördlich der Hoffläche Flur-Nr. 1, Gem. Burgstall, entstandene Grünstreifen bleibt erhalten. Für den Baumbestand wird im Bebauungsplan eine Pflanzbindung festgesetzt.

## **5. ERSCHLIESSUNG**

### **5.1. Straßen, Wege**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt für den nördlichen Bereich über die bereits vorhandene Zufahrt für das Anwesen Flur Nr. 1, Gem. Burgstall. Durch die Verlängerung bzw. den Ausbau dieses Privatweges in nördliche Richtung und kurze Querungen der privaten Grünfläche werden die geplanten Bauparzellen erschlossen.

Die südlich gelegenen Bauparzellen werden über die Verbindungsstraße bzw. über einen Privatweg mit kleiner Wendemöglichkeit erschlossen.

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

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

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

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Kanal.

Die anfallenden Oberflächen- und Dachwasser aus den nördlich der Verbindungsstraße gelegenen Baugrundstücken werden über Gräben dem vorhanden Oberflächenwasserkanal zugeleitet. Auch die beiden Straßengräben werden an diesen Kanal angeschlossen.

Für die Bauparzellen südlich der Verbindungsstraße erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers über einen Graben in den Litzelbach.

Zur Rückhaltung des anfallenden Wassers werden die Gräben aufgeweitet und zusätzlich werden für die einzelnen Grundstücke entsprechend dimensionierte Rückhaltungsmöglichkeiten (z.B. Zisternen) festgesetzt deren Überläufe an die Oberflächengräben anzuschließen sind.

Das Oberflächenwasser aus den angrenzenden Grundstücken wird ebenfalls über diese Umlaufgräben entwässert.

Die zur Anlage und Unterhaltung dieser Gräben benötigten Wegflächen sind durch Fahrtrechte zu sichern.

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. SCHALLSCHUTZ/IMMISSIONSSCHUTZ**

In der Hofstelle auf dem Grundstück Flur Nr. 1, Gem. Burgstall, wird gegenwärtig noch eine Zimmerei betrieben, die mit entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Auflagen genehmigt wurde. Dieser Betrieb ist baurechtlich in seinem Bestand geschützt, sodass erforderliche Schallschutzmaßnahmen – solange die Gewerbenutzung im genehmigten Umfang erfolgt bzw. erfolgen kann – von den zu schützenden Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernommen werden müssen.

Alternativ zu den getroffenen textlichen Festsetzungen (s. Punkt 16 Immissionsschutz) sind zwar noch ausreichend dimensionierte Schallabschirmungen zwischen der zu schützenden Nutzung und den gewerblichen Lärmemissionsquellen denkbar, dies führt jedoch i. d. R. zu städtebaulichen Konflikten, sodass hier darauf verzichtet wurde. 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.

## **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 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.

## **8.2. Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung**

### **Bestandsaufnahme gepl. Dorfgebiet:**

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

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

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Teilflächen der Flur-Nr. 1, Gem. Burgstall, werden zum heutigen Zeitpunkt intensiv ackerbaulich genutzt.

Auf der Flur-Nr. 65/2, Gem. Burgstall, befindet sich der Kinderspielplatz.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt daher eine Einstufung in die **Kategorie I**.

### **Schutzgut Boden**

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

### **Schutzgut Wasser**

Ebenfalls ohne großen negativen Einfluss ist die Baulandausweisung auf das Schutzgut Wasser einzustufen, auch hierfür erfolgt eine Zuordnung in **Kategorie I**.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Aufgrund der nach Norden, Süden und Westen weitgehend offenen 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 ausgeräumte und strukturarme Agrar- und Wiesenlandschaft ist eine Gesamtbeurteilung für dieses Schutzgut in der **Kategorie I** gerechtfertigt.

### **Zusammenfassende Bewertung**

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

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

### **Einstufung der Eingriffsschwere**

Zu bilanzierende Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind das geplante Dorfgebiet und Flächen für den erforderlichen Straßen- / Zufahrts- und Gehwegbau.

