

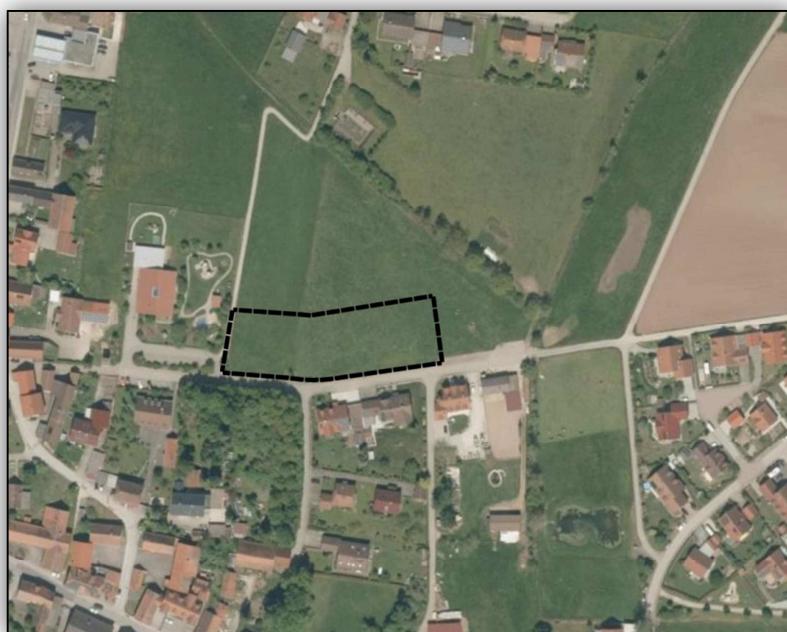


Bebauungsplan Nr. XXVII „Erlenweg“, in Burgoberbach Gemeinde Burgoberbach

Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB

Begründung

- Entwurf -



Planungsstand: 17.01.2019
(Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Auftraggeber:
Gemeinde Burgoberbach
Ansbacher Straße 24
91595 Burgoberbach

Rammler, 1. Bürgermeister

Planung:
Härtfelder Ingenieurtechnologien
Sebastian-Münster-Straße 6
91438 Bad Windsheim

Dipl.-Geogr. (Univ.) / Stadtplanerin
Birgit Eberl-Alsheimer
Dipl.-Ing. (Univ.) Gudrun Doll
Landschafts- und Freiraumplanung



Inhaltsverzeichnis

Gemeinde Burgoberbach	1
1. Einleitung.....	3
1.1 Aufstellungsverfahren	3
1.2 Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB)	3
1.3 Anlass	4
1.3 Rechtsgrundlagen	5
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
3. Vorbereitende und übergeordnete Planungen.....	5
3.1 Bundes-, Landes - und Regionalplanung.....	5
3.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan.....	7
4. Bebauungsplan - Planinhalte und Festsetzungen	8
4.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.1.3 Bauweise.....	9
4.1.4 Bebaubare und überbaubare Flächen	10
4.1.5 Garagen, Stellplätze	10
4.1.6 Gestaltung der Gebäude	10
4.2 Flächenbilanz	11
5. Infrastruktur.....	11
5.1 Erschließung	11
5.2 Ver- und Entsorgung	11
6. Archäologische Denkmalpflege	12
7. Realisierung der Planung	13
8. Integrierter Grünordnungsplan - Planinhalte und Festsetzungen	13
8.1 Allgemeines.....	13
8.2 Planerische Aussagen zur Grünordnung	14
8.3 Grünordnerische Festsetzungen	15
8.4 Hinweise.....	15
9 Artenschutz	16
10 Literatur	17



1. Einleitung

1.1 Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat Burgoberbach hat in öffentlicher Sitzung am 20.08.2018 auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XXVII „Erlenweg“ als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____-____-_____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Erlenweg“ wurde i.d.F. vom ____ gemäß § 13b BauGB i. V. m. mit § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis einschließlich ____ öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB statt.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Planung vom Gemeinderat Burgoberbach in der Sitzung am ____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am _____.2019. Damit ist der Bebauungsplan Nr. XXVII „Erlenweg“, als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen, in Kraft getreten.

1.2 Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB)

Als Aufstellungsverfahren wird das Verfahren nach § 13b BauGB gewählt.

