



GEMEINDE BURGOBERBACH
LANDKREIS ANSBACH

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. XXX „An den Bugäckern“

- ENTWURF -

FASSUNG VOM: 09.11.2023



VOGELSANG

Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
Tel.: 0911 / 480773-11
Fax: 0911 / 480773-17
nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de

wgf

Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg
Tel.: 0911 / 946030
Fax: 0911 / 9460310
info@wgf-nuernberg.de
www.wgf-nuernberg.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung	3
1.2	Bedarfsanalyse für das Plangebiet	3
1.2.1	Der Demografische Entwicklung	3
1.2.2	Altersstruktur	7
1.2.3	Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2021	7
1.2.4	Verkehrsanbindung	8
1.2.5	Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik	8
1.2.6	Zwischenfazit	8
1.2.7	Bestehende Flächenpotentiale und Aktivierungsstrategien	9
1.2.8	Berechnung des Flächenbedarfs an Neuausweisungen	11
1.2.9	Soziale Einrichtungen	12
1.2.10	Zusammenfassung Bedarfsanalyse	12
1.3	Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs	13
2	Einfügung in die Gesamtplanung	14
2.1	Raumordnung – Landes- und Regionalplanung	14
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	17
3	Bestandsbewertung	18
3.1	Nutzung	18
3.2	Erschließung	18
3.3	Ver- und Entsorgung	18
3.4	Ortsbild und Topografie	18
3.5	Umweltbezogene Bestandsbeschreibung	19
4	Planung	22
4.1	Planungsziele / Planungsgrundsätze	22
4.2	Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise	23
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	23
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen	23
4.2.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Abstandsflächen	24
4.2.4	Gestaltung der baulichen Anlagen	25
4.2.5	Verkehrerschließung und Stellplätze	25
4.2.6	Ver- und Entsorgung	26
4.2.7	Immissionsschutz	28
4.2.8	Grünordnung	28
4.2.9	Artenschutzrechtliche Anforderungen	29
4.2.10	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	30
5	Das Plangebiet in Zahlen	30

1 Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Fläche, Ackerland und Grünland.

Die Gemeinde Burgoberbach beabsichtigt aufgrund des bestehenden Bedarfes an Wohnraum am nordöstlichen Rand der Gemarkung Neuses, angrenzend an den Siedlungsbereich Burgoberbach, Flächen für ein Wohngebiet zu schaffen.

Der Standort ist gut für die Ansiedlung von Wohnnutzungen geeignet, da im Norden eine Grünfläche mit Spielbereich besteht, im östlich angrenzenden Siedlungsbereich befindet sich eine Kita und das Plangebiet ist in fußläufiger Nähe zum Siedlungszentrum und der Grundschule.

Ziel ist eine Mischung verdichteter Einfamilienhäuser bestehend aus Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern und einem geringeren Anteil an freistehende Einfamilienhäuser. Zusätzlich soll im Norden des Plangebietes ein stärker verdichteter Bereich mit Mehrfamilienhaustypen entstehen. Die Vielfalt an verschiedenen Wohnformen soll die soziale Vielfalt im Quartier sichern und Wohnraum für die diversesten Bedürfnisse generieren.

Da das Plangebiet planungsrechtlich bislang als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzu-stufen ist, ist für dessen städtebauliche Ordnung und Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert für das Plangebiet nicht. Es ist planungsrechtlich derzeit als sogenannter Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Nachdem es sich bei der geplanten Nutzung nicht um ein privilegiertes Vorhaben i.S. des § 35 Abs. 1 oder 2 BauGB handelt, soll für dessen Realisierung ein qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan i.S. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

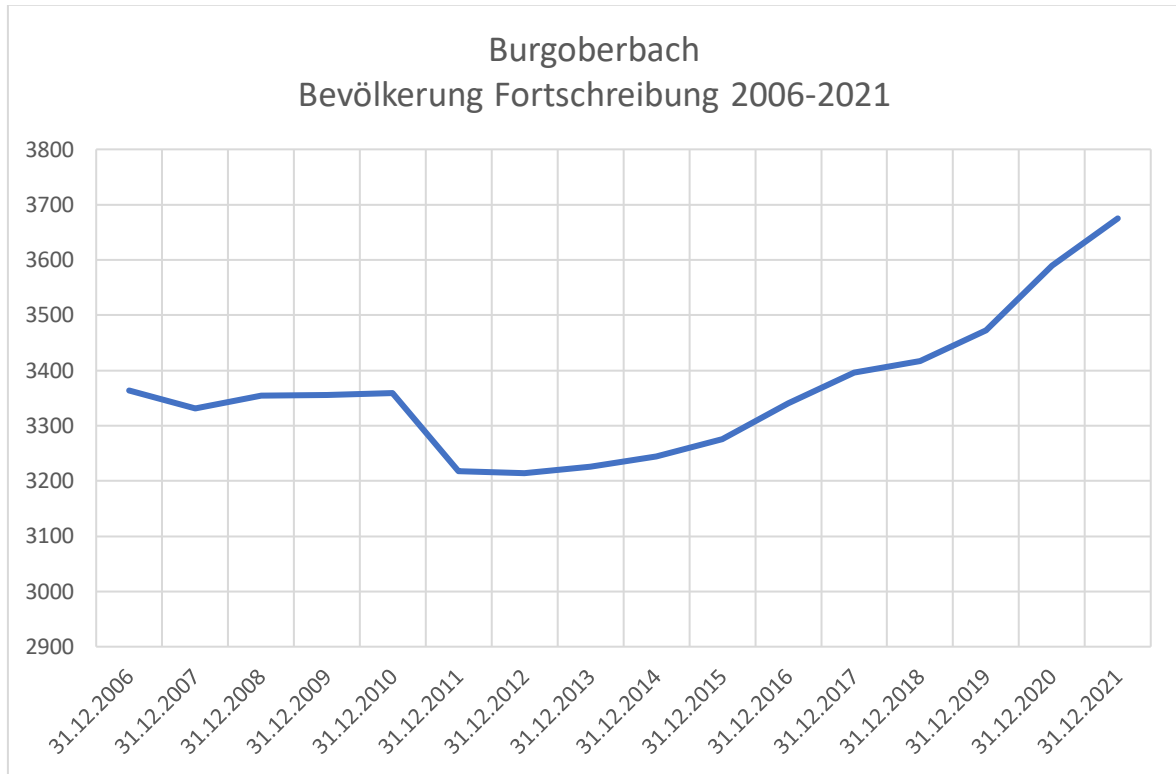
Rechtsgrundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 BauGB geregelt.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im sogenannten Regelverfahren erstellt. Somit finden die Anwendung der ökologischen Eingriffsregelung sowie die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung statt.

1.2 Bedarfsanalyse für das Plangebiet

1.2.1 Der Demografische Entwicklung

In der Gemeinde Burgoberbach leben laut statistischen Landesamtes Bayern 3.675 Personen (Stand 31.12.2021). Nach Auskunft der Gemeinde belief sich der Bevölkerungsstand am 30.06.2021 auf 3.868 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung ist seit dem Jahr 2012 positiv und die Einwohnerzahl stieg von 3.214 EW im Jahr 2012 um 461 EW auf 3.675 EW im Jahr 2021. Dies entspricht einem relativen Wachstum von +13,5 %.

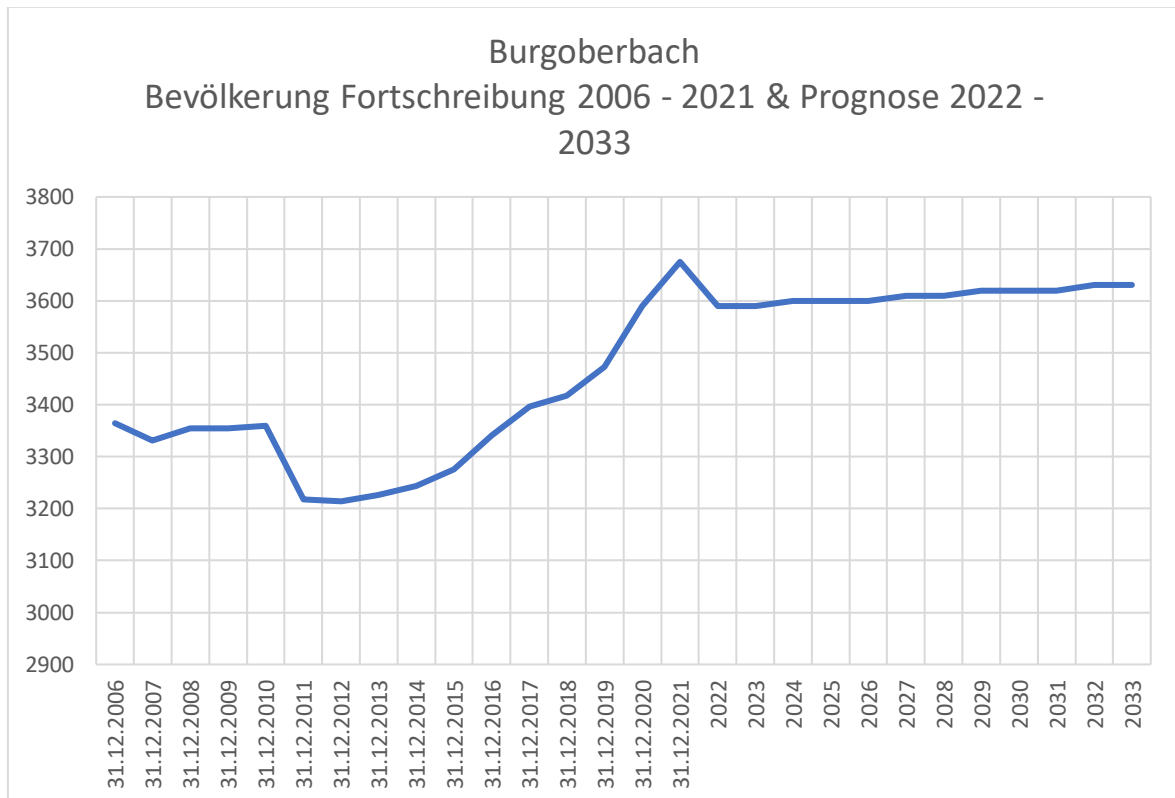


Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Burgoberbach 2006 – 2021 (eigene Darstellung nach Bayerischen Landesamt für Statistik)

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung von Burgoberbach, fällt zuerst ein Bevölkerungsschwund von 2010 zu 2011 auf. Dieser „statistische Schwund“ ist allerdings auf den Zensus 2011 zurückzuführen, wo erstmals seit 1987 die Bevölkerung gezählt und nicht rechnerisch fortgeführt wurde. Eine Aussage zur Bevölkerungsentwicklung ist für dieses Jahr somit nicht möglich.