<b>gepl. Dorfgebiet (GRZ = 0,35)</b>	
Flur-Nr. 1, Gem. Burgstall	3.803 m <sup>2</sup>
Flur-Nr. 65/2, Gem. Burgstall	1.398 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>5.201 m<sup>2</sup></b>

<b>Erschließungs- / Zufahrts- und Gehwegflächen</b>	
Flur-Nr. 1, Gem. Burgstall	384 m <sup>2</sup>
Flur-Nr. 65/2, Gem. Burgstall	220 m <sup>2</sup>
Anteil Stadt	12 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>616 m<sup>2</sup></b>

## 8.4. Ermittlung des Kompensationsumfangs

Die der Ausgleichsflächenregelung unterliegende Fläche 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. 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 der nördlich der UmgehungsstraÙegeplanten Bauparzellen wird ebenfalls der Faktor 0,3 gewählt (ausschließliche Schotterfläche).

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

Insgesamt entfallen auf

Eingriffstyp/Kategorie B I (Baufläche)	5.201 m <sup>2</sup>	x 0,3 =	1.560 m <sup>2</sup>
Eingriffstyp/Kategorie B I (Erschließung)	234 m <sup>2</sup>	x 0,3 =	70 m <sup>2</sup>
Eingriffstyp/Kategorie A I (Erschließung)	382 m <sup>2</sup>	x 0,45 =	172 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Ausgleichsflächenbedarf</b>			<b>1.802 m<sup>2</sup></b>

## 8.5. Ausgleichsmaßnahmen

Durch das Planvorhaben entstehen im Wesentlichen folgende Auswirkungen:

- Bodenversiegelung durch Gebäude und ErschließungsstraÙen
- Unterbrechung kleinklimatischer Funktionen

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 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Flachdächer sind ab 150 m<sup>2</sup> zu begrünen.
- Für den Bau von Fahrgassen, Fußwegen und Kfz-Stellplätzen ist versickerungsfähiges Material zu verwenden.



- Eine weitgehende Wandbegrünung ist vorgeschrieben.
- Das Dach- und Oberflächenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser über entsprechende Rückhalteeinrichtungen dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

### **Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplanes**

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf für die geplanten Maßnahmen beträgt nach der Berechnung des Leitfadens ca. 1.779 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird auf einer Teilfläche der Flur Nr. 1, Gem. Burgstall, eine Fläche in einem Gesamtumfang von 1.279 m<sup>2</sup> ökologisch aufgewertet.

#### Grüngürtel zwischen Dorfgebiet und Spiel- / Bolzplatz:

- Anpflanzung von mindestens 15 hochstämmigen alten Obstbaumsorten 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
- Kein Pestizideinsatz
- Zur Strukturanreicherung Anlage von Einzelgruppen aus Dornsträuchern; Verwendung von autochthonem Material
- Anlage von Lesesteinhaufen, bevorzugt den Strauchgruppen im Süden vorgelagert.

Die Fläche wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft im Bebauungsplan festgelegt. Die Verfügbarkeit und die Entwicklungsmaßnahmen und Ziele werden vertraglich gesichert.

### **Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplanes**

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf für die beiden südlich gelegenen Bauparzellen mit anteiliger Erschließungsfläche usw. wird auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 56, Gem. Burgstall, nachgewiesen.

Die heutige Wiesennutzung dieser Fläche (nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung" werden diese Flächen in die Kategorie I eingestuft (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild). erfährt durch folgende Maßnahmen eine ökologische Aufwertung:

- Anpflanzung eines Waldmantels mit Bäumen 2. Ordnung und Sträucher, mit einem Anteil dorniger Arten von mind. 80 % (vorwiegend Prunus spinosa und Rosa spec.).
- Verwendung autochthoner Gehölze. Pflanzung mind. 6-reihig, buschige Ausbildung
- Mahd des Saumbereiches 1-malig, frühestens zum 1.9. des Jahres und Abtransport Mähgut.
- keine Düngung und kein Pestizideinsatz
- Anlage von Lesesteinhaufen; dem Waldmantel nach Norden vorgelagert.

## 9. 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 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird (neu ausgewiesenes Dorfgebiet 5.200 m<sup>2</sup> x 0,35 GRZ = **1.820 m<sup>2</sup>**).

Amt für Planung,  
Natur und Umwelt  
Herzogenaurach, 29.09.2004



Fuchs



Strater