Dieses Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sieht vor, dass die Vorgehensweise nach § 13a BauGB für einen begrenzten Zeitraum und unter bestimmten Voraussetzungen auch für Außenbereichsflächen angewandt werden kann. Im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Anwendung von Vorschriften zum vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB vorgesehen. § 13 Abs. 2 BauGB regelt, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entfallen kann. Des Weiteren ist nach § 13 Abs. 3 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist auch die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, ist dieser gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. In der Bekanntmachung ist auf die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB und die damit verbundene Vorgehensweise hinzuweisen (Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung und Wegfall der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Anwendung von § 13b BauGB sind gegeben.

Die nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB zu beachtende Begrenzung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO auf weniger als 10.000 m² ist eingehalten. Bei einer Größe der geplanten WA-Fläche von ca. 2.881 m² und der vorgesehenen Festsetzung der Grund-



flächenzahl von 0,35 ergibt sich gem. § 19 Abs. 2 BauNVO eine zulässige Grundfläche von ca. 1.008 m². Dieser Wert liegt weit unterhalb der zulässigen Obergrenze von 10.000 m².

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt; das Plangebiet schließt an den bestehenden bebauten Ortsrand von Burgoberbach an. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit gewährleistet.

1.3 Anlass

Die Gemeinde Burgoberbach liegt inmitten des Landkreises Ansbach. Die Gemeindefläche beträgt ca. 1.261 ha.

Burgoberbach liegt unmittelbar an der Bundesstraße B 13 (Würzburg/München). Über die B13 wird Burgoberbach über den 1,5 km entfernten Autobahnanschluss Ansbach Süd (A 6) an die Bundesautobahn BAB A6 (Nürnberg/ Heilbronn) angebunden. Das Autobahnkreuz Feuchtwangen/Crailsheim (A 6 / A 7) befindet sich ca. 30 km von Burgoberbach entfernt.

Die günstige Verkehrslage der Gemeinde Burgoberbach übt einen positiven Einfluss auf die Siedlungsentwicklung aus, so dass die Gemeinde als Wohnstandort einen ansteigenden Trend verzeichnen kann. Die Nachfrage an Wohnbau land ist in der Gemeinde Burgoberbach ungebrochen, nicht zuletzt auch aufgrund der positiven gewerblichen Entwicklung.

Diese positive Entwicklung soll durch eine ausreichende Bereitstellung von Wohn-, Misch- und Gewerbe flächen gestützt, aufrechterhalten und gestärkt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erlenweg“ wird Baurecht für drei Bauplätze geschaffen. Die Gemeinde Burgoberbach reagiert hier auf die vorhandene Nachfrage aus der ortsansässigen Bevölkerung nach Bauplätzen für Wohnhäuser und möchte diesen Bedarf decken. Mit der Bereitstellung von Bauplätzen kann die Gemeinde die Einwohner im Ort halten und verliert sie nicht durch Wegzug. Langfristig kann damit die Altersstruktur der Bevölkerung stabilisiert, der demographische Wandel positiv beeinflusst und die Entwicklung von Burgoberbach nachhaltig gestärkt werden.

Der Umfang von drei Bauplätzen orientiert sich an der vorhandenen Nachfrage. Mögliche noch bebaubare private Bauflächen in Burgoberbach, die sich für eine Wohnbebauung eignen würden, sind auf Grund von Besitzverhältnissen für die Bauwerber derzeit nicht verfügbar. Dies betrifft sowohl die üblicherweise als Baulücken bezeichneten noch freien Grundstücke zwischen vorhandener Bebauung als auch mögliche Leerstände bzw. Brachflächen in der bestehenden Bebauung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgoberbach stellt für diesen Bereich eine gemischte Baufläche dar und sieht grundsätzlich eine bauliche Nutzbarkeit der Fläche vor. Das Plangebiet schließt sich nördlich an die im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche dargestellte Ortslage von Burgoberbach an und grenzt an eine im Zusammenhang stehende Bebauung an. Die Erschließung erfolgt über den Anschluss an eine bestehende Ortsstraße.

Mit der Planbearbeitung wurde das Ing.-Büro Härtfelder, Sebastian-Münster-Straße 6, 91438 Bad Windsheim, beauftragt.



1.3 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 BauGB). Auf dieser Grundlage werden insbesondere die Erschließung des Plangebietes, die Aufteilung und Bebauung der Baugrundstücke und die Gestaltung der baulichen Anlagen geregelt.