Klammert man das Jahr 2011 jedoch aus, lässt sich feststellen, dass die Bevölkerungsentwicklung von Burgoberbach bis zum Jahr 2012 stagnierte, danach leicht anstieg und seit 2015 ein deutliches Wachstum verzeichnet.

Neben einer leicht positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Überschuss an Geborenen gegenüber der Gestorbenen) lässt sich dieses Wachstum vor allem auf ein positives Wanderungssaldo zurückführen. Eine weitere stabile Bevölkerungszunahme erscheint bisher wahrscheinlich.



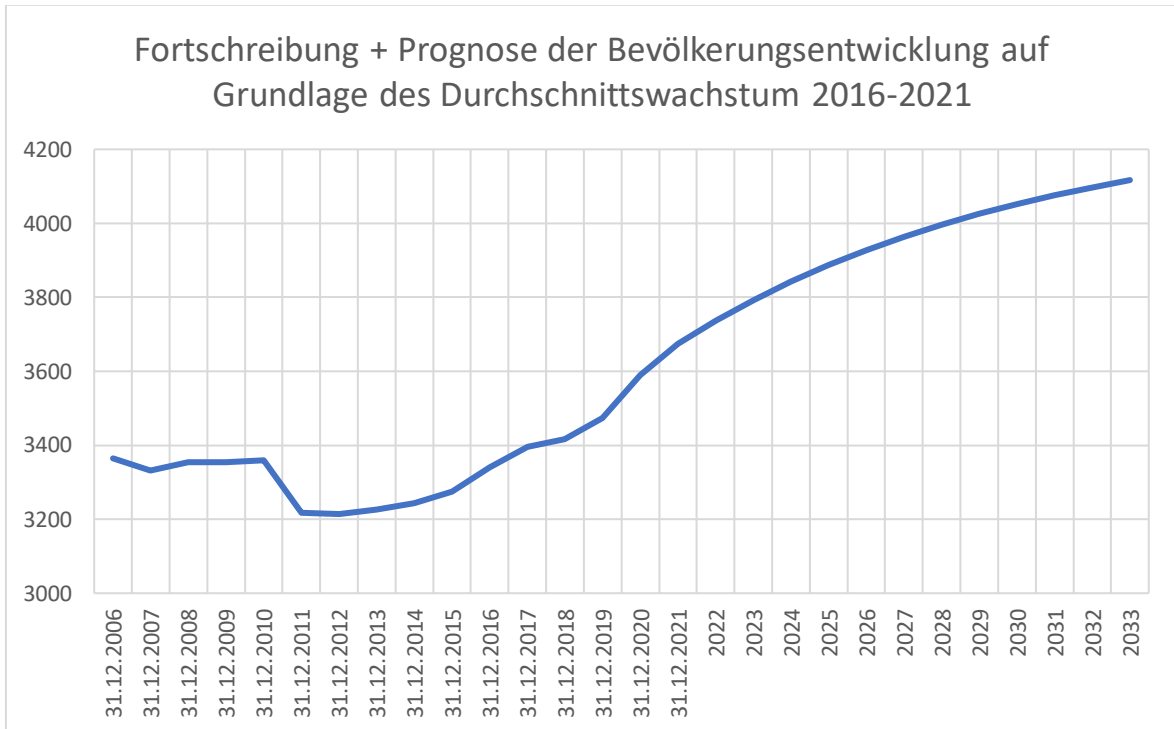
Bevölkerungsentwicklung und -vorausberechnung der Gemeinde Burgoberbach 2006-2033 (eigene Darstellung nach Bayerischen Landesamt für Statistik)

Hinsichtlich der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung zeigt sich laut der Daten des Statistischen Landesamtes, dass von 2022 bis 2033 noch ein Wachstum von weiteren 40 Einwohnern auf 3.630 Einwohnern prognostiziert wird. Legt man die Daten der Bevölkerungsfortschreibung und der -prognose zusammen (siehe obenstehende Abbildung), zeigt sich, dass die Einwohnerprognose bereits mit dem Jahr 2022 überschritten wurden.

Um dennoch eine Grundlage für die zukünftige Wohnflächenberechnung zu erhalten, wird alternativ auf das durchschnittliche Wachstum der letzten 6 Jahre (2016-2021) zurückgegriffen. Damit kann der anhaltende Trend des Bevölkerungszuwachses abgebildet und gleichzeitig einzelne Spitzenzuwächse mit einem Durchschnittswert ausgeglichen werden.

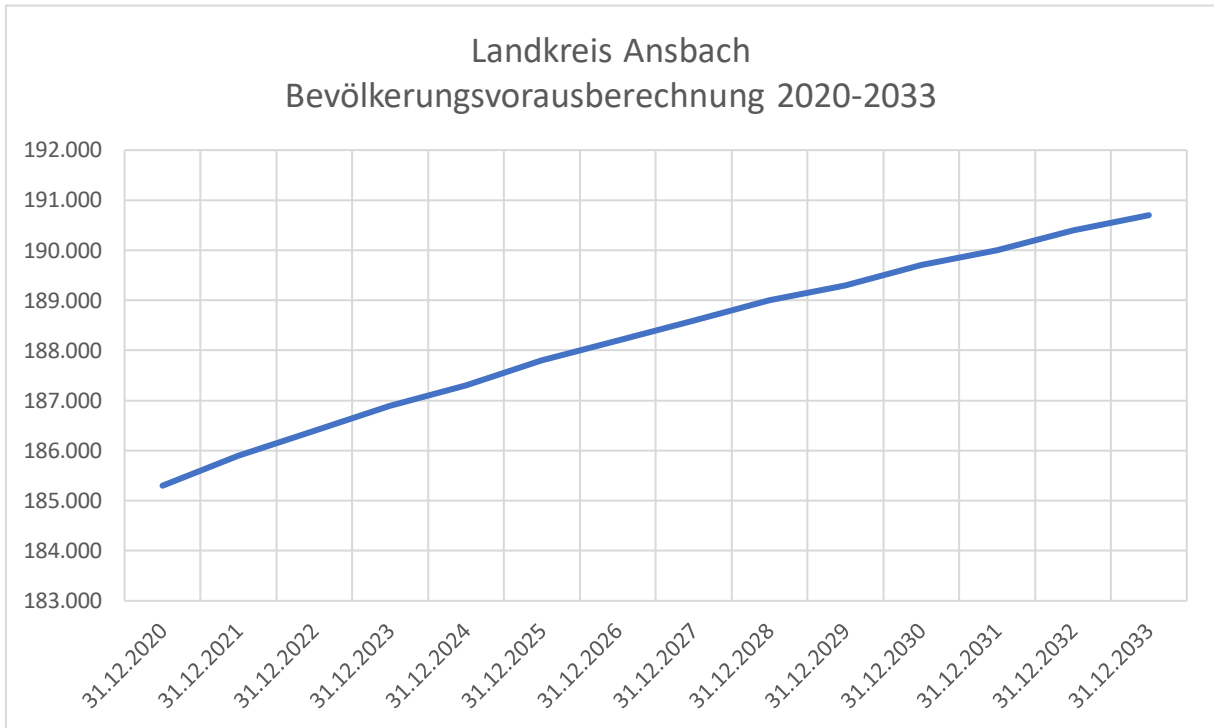
Das Gesamtwachstum zwischen den Jahren 2016 – 2021 beträgt 10 % bzw. 334 Einwohner. Im Durchschnitt bedeutet das ein Wachstum von ca. 1,7 % bzw. 56 Einwohner pro Jahr. Da eine lineare Projizierung dieses Wachstums bis 2033 nicht realistisch wäre, wird in der folgenden Darstellung eine Art „Sättigung“ des Wachstums durch einen negativen Zinseszins-Effekt eingebracht. Dieser wird mit jeweils 90 % des Vorjahres angesetzt.

Im Ergebnis zeigt sich eine Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2033 von 4.117 Einwohnern (+442 Einwohner) für die prognostizierte Berechnung. In relativen Werten ausgedrückt bedeutet dies ein Wachstum von ca. 12,0 % bis zum Jahr 2033 gegenüber der Bevölkerung von 2021.



Bevölkerungsfortschreibung und -vorausberechnung der Gemeinde Burgoberbach 2006-2033 (eigene Darstellung, Daten für Fortschreibung nach Bayerischen Landesamt für Statistik, Daten für Prognose durch eigene Berechnung)

Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Landkreises Ansbachs ist erkenntlich, dass die Bevölkerungszahl von 185.300 EW auf 190.700 um 2,9 % wächst. Im Vergleich zum Landkreis Ansbach weist die Berechnung für Burgoberbach ein höheres Bevölkerungswachstum auf, was unter anderem auf die Nähe zur Stadt Ansbach sowie Herrieden sowie die gute verkehrliche Anbindung zurückzuführen sein kann.



Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis Ansbach 2020 – 2033 (eigene Darstellung nach Bayerischen Landesamt für Statistik)

1.2.2 Altersstruktur

Aus der Altersstruktur einer Gemeinde lassen sich wichtige Rückschlüsse auf zukünftig verstärkt nachgefragte Wohnformen ableiten. Die stärksten Zuwächse in den letzten Jahren (2015 – 2021) hat die Altersgruppe der 18- bis 40-Jährigen mit +176 Einwohnern. Diese sind als sogenannte „Haushalts- und Familiengründer“ wichtig für ein zukünftiges Wachstum in der Gemeinde und auch für die Nachfrage an neuen Wohnraum. Ähnlich stark ist die Gruppe der Senioren mit über 65 Jahren angestiegen (+162 Einwohner). Neben einem Bedarf an altersgerechten Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, betreutes Wohnen, etc.) können sich aus dieser Gruppe auch Wohnflächenpotenziale generieren. Die Gruppe der unter-18-Jährigen (+57) sowie der 40- bis 65-Jährigen (+5) ist weitestgehend stabil.

1.2.3 Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2021

Anzahl der Wohngebäude	1.048
Anzahl WE	1.571
Anzahl WE je Wohngebäude	$1.571 / 1.048 = 1,5$
Anzahl EW/WE	$3.675 / 1.571 = 2,34$

	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohnungen (WE)	EW	EW/WE
2010	1.008	1.471	3.359	2,28
2015	995	1.482	3.275	2,21
2021	1.048	1.571	3.675	2,34

In den letzten 11 Jahren hat sich der Bestand an Wohngebäuden (+ 3,7 %) und Wohneinheiten (+ 6,8 %) erhöht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist von 2,28 auf 2,34 EW/WE gestiegen.

1.2.4 Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Burgoberbach wird im Norden und Westen von der Bundesstraße B 13 tangiert sowie von der Staatsstraße St 2221 durchschnitten und besitzt damit eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Zudem ist sie über die Bundesstraße an die ca. 2 km nördlich der Gemeinde verlaufende Autobahn A 6 und deren Zufahrt Nr. 52 „Ansbach“ angebunden und die Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach ist schnell zu erreichen.

Auch die Anbindung an den ÖPNV gestaltet sich in Form eines dicht getakteten Busverkehrs gut. Alle Ortsteile werden im Busverkehr mehrmals täglich angefahren. Darüber hinaus ist die Kreisstadt Ansbach mehrmals täglich über regionale Busverbindungen erreichbar.

1.2.5 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

Die Wirtschaftliche Dynamik fokussiert sich insbesondere auf den Hauptort Burgoberbach, während in den Nebenortsteilen eher gebietsversorgende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie landwirtschaftliche Hofstellen dominieren. Neben ausgewiesenen Gewerbegebieten besitzt der Hauptort zudem die Verwaltung der Gemeinde.

Mit Blick auf die durchgehend niedrige Arbeitslosenquote (1-1,5 % in den letzten 10 Jahren) und dem Pendlersaldo (ca. -1000 in den letzten 10 Jahren) zeigt sich, dass Burgoberbach stark von der Nähe zum Oberzentrum Ansbach, den Unterzentren Herrieden und Bechhofen sowie der guten verkehrlichen Anbindung profitiert.

Bei genauerer Betrachtung des Pendlersaldos zeigt sich, dass Burgoberbach mit der Bevölkerungszunahme der letzten 10 Jahre auch die Wirtschaft stärken konnte und von einem Pendlerverhältnis von ca. 1:6 (202 Einpendler / 1264 Auspendler) im Jahr 2010 auf ca. 1:3 (560 Einpendler / 1490 Auspendler) im Jahr 2020 angewachsen ist.

1.2.6 Zwischenfazit

Aufgrund der dargelegten positiven demografischen Entwicklung in Verbindung mit der sehr guten Verkehrsanbindung und einer sich entwickelnden wirtschaftlichen Entwicklungsdynamik erscheint das Schaffen von zusätzlichem Wohnraum in der Burgoberbach als grundsätzlich erforderlich. Durch die Kategorisierung als Stadt- und Umlandbereich Ansbach ist Burgoberbach bereits im Regionalplan als Entwicklungsbereich berücksichtigt.

Im Folgenden soll festgestellt werden, inwieweit zur Deckung des Wohnraumbedarfs Potenziale im Innenbereich zur Verfügung stehen.

1.2.7 Bestehende Flächenpotentiale und Aktivierungsstrategien

Im Rahmen einer Aufnahme von freien Bauflächen und Baulücken im Gemeindegebiet und in Abstimmung mit der Verwaltung, zeigt sich, dass Entwicklungspotenziale vor allem im Hauptort liegen. In der folgenden Tabelle sind diese aufgezeigt planungsrechtlich nach ihrer Bebaubarkeit eingestuft.

	Wohnbauflächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB)	Anzahl	Wohnbauflächen im Innenbereich (§ 34 BauGB)	Anzahl	Wohnbauflächen im Außenbereich /FNP (§ 35 BauGB)	Gesamt
Gesamtes Gemeinde- gebiet	2,3 ha	24	1,6 ha	20	1,1 ha	5,0 ha
davon im FNP als Wohnbaufläche dargestellt	2,1 ha		1,2 ha		0,8 ha	4,1 ha
	92 %		75 %		77 %	
davon im FNP als Mischbaufläche dargestellt	0,2 ha		0,4 ha		0,3 ha	0,9 ha
	8 %		25 %		23 %	
Hauptort Burgoberbach	1,9 ha	22	1,6 ha	20	1,1 ha	

Flächenpotentiale Gemeinde Burgoberbach (Quelle: eigene Erhebung)

Mit der Untersuchung zeigt sich, dass ca. 5,0 ha als Baulandreserve im Gemeindegebiet grundsätzlich vorhanden sind. Die Auswertung der Bauaktivität der letzten Jahre zeigt zudem, dass eine große bauliche Aktivität in der Gemeinde besteht und bereits viele Flächen im Innenbereich sowie innerhalb von Geltungsbereichen bereits bebaut wurden.

Leerstehende Gebäude sind in der Gemeinde nicht vorhanden. Gegebenenfalls freierstehende Wohngebäude in den Wohngebieten aller Ortsteile werden aufgrund des hohen Wohnendrucks und der hohen Nachfrage an Wohnraum in den häufigsten Fällen zeitnah wieder bewohnt. Demnach wird von einer Aufnahme leerstehender Wohngebäude im gesamten Gemeindegebiet abgesehen.

Die Problematiken bei der Aktivierung dieser Flächen und Leerstände sind jedoch vielfältig. So weisen nicht alle Ortsteile eine gleichwertige Attraktivität auf dem Immobilienmarkt auf. In den vergangenen Jahren zeigte sich in vor allem in Burgoberbach die größte Entwicklungstätigkeit, in untergeordnetem Maße auch in Neuses und Niederoberbach.

In Burgoberbach selbst stehen aktuell insgesamt etwa 1,9 ha im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (über verschiedene Bebauungspläne im Hauptort verteilt) und 1,6 ha potenzielle Bauflächen im Innenbereich zur Verfügung.

Ein wesentlicher Faktor, der die Aktivierung von potenziellen Bauflächen erschwert, ist die Flächenverfügbarkeit. Während gemeindeeigene Flächen schnell aktiviert werden können, ist bei privaten Flächen grundsätzlich ein Einvernehmen mit dem Eigentümer erforderlich. Viele Flächen sind in privatem Eigentum und nach aktuellem Stand nicht verfügbar. So handelt es sich bei einigen Baulücken auch um Teilbereiche von sehr großen privaten Grundstücken (bspw. aktuell als Garten oder sonstige Freifläche genutzt), bei welchen eine Aktivierung nur schwer vorstellbar ist – insbesondere für eine Bebauung von Personen außerhalb der Familie des Eigentümers. Da die vorhandenen Flächenpotentiale jedoch in

Privateigentum stehen und somit der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen, stellen diese lediglich ein theoretisches Potenzial dar.

Um die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von freien Bauflächen zu ermitteln, erfolgen Zeit für Zeit Anfragen seitens der Gemeinde sowie Bauinteressen. Die letzte großflächige Anfrage ist im Sommer 2021 durchgeführt worden und im Rahmen der Bedarfsermittlung führt die Gemeinde für vereinzelte Grundstücke weitere Anfragen durch.

Darüber hinaus ist die Gemeinde dabei, aktiv Innenpotentiale im Hauptort zu aktivieren. In den vergangenen Jahren wurden folgende verschiedene Maßnahmen zur Stärkung des Innenorts gefördert bzw. angestoßen:

- Denkmalgerechte Sanierung eines leerstehenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten historischen Anwesens und anschließende Umnutzung als Gemeindehaus (Böckleranwesen)
- Bau eines gemischten Objekts mit Gastronomie, Büro und weiteren Gewerbeflächen, nach Abriss eines leerstehenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesens (neues Gebäude an der Ortskreuzung)
- Umnutzung eines leerstehenden Anwesens (ehemalige Sozialräume des Bauhofpersonals) in Wohnräume (gegenüber alter Bauhof)
- Bau einer sozialen Versorgungseinrichtung mit Tagespflege und betreutem Wohnen, nach Abriss eines leerstehenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesens und zusätzlicher Errichtung eines Mehrfamilienhauses. (Ströbel)
- Bau eines Mehrfamilienhauses auf leerstehendem innerörtlichem Bauland. (Schmid – Ansbacher Straße)
- Bau von Mehrfamilienhäusern und einer Kindertagesstätte auf leerstehendem innerörtlichem Bauland. (Stützer und BRK-Kindergarten)
- Sanierung und Umnutzung einer leerstehenden Gastwirtschaft in Wohnraum (Gast – Neuses)
- Bau eines Mehrfamilienhauses, nach Abriss eines maroden, leerstehenden Wohnhauses (Eff – Reisach)
- Nachverdichtung mehrerer Wohnbaugrundstücke im gesamten Gemeindegebiet. (private Bauplätze/ -lücken)

Die angeführten Maßnahmen zeigen an, dass die Gemeinde Burgoberbach die Stärkung des Hauptortes durch gezielte Innenentwicklungsmaßnahmen bzw. -projekte anstrebt.

Da aufgrund privater Eigentumsstrukturen Innenentwicklungspotentiale für die weitere Entwicklung nicht in der benötigten Größe zur Verfügung stehen, hält die Gemeinde Burgoberbach an der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen sowohl im Hauptort als auch in den Ortsteilen Neuses und Niederoberbach zur Schaffung von Wohnraum fest.

1.2.8 Berechnung des Flächenbedarfs an Neuausweisungen

Im Folgenden wird die Aktivierbarkeit der vorhandenen freien Bauflächen abgeschätzt.

Potenzialtyp	Umfang	Angenommene Aktivierbarkeit im Planungszeitraum 2030
Freie Wohnbauflächen auf FNP-Ebene Wohnbauflächen zählen zu 100 % Mischbauflächen zählen zu 50 %	0,8 ha 0,3 ha	0 ha 0 ha
Baulücken (§ 30 BauGB) <i>davon im Hauptort</i>	24 22	2 (1,5 WE / Wohngebäude)
Baulücken (§ 34 BauGB) <i>davon im Hauptort</i>	20 20	0 (1,5 WE / Wohngebäude)
Leerstehende WE	0 WE	0 WE
Gesamt		3 WE

Aus der angenommenen demographischen Entwicklung lässt sich folgender Bedarf an neuen Wohneinheiten im Planungszeitraum bis 2033 ableiten:

Prognose

442 mehr EW bis zum Jahr 2033 / 2,34 EW/WE = 188 WE

Der rechnerische Bedarf an WE, der durch Neuausweisungen gedeckt werden muss, ergibt sich aus der Differenz des ermittelten Bedarfs an neuen Wohneinheiten und den aktivierbaren Potenzialen im Planungszeitraum:

188 WE – 3 WE = 185 WE

Abschließend erfolgt die Berechnung des zur Deckung der 185 WE erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs ausgehend von den durchschnittlichen Dichtevorstellungen der Gemeinde Burgoberbach.

Orientierungswerte für Wohnungsdichten (netto)	
Freistehende Einfamilienhäuser	ca. 20 WE/ha
Freistehende Doppelhäuser / Kettenhäuser:	ca. 30 WE/ha
Reihenhäuser:	ca. 40-45 WE/ha
Mehrfamilienhäuser:	ca. 80-120 WE/ha

Die Gemeinde Burgoberbach beabsichtigt eine durchschnittliche Wohnungsdichte von 25 WE/ha (netto), dies entspricht einer relativen Verdichtung gegenüber dem vergleichbaren Siedlungsbestand (ca. 17 WE/ha)

185 WE / 25 WE je ha = 7,4 ha Nettowohnbaufläche

Gemäß der dargelegten Berechnung des Flächenbedarfs an Neuausweisungen von Wohnbauflächen werden im Gemeindegebiet Burgoberbach nach zugrunde gelegter Bevölkerungsprognose ca. 7,4 ha Nettobaufläche benötigt.

Da momentan keine Flächenpotentiale in der Größenordnung zur Entwicklung zur Verfügung stehen und aus der Bewohnerschaft sowie aus dem Stadt-Umland-Bereich Ansbach eine hohe Nachfrage an Wohnbaugrundstücken besteht, begründet sich die Entwicklung der Fläche zu Gunsten der Schaffung von Wohnbauland.

1.2.9 Soziale Einrichtungen

Mit Ausweisung neuer Wohngebiete steigt auch die Nachfrage an sozialer und kultureller Infrastruktur. Mit einer Grundschule sowie drei Kindertagesstätten besteht für die Gemeinde eine solide Grundausstattung. Die Schule ist um weitere Klassenzimmer ergänzt worden und es wird zusätzlich eine Mittagsbetreuung angeboten, um die Versorgung entsprechend dem Bevölkerungswachstum anzupassen.

1.2.10 Zusammenfassung Bedarfsanalyse

Folgende Standortvorteile begründen die Schaffung des neuen Wohngebietes in der Gemeinde Burgoberbach

- Positive Einwohnerentwicklung der letzten Jahre und dem daraus abgeleiteten Bevölkerungszuwachs bis 2033.
- Sichergestellte Versorgung der Bewohner mit Dingen des täglichen Bedarfs über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bäcker, Metzger) und gastronomischen Angebote.
- Gutes und steigendes Arbeitsplatzangebots in der Gemeinde sowie im Landkreis und der Stadt Ansbach
- Gute Anbindung an die regionale Verkehrsinfrastruktur und verkehrsgünstige Lage an der A 6 mit Anbindung zu Ansbach und zur Metropole Nürnberg/Erlangen/Fürth/Schwabach
- Gewährleistung eines attraktiven Wohnumfeldes durch die ländliche Lage und dem direkten Zugang zu Natur und Naherholungsgebieten.
- Angebot von Wohnraum für verschiedene Zielgruppen durch das Vorsehen von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern.

Die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen begründet sich in den aufgezeigten Standortvorteilen, insbesondere aufgrund der stabilen Einwohnerentwicklung der letzten Jahre, den vorliegenden Prognosewerten, den aktuellen Entwicklungen sowie dem prognostizierten Bedarf an Nettowohnbauflächen.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Raumordnung – Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die hier zu berücksichtigenden Belange beinhalten das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP Bayern 2020) sowie der für diese Planungsregion zuständige **Regionalplan 8 „Region Westmittelfranken“** (RP 8).

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 1.2.1 Abs. 2.(Ziel)).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 Abs. 1 und 2 (Grundsätze)).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 (Ziel)).

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP 3.3 Abs. 1 (Grundsatz)).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...) (LEP 3.3 Abs. 2 (Ziel)).

Die Gemeinde Burgoberbach ist gemäß LEP raumordnerisch als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (LEP G 2.2.5)

Darüber hinaus ist Burgoberbach als Raum mit besonderem Handlungsbedarf „Kreisregion“ gekennzeichnet. Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt insbesondere bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind (LEP Z 2.2.4).

Insbesondere der Raum mit besonderem Handlungsbedarf ist vom Rückgang von Bevölkerung und Erwerbspersonen, von der Abwanderung junger Menschen, der Alterung und einer wirtschaftlich schwierigen Situation gekennzeichnet (LEP B 1.2.2). Die Herausforderung „Abwanderung“ ist besonders in denjenigen Teilräumen von hoher Bedeutung, die bereits jetzt dünn besiedelt sind und für die eine starke Bevölkerungsabnahme prognostiziert wird. Insbesondere in diesen Teilräumen sind Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen und damit zur Verminderung der Abwanderungstendenzen vor allem der jungen Bevölkerung nötig.

Im Regionalplan Nr. 8 „Westmittelfranken“ ist die Gemeinde Burgoberbach als Stadt- und Umlandbereich der Stadt Ansbach eingestuft. Dieser soll als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt zur Stärkung der Region nachhaltig entwickelt werden. Dabei soll dieser auch zur Entlastung des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen beitragen und durch Vernetzung mit diesem in seiner Standortqualität verbessert werden. Wissenschaftliche, technologieorientierte, zukunftssträchtige und sonstige Einrichtungen, die an

oberzentrale Standorte gebunden sind, aber nicht zur Versorgung der Bevölkerung in den Verflechtungsbereichen der Oberzentren in Verdichtungsräumen notwendig sind, sollen bevorzugt auch in der Kernstadt Ansbach des Stadt- und Umlandbereiches Ansbach geschaffen werden. Zwischen der Kernstadt Ansbach und den Umlandgemeinden soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung abgestimmt werden. Im Hinblick auf eine zukunftsgerichtete Gesamtentwicklung des Stadt- und Umlandbereiches Ansbach soll eine Optimierung des ÖPNV angestrebt werden. Bei Planungen und Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches Ansbach sollen bei Bedarf gemeindeübergreifende Lösungen angestrebt werden (RP Z 2.2.2.2).

In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen (RP Z 3.1.1).

Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden (RP Z 3.2.1).

Die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen sollen bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bereitgestellt werden.

Dabei soll insbesondere auf eine ausreichende und günstige infrastrukturelle Erschließung und auf eine möglichst rationelle Nutzung der gewerblichen Siedlungsflächen hingewirkt werden (RP Z 3.3).

Das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungseinheiten sowie die Entstehung bandartiger Siedlungsstrukturen sind durch die Erhaltung und Sicherung der dazwischen liegenden Freiflächen zu vermeiden. Hierzu werden folgende Freiflächen zwischen Siedlungseinheiten als Trenngrün ausgewiesen: (...) TG 23 Gemeinde Burgoberbach, Burgoberbach – Neuses (...).

Lage und Abgrenzung der für ein jeweiliges Trenngrün vorgesehenen Bereiche bestimmen sich aus der Tekturkarte 1 „Regionale Grünzüge und Trenngrün“ zu Karte 3 „Landschaft und Erholung“, die Bestandteil des Regionalplans ist.

Im für ein jeweiliges Trenngrün vorgesehenen Bereich sind Planungen und Maßnahmen nur dann zulässig, wenn die im Absatz 1 beschriebene siedlungs-gliedernde Funktion nicht beeinträchtigt wird (RP (8) 7.1.3.3 (Ziel)).



Ziele der Raumordnung

Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



Regionaler Grünzug

Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele und Grundsätze



Trenngrün

Verwaltungsgrenzen



Grenzen der Gemeinden



Grenzen der Landkreise und kreisfreien Städte



Grenze des Regierungsbezirkes

Abb. Auszug aus RP 8, Teukturkarte 1 „Regionale Grünzüge und Trenngrün“ zu Karte "

Die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung werden in dieser Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung berücksichtigt.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP / LP) der Gemeinde Burgoberbach, 6. Änderung in der Fassung vom 19.11.2018 stellt den Umgriff des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Flächen dar. Im nordöstlichen Bereich werden Wohnbauflächen dargestellt.