Der Bebauungsplan besteht aus einem Planteil mit zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen. Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ist eine Begründung beigefügt, in der die Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargelegt sind.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich von Burgoberbach, westlich des Hesselbachs. Es grenzt im Süden an den Erlenweg, im Westen an einen Wirtschaftsweg und im Norden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 427 und 428 der Gemarkung Burgoberbach als Teilflächen. Die zu überplanende Fläche stellt derzeit eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Das Plangebiet soll gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

3. Vorbereitende und übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Unter dem Begriff Raumordnung wird hierbei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

3.1 Bundes-, Landes - und Regionalplanung

Gesetzliche Grundlage ist das **Raumordnungsgesetz** des Bundes (ROG). In ihm werden die Aufgaben und Ziele sowie die Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Bundesländern vorgegeben.

Die im ROG allgemein gehaltenen Grundsätze, welche die Länder durch eigene Grundsätze ergänzen können, werden in den Landesplanungsgesetzen der Bundesländer verwirklicht. Die Ziele werden räumlich und sachlich konkretisiert.

In Bayern gilt hier die Neufassung des **Landesentwicklungsprogramms** (LEP) vom 01.09.2013.

Danach sind folgende Ziele und Grundsätze für die Planung relevant:

LEP 1.3.2 Abs. 2: Anpassung an den Klimawandel

„In allen Teilläufen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden“ (Grundsatz).

LEP 3.1 Abs. 1 und 2: Flächensparen

„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.“ (Grundsatz)

LEP 3.2: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (Ziel; vgl. auch § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB in der ab 20.09.2013 geltenden Fassung).

LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung

„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermeiden werden.“ (Grundsatz)

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (. .)“. (Ziel)

Im Hinblick auf die ökologischen Aspekte können ferner folgende Ziele und Grundsätze einschlägig sein:

LEP 7.1.1: Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

„Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“ (Grundsatz)

LEP 7.1.5: Ökologisch bedeutsame Naturräume

„Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert,

- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.“ (Grundsatz)

LEP 7.1.6: Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

„Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.“ (Grundsatz)

„Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten“. (Ziel)

LEP 7.2.1: Schutz des Wassers

„Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.“

Die Gemeinde Burgoberbach wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP) raumstrukturell als ländlicher Raum eingestuft. Weitere Konkretisierungen sind im Landesentwicklungsplan (LEP) für die Gemeinde Burgoberbach nicht gegeben.

Der Regionalplan hat nach Art. 21 Abs. 1 BayLpIG die Aufgabe, unter Beachtung der im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Ziele, die räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region zu steuern. Gleichzeitig dient der Regionalplan als Leitlinie für die kommunale Bau- leitplanung. Der **Regionalplan** hat nach Art. 21 Abs. 1 BayLpIG die Aufgabe, unter



Beachtung der im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Ziele, die räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region zu steuern. Gleichzeitig dient der Regionalplan als Leitlinie für die kommunale Bauleitplanung.

Für die Gemeinde Burgoberbach gilt der Regionalplan 8 Westmittelfranken in der Fassung vom 01.12.1987 jeweils mit seinen Änderungen.

Im Regionalplan befindet sich die Gemeinde Burgoberbach im Nahbereich des Oberzentrums Ansbach.