Da das geplante Vorhaben in den folgenden Punkten nicht den Darstellungen des wirksamen FNP / LP entspricht, ist um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, dessen Änderung erforderlich:

- Änderung der Fläche für Landwirtschaft in Wohnbaufläche
- Änderung der Fläche für Wohnbau in Grünfläche

Diese Änderung des FNP wird im Parallelverfahren durchgeführt.

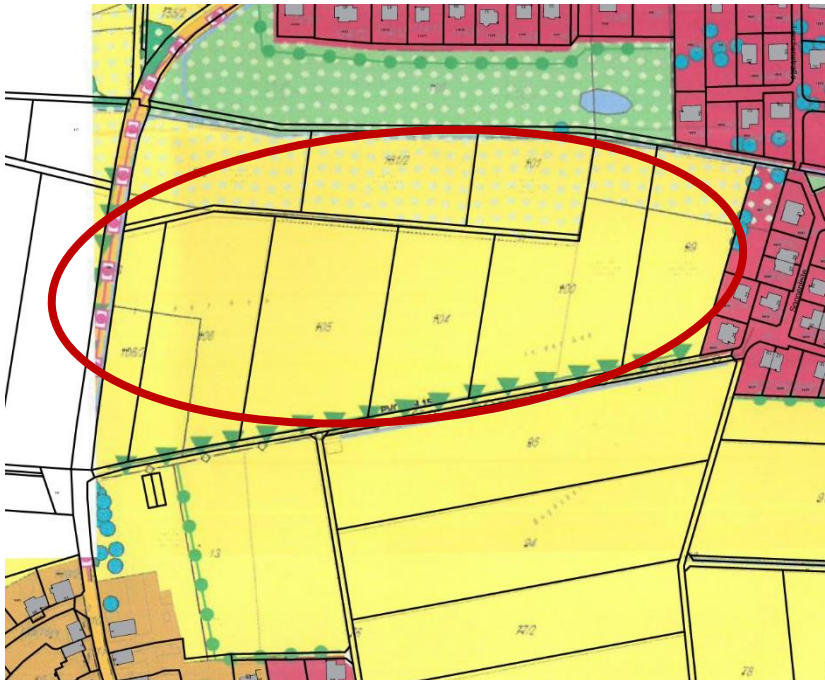


Abb. Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

3 Bestandsbewertung

3.1 Nutzung

Das Plangebiet wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche, als Acker- und Grünland genutzt. Im Norden und Westen grenzen Wohngebiete an.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über den Neuseser Weg im Westen erschlossen. Dieser verläuft in Nord Süd Richtung. Dieser stellt die Verbindung nach Neuses im Süden und in den Hauptort im Norden dar.

Nördlich des Plangebietes verläuft durch die Spiel- und Freifläche „Flüchtlingsgärten“ ein Fußweg, welcher in das angrenzende Wohngebiet führt. Im Süden grenzt ein Feldweg in Ost-West Richtung an das Plangebiet an. Dieser endet im Westen am Neuseser Weg und im Osten in dem angrenzenden Wohngebiet „In der Sonnenleite“.

Entlang des Neuseser Wegs ist auf der Ostseite ein Radweg geplant.

3.3 Ver- und Entsorgung

Wasser

Südlich der Flurnummern 108, 106/2, 106, 105, 104, 100, 99 Gemarkung Neuses befindet sich die Ortsnetzleitung PVC DN 150 ON Neuses bei Burgoberbach. Im Bereich der Leitung ist ein Schutzstreifen von beidseitig 2 Metern, gesamt 4 Metern einzuhalten. Im Falle einer Berührung ist eine Einweisung vor Ort mit RBG-Personal einzuholen, um Lage und Verlegetiefe festzustellen.

Des Weiteren sind keinerlei Überbauungen und keine Aufschüttungen im Bereich der Fernwasserleitung zugelassen. Bei vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Rohrleitungen ist nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei Unterschreiten dieses Abstandes ist seitens des Pflanzenden ein entsprechender Wurzelschutz einzubauen.

Strom

Im Norden an das Plangebiet angrenzend verläuft eine 20 kV-Kabeltrasse entlang der Flurnummer: 98/1, 99, 100, 101.

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

3.4 Ortsbild und Topografie

Das Plangebiet stellt sich als attraktive, zentrumsnahe Wohnlage dar und wird aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich des Plangebietes befinden sich Spiel- und Freifläche und das Wohngebiet „Flüchtlingsgärten“. Die Freifläche ist mit großen Bäumen, einem Bachlauf und Fußweg ortsbildprägend. Das anschließende Wohngebiet ist heterogen. Freistehende Einfamilienhäuser, Kettenhäuser und Mehrfamilienhäuser bestimmen das Ortsbild. Weiter im Osten, an der Wassertrüdingen Straße befindet sich die Grundschule, rund 450 m vom Planungsgebiet entfernt. Die Wohnbebauung setzt sich im Osten fort. Hier dominieren Doppelhäuser und

freistehende Einfamilienhäuser. Am südöstlichen Ende des Quartiers befindet sich eine Kita, rund 200 m vom Planungsgebiet entfernt.

Im Süden und Westen schließen sich weitere Flächen für die Landwirtschaft an.

Das Planungsgebiet fällt moderat von West (468,5m) nach Ost (458,75m) ab.

3.5 Umweltbezogene Bestandsbeschreibung

- Immissionen (menschliche Gesundheit)

Derzeit gibt es im Plangebiet und in dessen näherem Umfeld keine immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigenden Emittenten wie Gewerbebetriebe oder Ähnliches. Größere Verkehrswege wie Bundesstraßen, Autobahnen oder Eisenbahnstrecken sind ebenfalls nicht vorhanden. Aus der geplanten Nutzung Wohnen sind weder für das Plangebiet noch für die Umgebung nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit hinsichtlich des Immissionsschutzes erkennbar. In Bezug auf mögliche Auswirkungen durch die Zunahme von Verkehr in bestehenden Wohngebieten sind ebenfalls keine unmittelbaren Auswirkungen zu erkennen. Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über den Neuseser Weg.

- Erholung/Freizeit

Im Plangebiet sind keine Erholungsflächen oder Freizeiteinrichtungen vorhanden. Unmittelbar nördlich grenzt der Erholungsbereich „Flüchtlingsgärten“ an. Das Plangebiet wird über Fußwege mit den „Flüchtlingsgärten“ verbunden. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen verlaufen Wege in Ost-West-Richtung, die für die Bewohner eine attraktive und kurze Fuß- und Radwegeverbindung zum Ortskern Burgoberbach herstellen.

- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird aktuell intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Der nördliche und östliche Teil wird als Grünland genutzt, der südliche Teil wird ackerbaulich genutzt. Biotopstrukturen fehlen vollständig. Nördlich des Plangebietes verläuft ein kleiner Bach mit begleitenden Gehölzen. Innerhalb des Plangebietes liegen keine Schutzgebiete des nationalen oder europäischen Naturschutzrechts oder Flächen des Ökokatasters bzw. der amtlichen Biotopkartierung.

Offene Agrarlandschaft wie das Plangebiet werden häufig von bodenbrütenden Vogelarten genutzt. Unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ansbach wurde das Plangebiet im Jahr 2021 insbesondere auf die Artengruppen Vögel und Reptilien untersucht. Vom BÜRO FÜR ARTENSCHUTZGUTACHTEN ANSBACH wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (Stand 12/2022).

Für geschützte Säugetier (Fledermäuse) bietet das Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen. Die nördlich des Plangebietes vorhandenen Gehölze stellen Leitstrukturen für jagende Tiere dar. Deshalb ist auch im Plangebiet grundsätzlich mit jagenden Fledermäusen zu rechnen. Nachdem die Strukturen im Norden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden, ergeben sich keine Auswirkungen auf Fledermäuse.

Bei den faunistischen Erhebungen wurden keine Reptilien (Zauneidechsen) nachgewiesen. Auch für Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter und Weichtiere bietet das Plangebiet keine geeigneten Lebensraumstrukturen.

Im Untersuchungsgebiet konnten zwei Feldlerchenbrutpaare festgestellt werden. Die Tiere nutzen die offene Agrarlandschaft zwischen Burgoberbach und Neuses. Durch das geplante Vorhaben werden die Tiere aus dem Bereich vertrieben. Es sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. An geeignete Stelle ist vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen eine 1 ha große Wechselbrache anzulegen. Zusätzlich sind konfliktvermeidende

Maßnahmen wie Vergrämungen erforderlich. Die geplanten Maßnahmen sind geeignet, erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tierarten zu vermeiden.

3.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie



Abbildung 8: Revierzentren Feldlerche (lila), (Karte: Bayernatlas)

Abb.: Büro für Artenschutzgutachten, Ansbach, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Kap. 3.3

- Fläche / Boden

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt etwa 5,85 ha und umfasst ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Acker-/Grünlandzahlen im Geltungsbereich liegen gemäß Bodenschätzung des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) mit 40-56/32-43 meist über dem Landkreisdurchschnitt von 38/39. Der naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann nicht im Geltungsbereich realisiert werden. Es sind weitere Flächen im Umfang von insgesamt ca. 1 ha als Ausgleichsflächen erforderlich.

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse liegt eine Baugrunduntersuchung der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH aus Gunzenhausen vor. Der geologische Untergrund des Plangebiets wird gemäß geologischer Karte von Bayern aus Schichten des Blasensandsteins (Mittlerer Keuper) gebildet. Die Gesteinsschichten werden von Wechsellagen aus Sanden und Tonen überdeckt. Die Mutterbodenaufgabe beträgt ca. 0,3 m.

Aus Gründen des Bodenschutzes ist der bei Bautätigkeiten anfallende Oberboden so weit als möglich zur Herstellung von Vegetationsflächen im Plangebiet wiederzuverwenden.

Der Planungsraum liegt außerhalb erdbebengefährdeter Gebiete. Mögliche Belastungen durch Kampfmittel oder Altlasten sind nicht bekannt.

- Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, grenzen aber unmittelbar nördlich an. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht berührt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, allerdings mit weiten Teilen innerhalb eines wassersensiblen Bereiches.

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der typischen Böden der Auen abgegrenzt. Diese kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. In der Satzung des Bebauungsplans ist ein Hinweis eingefügt, dass das nördliche Plangebiet in einem sogenannten wassersensiblen Bereich gemäß Abgrenzung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt. Hochwasserereignisse oder hohe Grundwasserstände können nicht ausgeschlossen werden. Deswegen sollte diesbezüglich bauliche Vorsorge für Kelleröffnungen gegen den Zufluss von Hoch- bzw. Grundwasser oder Starkregen getroffen werden. Untersuchungen zur Gewinnung fachlich vertiefter Aussagen zur Ausbreitung der Überschwemmungsgebiete sowie zur Höhe der Wasserspiegel bei verschiedenen Hochwasserereignissen werden empfohlen.

Die hydrogeologischen Verhältnisse wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung ermittelt. Im nördlichen Bereich lag der Grundwasserspiegel bei 0,7 bis 1,0 m unter Flur. Im südlichen Bereich wurde bei Bohrung bis 1,7 m kein Grundwasser angetroffen.

Das Gelände entwässert entlang des natürlichen Gefälles nach Nordosten zum vorhandenen Graben. Die Versickerungseigenschaften werden im geotechnischen Bericht sehr unterschiedlich bewertet. In einem Sickerversuch im nordöstlichen Bereich wurden Durchlässigkeitsbeiwerte ermittelt, die eine Versickerung ermöglichen. Allerdings ist das Plangebiet sehr heterogen, deshalb werden zur Detailplanung weitere Versickerungsversuche empfohlen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll so weit als möglich im Planungsraum bewirtschaftet werden. Ziel ist es, dem natürlichen hydrologischen Kreislauf trotz Bebauung möglichst nahezukommen. Hierzu soll Wasser nicht nur schadlos abgeleitet werden, sondern multicodierte Grünflächen und Zisternen zugeleitet werden. Das verbleibende Oberflächenwasser wird in einem naturnahen Becken gesammelt und gedrosselt abgeleitet. Oberstes Ziel ist es, diesen Anteil auch im Starkregenfall möglichst klein zu halten. Es wird ein gesamtökologischer Ansatz verfolgt, der Wasser sichtbar macht und in alle Ebenen der Gebietsentwicklung integriert. Die Gestaltung der Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung soll möglichst naturnah erfolgen.

- Klima (Klimaschutz und Klimaanpassung) Luft / Durchlüftung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte, ausgeräumte Landschaft, auf der nachts Kaltluft entstehen und nach Nordosten abfließen kann. Auf Grund der Topografie sammelt sich die Kaltluft im angrenzenden Talraum. Wichtig bei der städtebaulichen Konzeption ist die Gebäudestellung. Es ist darauf zu achten, dass eine Durchlüftung und Durchströmung in Nordostrichtung weiterhin möglich ist. Auf Grund der relativ lockeren Bebauungsstruktur und den Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen sowie zu Baumpflanzungen ist die Entstehung eines überwärmten Bereiches auch im Umfeld nicht zu befürchten. Für den lokalen Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind im Bebauungsplan Maßnahmen vorgesehen. Zu nennen ist vor allem das Regenwasserbewirtschaftungskonzept. Weitere Maßnahmen zum Klimaschutz stellen die Grünflächen und Baumpflanzungen dar.

- **Landschafts-/Ortsbild**

Das Landschaftsbild ist durch den Übergang von der intensiven Agrarlandschaft in die Bebauung der nördlich und östlich angrenzenden Wohnbauflächen gekennzeichnet. Besonders markant ist die Zäsur des Grünzugs der „Flüchtlingsgärten“. Das Konzept des Bebauungsplans entwickelt die Grünzäsur weiter, indem diese erweitert und im Bauquartier wiederholt wird. Nach Süden wird der Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft mit einem durchgehenden Heckenstreifen gestaltet.

- **Denkmalschutz / Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet liegen keine amtlich erfassten Bodendenkmale. Sachgüter sind nicht betroffen.

4 Planung

4.1 Planungsziele / Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Fokus der Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen gerecht werden. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Weiterhin findet die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung insbesondere in folgenden Planungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und den Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung durch die Ausweisung eines Wohngebietes mit Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen
- Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie der Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung durch die fußläufige Anbindung des Plangebietes zum Zentrum sowie zu vorhandenen Bildungs- und Sporteinrichtungen
- Beachtung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds durch eine architektonische Einbindung der geplanten baulichen Anlagen in die vorhandenen Strukturen
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Integration von grünordnerischen Maßnahmen
- Eingrünung des Siedlungsrandes
- Schaffung multifunktionaler und ökologisch wertvoller Grünflächen und Integration von Retentionsflächen
- Anpassung an die Folgen des Klimawandels durch konsequente Begrünung und Bepflanzung von Flächen, Durchlüftung, Regenwasserbewirtschaftung öffentlicher und privater Flächen

- Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben
- Schaffung naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlich erforderlicher Ausgleichsflächen
- Berücksichtigung der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie durch die bauliche Ermöglichung und Optimierung für den Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen
- Beachtung der Belange des Personen- und Güterverkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer Vermeidung von unnötigen motorisierten Individual-Verkehrsströmen im Quartier durch die Vermeidung von Durchgangsverkehr und eine hohe Durchlässigkeit des geplanten Wohngebiets für Fußgänger und Radfahrer

4.2 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß seiner künftigen Nutzungen (Wohnen) als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Einschränkend sollen die in einem WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe aufgrund ihrer Verkehrsfrequenzen und damit verbundenen Immissionen in der Nachbarschaft ausgeschlossen werden. Neben der Wohnfunktion können auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

Im Plangebiet sind vorwiegend Einfamilienhäuser in den Typologien freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus und Kettenhaus geplant. Für die vorgenannten Wohnhaustypen sind jeweils zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Im Norden des Plangebietes, im WA 4 sind verdichtete Wohnformen als Mehrfamilienhaus vorgesehen. Hier dürfen je Gebäude bis zu 9 Wohneinheiten errichtet werden. Städtebaulich an das WA 4 angegliedert können östlich und südlich im WA 3.1 und WA 2.1 Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Wenn in diesen Bereichen Einzelhäuser errichtet werden, können hier bis zu 6 Wohneinheiten je Gebäude errichtet werden. Wenn alternativ Ketten-, bzw. Reihenhäuser errichtet werden gilt auch hier, dass je Wohneinheit zwei Wohnungen zulässig sind.

Insgesamt ist die Entstehung von ca. 115 neuen Wohneinheiten geplant.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO.

Die GRZ wird in den WA 1, WA 3, WA 3.1 und WA 4 mit 0,4 festgesetzt. In den WA 2 und WA 2.1 wird sie auf 0,5 festgesetzt, um die Errichtung von Reihenhäusern zu ermöglichen. Aufgrund der fehlenden seitlichen Grenzabstände muss die GRZ dementsprechend angehoben werden. Die GRZ gibt an, wieviel Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen und andere Bodeneingriffe / Beläge etc. versiegelt werden darf. Dabei sind sämtliche Zufahrten, Zuwege, Terrassen etc. mitzurechnen. Diese GRZ darf im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% überschritten werden – jedoch nicht durch das Hauptgebäude und die zu ihm gehörigen Versiegelungen (Anbauten, Wintergärten, Terrassen etc.), sondern nur durch Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten usw. Als Bezugsgröße für die Berechnung ist das

jeweilige Baugrundstück heranzuziehen. Als Baugrundstück gilt diejenige Fläche, die im Bauland (= Baugebiet) hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Die GFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche im Hauptgebäude je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Sie wird nur in den Vollgeschossen angerechnet. Im WA variiert die GFZ entsprechend der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Sie wird für das Plangebiet auf maximal 1,5 begrenzt.

Straßenbegleitend, beiderseitig entlang der Hauptzufahrt von Westen in das WA 1 sollen freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser entstehen. Diese sollen zweigeschossig erstellt werden.

Im Norden, östlich des geplanten Platzes in WA 2, WA 4 und WA 3.1 sollen eine Mischung aus Reihen- und Mehrfamilien- und Kettenhäusern entstehen. Die Reihenhäuser sollen dreigeschossig, die Mehrfamilienhäuser zwei – dreigeschossig und die Kettenhäuser zwei- bis dreigeschossig erstellt werden.

Im Osten, im WA 1 angrenzend an die öffentliche Grünfläche mit dem Regenrückhaltebecken und südlich hiervon sollen ebenfalls Doppel- bzw. freistehende Einfamilienhäuser entstehen. Auch diese sollen zweigeschossig erstellt werden.

Im Zentrum der Ringerschließung sollen in den WA 1, 2, 2.1 3 freistehende Einfamilienhäuser, Reihen- Ketten- sowie Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Reihenhäuser sind dreigeschossig, die Kettenhäuser und freistehenden Einfamilienhäuser zweigeschossig und die Mehrfamilienhäuser zwei- dreigeschossig zu erstellen.

Am südlichen Rand des Plangebietes, in WA 1 sollen ebenfalls Doppel- bzw. freistehende Einfamilienhäuser entstehen. Auch diese sollen zweigeschossig erstellt werden.

Am westlichen Rand, in WA 1 sollen ebenfalls Doppel- bzw. freistehende Einfamilienhäuser entstehen. Auch diese sollen zweigeschossig errichtet werden.

Damit sich die Gebäude höhenteknisch in ihre Umgebung einfügen, wird deren Höhe durch die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie eine maximale Wandhöhe beschränkt. In Verbindung mit den zulässigen Dachformen (Flachdach, Satteldach und versetztes Satteldach) kann das Ausmaß der absoluten Höhe im Gelände ausreichend bestimmt und geländeentsprechend eingegrenzt werden.

4.2.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Abstandsflächen

In den WA 1, 2, 2.1 und 4 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im WA 3 und WA 3.1, in welchem Kettenhäuser hergestellt werden sollen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Hauptgebäude einseitig ohne seitlichen Grenzabstand zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich für das WA durch Baufenster, welche durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert werden.

Die festgesetzten Baufenster beinhalten keine Abstandsflächen. Es gelten die gesetzlichen vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Bayerische Bauordnung (BayBO).

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch diese Abstandsflächenregelung gewährleistet, da eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben sind.

Entlang der neu entstehenden Siedlungskanten im Süden und Westen wird die Firstrichtung der Hauptgebäude festgesetzt um eine einheitliche Ausrichtung und Wirkung der Gebäude als Siedlungskante zu erzielen.

Im WA 4 wird ebenfalls die Firstrichtung der Hauptgebäude festgesetzt um die sozialräumliche Funktion der daraus entstehenden Hofstruktur zu gewährleisten.

4.2.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Gebäudefassaden und befestigte Flächen sollen aus klimaökologischen Gründen möglichst in hellen Belägen/Farbtönen hergestellt werden und die Planungen/Ausführungen entsprechend den Albedo-Effekt der Materialien berücksichtigen. Es wird daher die Verwendung heller Beläge bzw. heller Farbtöne mit einem Hellbezugswert nicht kleiner als 70 für Gebäudefassaden und befestigte Flächen empfohlen, um die Oberflächenerwärmung durch Sonneneinstrahlung im Vergleich zu dunklen Oberflächen, wie z.B. herkömmlicher Asphalt oder sonstige Materialien unterhalb eines Hellbezugswertes von 70, zu verringern.

4.2.5 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über den Neuseser Weg.

Vom Neuseser Weg führt die Erschließung nach Osten auf einen kleinen Platz mit Verteilfunktion. Im Plangebiet selbst sind alle Wohngebäude an das Ringerschließungssystem angeschlossen. Der Straßenquerschnitt ist so dimensioniert, dass die Verkehrsflächen für Kfz als 30er Zonen mit Gehwegen hergestellt werden können.

Für die Errichtung von Stellplätzen sind entweder auf dem Grundstück oder im Fall der Gemeinschaftsparkplätze grundstücksnahe Flächen definiert worden. Diese sind so angelegt, dass Garagen und Carports jeweils über Aufstellfläche vor den Zugängen verfügen und hierbei die Versiegelung auf dem Grundstück durch Einfahrten minimiert wird.

Im WA 1 sind je WE zwei Stellplätze, als ebenerdige Stellplätze, Garagen oder Carports auf den Grundstücken herzustellen.

Im WA 2 sind je WE zwei Stellplätze, als ebenerdige Stellplätze oder Garagen in den dafür vorgesehenen Gemeinschaftsflächen herzustellen.

Im WA 3 sind je WE zwei Stellplätze als ebenerdige Stellplätze, Garagen oder Carports herzustellen.

Im WA 2.1, 3.1 und 4 ist die Anzahl der Stellplätze in Abhängigkeit der Wohnungsgröße wie folgt zu ermitteln und nachzuweisen:

Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche = 1 Stellplatz / Wohnung

Wohnungen zwischen 50 m² und 90 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze / Wohnung

Wohnungen ab 90 m² Wohnfläche = 2 Stellplätze / Wohnung

Im WA 4 sind die Stellplätze als ebenerdige Stellplätze, Garagen oder Carports herzustellen.

Im WA 2 und WA 2.1 sind Garagen und Carports mit einem Abstand von 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten. Angefahren werden die Garagen / Carports von der Grundstückseite. Die zur Straße gewandten Außenwände der Garagen / Carports sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Hierdurch wird der Straßenraum sowohl gefasst als auch zusätzlich begrünt.

Im WA 2 und WA 2.1 sind zur Sicherung der sozialräumlich nutzbaren Hofsituation zentrale Erschließungs- Gemeinschaftswege zur Erschließung der Hauptgebäude zu errichten.

Die vorgesehenen Carports und Garagen mit einer Neigung bis 10° werden mit einer Dachbegrünung versehen. Diese können zusätzlich mit Aufständern von Solaranlagen bis maximal 1m ausgestattet werden. Die Flächen unterhalb der Aufständern sind ebenfalls zu begrünen.

Entlang der von West nach Ost verlaufen Straßen im Planungsgebiet sind Parkbuchten für Besucherfahrzeuge integriert worden. Bei rund 115 potenziell neu entstehenden

Wohneinheiten kann von einem Bedarf von rund 10 % an Besucherstellplätzen ausgegangen werden. Mit den integrierten Parkbuchten kann dieser Bedarf abgedeckt werden.

Das Plangebiet wird über Fußwege mit dem umgebenden Wegenetz verbunden. Die Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen schaffen für die Bewohner eine attraktive und kurze Fuß- und Radwegeverbindung zum Ortskern Burgoberbach.

Die erforderlichen Flächen zur Aufstellung für Feuerwehrfahrzeuge gemäß DIN 14090 zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges sind im Zuge der detaillierten Objekt- und Gebäudeplanung zu konkretisieren und falls erforderlich vorzusehen.

4.2.6 Ver- und Entsorgung

Strom

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom erfolgt unter Anpassung des vorhandenen Leitungssystems. Weiterhin ist eine Versorgung mit Gas grundsätzlich durch die Erweiterung des bestehenden Netzes möglich.

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse südlich des Planungsgebietes ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

Für das Baugebiet sind zwei Transformatorenstation erforderlich. Diese benötigen eine Grundfläche von ca. 25 m² und eine Gesamtfläche von 30 m². Auf den Kompaktstationen können keine Satteldächer errichtet werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Ansbach übernommen und sichergestellt.

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Brauchwasser ist durch die Anpassung und Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt.

Südlich der Flurnummern 108, 106/2, 106, 105, 104, 100, 99 Gemarkung Neuses befindet sich die Ortsnetzleitung PVC DN 150 ON Neuses bei Burgoberbach. Im Bereich der Leitung ist ein Schutzstreifen von beidseitig 2 Metern, gesamt 4 Metern einzuhalten. Im Falle einer Berührung ist eine Einweisung vor Ort mit RBG-Personal einzuholen, um Lage und Verlegetiefe festzustellen.

Des Weiteren sind keinerlei Überbauungen und keine Aufschüttungen im Bereich der Fernwasserleitung zugelassen. Bei vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Rohrleitungen ist nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei Unterschreiten dieses Abstandes ist seitens des Pflanzenden ein entsprechender Wurzelschutz einzubauen.

Wasserabgabesatzung – WAS vom 14.04.2021 des ZV-RBG

„Auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, ist der gesamte Bedarf an Wasser im Rahmen des Benutzungsrechts (§ 4) ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung, zur Toilettenspülung und zum Wäschewaschen verwendet werden, soweit nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen. § 7 Abs. 4 findet entsprechend Anwendung. Verpflichtet sind die Grundstückseigentümer und alle Benutzer der Grundstücke. Sie haben auf Verlangen des Zweckverbandes die dafür erforderliche Überwachung zu dulden.“

Löschwasser

Die erforderliche Löschwassermenge ist in einer maximalen Entfernung von 300 Meter über geeignete Löschwasserentnahmemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Als Löschwasserentnahmestellen können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 3221, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 oder auch Löschwasserteiche nach DIN 14 210 angesehen werden. Für den Erstangriff/-einsatz sind grundsätzlich Unter- oder Überflurhydranten aus der öffentlichen Löschwasserversorgung anzusetzen. Hierbei sind für eine Löschgruppe mindestens 800 Liter/min sicherzustellen. Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführten Schlauchmaterials ist mindestens eine geeignete Löschwasserentnahme zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 100 Meter erforderlich, um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an die Einsatzstelle zu verteilen. Die dargelegten Anforderungen an die Löschwasserversorgung sind im Zuge der detaillierteren Erschließungs- und Freiflächenplanung zu berücksichtigen.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung des Baugebietes ist über den Anschluss an das vorhandene Mischsystem möglich. Die hierfür nötigen Kapazitäten werden durch die aktuell in Planung befindliche Erweiterung und Umstrukturierung des bestehenden Systems geschaffen.

Um den erhöhten Intensitäten und Häufigkeiten von Starkregen durch die Klimaänderung bei der Kanaldimensionierung vorsorgend Rechnung zu tragen, wird von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach grundsätzlich empfohlen, für die Bemessungsabflüsse bei Bedarf die rechnerisch zulässigen Wiederkehrzeiten von Überflutungen angemessen zu erhöhen. Dabei wird auf das LfU-Merkblatt Nr. 4.3/3 „Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen, Teil 1: Klimawandel und möglicher Anpassungsbedarf“ verwiesen.

Im innerörtlichen Bereich soll die vorhandene Qualität der Straßen und Freiräume in ihrer Wirkung als Gesamtraum erhalten und verbessert werden. Eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen. Sie wird daher ausgeschlossen.

Telekommunikation

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Gemeinde wird gebeten der Telekom zum Zweck der Koordinierung mitzuteilen, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Mit Blick auf eine zukunftsfähige Breitbandversorgung ist in allen Straßen bzw. Gehwegen die geeignete, bedarfsgerechte Mitverlegung passiver Netzinfrastruktur (z. B. Leerrohre) für ein Netz mit sehr hoher Kapazität sicherzustellen.

4.2.7 Immissionsschutz

Da der Bebauungsplans Wohnbebauung vorsieht, wird von keinerlei Beeinträchtigungen auf umliegende relevante Wohnnutzungen ausgegangen, die Lärmschutzmaßnahmen bei Realisierung der Planung erforderlich machen würden.

Im unmittelbaren Umfeld des Baugebietes liegen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Emissionen, (Lärm, Staub, Geruch), die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen entstehen, sind zu dulden. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

4.2.8 Grünordnung

Grün- und freiraumplanerisches Konzept

Das Konzept der Grünordnung sieht im Wesentlichen Festsetzungen zur Anlage öffentlicher und privater Grünflächen, zur Bepflanzung von Grünflächen und von Baugrundstücken sowie zur Regenwasserbewirtschaftung vor. Weitere Regelungen betreffen Dachbegrünung, Einfriedungen und Vorgärten. Die abwechslungsreichen und qualitativ hochwertigen Grün- und Freiflächen bieten vielfältigen Raum zu Erholung, Spiel und Aufenthalt. Gleichzeitig fördern sie das Mikroklima und tragen mit Retentionsflächen zu einem nachhaltigen städtebaulichen Konzept bei.

Allgemeine Festsetzungen

In den textlichen Festsetzungen sind Mindestqualitäten der Pflanzungen und die Größe der vorzusehenden Baumgruben geregelt. Für die Auswahl von Gehölzen sind im Bebauungsplan Hinweis enthalten. Es sind bevorzugt standortgerechte, hitze- und trockenheitstolerante Laubgehölzarten zu verwenden.

Bei Pflanzung von Gehölzen ist der Abstand zu landwirtschaftlich genutzten Flächen zu berücksichtigen. Bei Pflanzung von Bäumen und Sträuchern mit einer Endwuchshöhe von mehr als 2 m Höhe ist ein Pflanzabstand zu angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken von 4 m einzuhalten. Ein entsprechender Hinweis auf Art. 48 des „Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist“ ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sollen als multifunktional gestaltete Freiflächen angelegt werden. Die Grünflächen gliedern das Quartier und übernehmen Funktionen der Regenwasserbewirtschaftung, der Biodiversität und der Erholung. Die Gestaltung mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern und die Ansaaten mit Regiosaatgut fördern die Biodiversität. In den Grünflächen werden durch die entstehenden unterschiedlichen Standortfaktoren wie Exposition und Feuchtegrad die Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt deutlich gegenüber dem Istzustand verbessert. Für die Einsaat wird eine autochthone Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mind. 30 % enthalten und ohne Kultursorten - wie z.B. Sonnenblume, Buchweizen, Ringelblume, etc. festgesetzt, um blütenreiche und insektenfreundliche Flächen zu schaffen. Um artenreiche und insektenfreundliche Flächen zu schaffen, werden für die Grünflächen Vorgaben zur Pflege in die Satzung aufgenommen. Die intensiver genutzten Erholungsflächen sind nach Bedarf zu mähen. In die öffentlichen Grünflächen sind ein durchgehender Fuß-/Radweg und Spielstationen für Kinder zu integrieren. Die Lage von Spielstationen ist noch nicht genau festgelegt. Dies erfolgt im Rahmen der Freiraumplanungen. Die Durchgrünung des Gebiets ermöglicht in Verbindung mit der lockern Gebäudestellung eine gute Durchlüftung und trägt durch Abkühlungseffekte positiv zum Klima bei.

Private Freiflächen

Für die privaten nicht überbauten Flächen werden Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung getroffen, um auch im privaten Umfeld die Belange von Natur und Landschaft und speziell des Klimaschutzes und der Biodiversität zu berücksichtigen. Zur Förderung der Biodiversität aus Gründen des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel und als Übergang der neuen Bebauung in die Umgebung wird an der südlichen, südwestlichen und südöstlichen Plangrenze ein durchgehender Pflanzstreifen festgesetzt. Es entsteht ein räumlicher Abschluss der Bebauung mit einem eindeutigen Ortsrand und zugleich ein behutsamer Übergang in die Landschaft.

Für die Bepflanzung des südlichen Streifens ist festgelegt, dass eine mindestens zweireihige Hecke mit einem Reihenabstand von 2 Metern und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 Metern herzustellen ist. Für die Wahl der Gehölze enthält die Satzung eine Auswahlliste. Die Bepflanzung liegt innerhalb der Schutzzone der Trinkwasserleitung. Es ist bei Baumpflanzungen ein Abstand von 2,50 m zur Leitung einzuhalten. Bei Unterschreiten dieses Abstandes ist ein entsprechender Wurzelschutz einzubauen.

Gestaltung der Grundstücke

In den Wohnhöfen und an den zugehörigen Garagen sind gemäß Plandarstellung Baumpflanzungen mit Standortbindung festgesetzt. Die Bäume dienen in den verdichteter bebauten Teilen des Quartiers als Schattenspende und Frischluftproduzent der lokalen Klimaanpassung.

Vorgärten erfüllen neben der Funktion als Abstandsflächen zwischen Bebauung und öffentlichen Erschließungsflächen als Teil des Grünsystems im Plangebiet auch ökologische Funktionen. Deshalb wird festgelegt, dass Vorgärten zu begrünen sind. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.

Dachbegrünung

Teil der grünordnerischen Maßnahmen und der naturschutzfachlichen Minimierungsmaßnahmen ist auch die extensive Dachbegrünung. Die Dachbegrünung erfüllt Funktionen des Klimaschutzes, der Wasserrückhaltung und der Biodiversität. Auf Flachdächern von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis 10° sowie auf Dächern von Carports, Garagen und Nebengebäuden ab einer Größe von 15 m wird eine Begrünung festgesetzt. Die Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm Stärke zzgl. Drän- und Filterschicht herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Photovoltaikanlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

Regenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser soll so weit als möglich im Planungsraum bewirtschaftet werden. Der Bebauungsplan sieht diverse Maßnahmen im Umgang mit Regenwasser vor. Hierzu zählen Versickerung im privaten Bereich und Verdunstungsflächen, Retentionsmulden und Rückhalteflächen in den öffentlichen Grünräumen. Ziel ist es, dem natürlichen hydrologischen Kreislauf trotz Bebauung möglichst nahezukommen. Hierzu soll Wasser nicht nur schadlos abgeleitet werden, sondern in multicodierte Grünflächen verdunstet oder Nutzräumen wie Zisternen zugeleitet werden. Das verbleibende Oberflächenwasser wird in einem naturnahen Becken gesammelt und gedrosselt abgeleitet.

4.2.9 Artenschutzrechtliche Anforderungen

Für das Plangebiet wurde vom BÜRO FÜR ARTENSCHUTZGUTACHTEN ANSBACH eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (Stand 12/2022). Als planungsrelevant wurde das Vorkommen der Feldlerche bewertet. Die Feldlerche kommt im Landkreis Ansbach noch häufig in den landwirtschaftlich genutzten Bereichen vor. Hier gibt es Brutdichten von bis zu 1 BP/ha. Die Feldlerche kommt im Untersuchungsgebiet mit zwei Brutpaaren vor. Es sind artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Zur Wahrung des

günstigen Erhaltungszustandes der Feldlerchenpopulation werden auf den Flurstücken Nr. 1500 (Teilfläche) und 1501 der Gemarkung Großenried Gemeinde Bechhofen sowie auf Flurstück Nr. 720 der Gemarkung Thann Gemeinde Bechhofen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG) festgesetzt. Die auszuführenden Maßnahmen sind im Umweltbericht erläutert.

Unter den Hinweisen sind in der Satzung des Bebauungsplans konfliktvermeidende Maßnahmen zum Artenschutz aufgeführt. So sind Gehölzfällungen außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel durchzuführen. Um sicherzustellen, dass Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln, muss vor und während der Bauphase in den Monaten März bis Juni eine Vergrämung der Feldvögel erfolgen. In den privaten und öffentlichen Freiräumen sind Leuchten zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung auf Insekten und beutesuchende Fledermäuse ausüben (warmweiße LED-Beleuchtung). Zur Förderung von Kleinvögeln wird empfohlen, an Gebäuden Nistgelegenheiten für Höhlen- und Nischenbrüter, Schwalben und Mauersegler anzubringen. Empfohlen werden auch flache, auf Außenwände aufgesetzte oder unter Putz eingebaute Quartiere für Fledermäuse. Genauer Angaben zur Art und Weise der Maßnahme und deren Durchführung werden in der saP und im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt. Die Maßnahmen sind auf Ebene von Bauanträgen und der Bauausführung zu beachten.

4.2.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde gemäß Bayerischem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021) ein Ausgleichsbedarf von 60.034 Wertpunkten ermittelt. Der Ausgleich kann nicht im Plangebiet realisiert werden. Es sind planexterne Maßnahmen erforderlich. Die erforderliche Maßnahme wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 989, Gemarkung Sachsbach, Gemeinde Bechhofen realisiert. Als Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen, auf einem Acker eine krautreiche und Insektenfördernde Regiosaatgutmischung aus der Herkunftsregion 12 – Fränkisches Hügelland anzusäen. Die Fläche ist anschließend 2 x pro Jahr zu mähen (1. Mahd ab Mitte Juni, 2. Mahd ab Mitte September). Das Mahdgut ist vollständig abzufahren. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens in der auf die Inbetriebnahme (Nutzbarkeit) der Haupterschließungsstraße folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan sind die Methodik und die Ausgleichsflächenberechnung sowie die Maßnahmen näher dargelegt.

5 Das Plangebiet in Zahlen

Allgemeines Wohngebiet (WA)	41872,43	69,63%
Öffentliche Verkehrsfläche	6290,76	10,46%
Öffentliche Grünfläche	8605,95	14,31%
Private Grünfläche.	3363,67	5,59%
Gesamtfläche Geltungsbereich	60132,81	100,00%

Nürnberg, 16.03.2023
Bearbeitet: Planungsbüro Vogelsang, WGF Nürnberg,
in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Burgoberbach