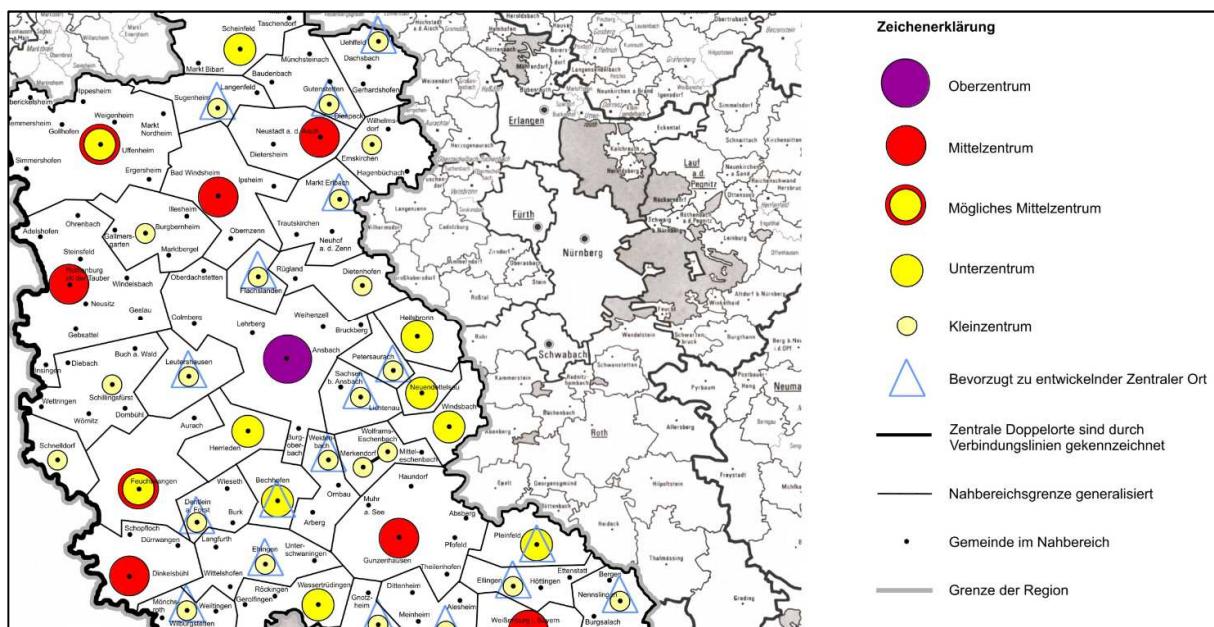


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Region Westmittelfranken (8) - Zentrale Orte und Nahbereiche - Begründungskarte 3

Für die Region West-Mittelfranken schreibt der Regionalplan zur Entwicklung im Bereich der Siedlungsstruktur folgendes fest:

RP 3.1 Siedlungswesen:

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

„Im Wohnsiedlungsbereich soll die organische Entwicklung einer Stadt die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. Die Bereitstellung von Bauland für die ansässige Bevölkerung hat Vorrang und soll durch geeignete Maßnahmen gesichert werden.“ (Begründung).

3.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Die Gemeinde Burgoberbach ist im Besitz eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan vom 11.05.2011.



Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgoberbach

Das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) „Erlenweg“ entwickelt sich nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgoberbach; in diesem Bereich ist im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Bebauungsplan - Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Grundlage für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist § 9 BauGB.

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan „Erlenweg“ wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.



(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen der Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind Ausnahmen ausgeschlossen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Städtebauliche Intention für das Plangebiet „Erlenweg“ ist eine aufgelockerte Bauweise mit Einzelhausbebauung, die sich an die bestehende Wohnbebauung im Süden anlehnt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschossflächenzahl (GFZ) und
- die Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 für die geplante Einzelhausbebauung (E) festgesetzt.

Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO:

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse:

Im Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse (max. II) zugelassen.

- Maximal 2 Vollgeschosse (max. II, Erdgeschoss und Dachgeschoss jeweils als Vollgeschoss)
- Maximal 2 Vollgeschosse (max. II, Erdgeschoss und 1. Geschoß jeweils als Vollgeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss)

Bezugspunkt ist jeweils die Mitte der zur Straße zugeordneten Gebäudeseite, hier: Bordsteinoberkante.

Kniestock:

Bei maximal 2 Vollgeschossen (max. II, Erdgeschoss und Dachgeschoss jeweils als Vollgeschoss) ist ein Kniestock bis 0,50 m zugelassen.

Bei maximal 2 Vollgeschossen (max. II, Erdgeschoss und 1. Geschoß jeweils als Vollgeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss) ist kein Kniestock zulässig.

Wohneinheiten (WE):

Es sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) je Einzelhaus realisierbar.

4.1.3 Bauweise

Im Bebauungsplan „Erlenweg“ wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.



In der offenen Bauweise können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von maximal 50 m errichtet werden.

Über die offene Bauweise wird eine aufgelockerte Bebauung mit geplanten Einzelhäusern angestrebt.

4.1.4 Bebaubare und überbaubare Flächen

Im Plangebiet sind 3 Baugrundstücke in einer Größenordnung von jeweils ca. 960 m² geplant.

Das Plangebiet stellt ca. 2.133 m² überbaubare Grundstücksflächen zur Verfügung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO eingegrenzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

Eine Überbauung von Flächen, die der Grünordnung vorbehalten sind, ist grundsätzlich unzulässig.

4.1.5 Garagen, Stellplätze

Garagen und private Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

Werden Garagen als Grenzgaragen ausgeführt, sind diese gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO), in der jeweils gültigen Fassung, zu errichten.

Auf den Privatgrundstücken sind pro Wohneinheit (WE) mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Vor Garagen und Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Im Zufahrtsbereich darf der Stauraum weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dgl. abgeschlossen werden.

Für die Umsetzung ökologischer Zielsetzungen sind Stellplätze, Garagenzufahrten, Garagenhöfe, Fußwege und Aufenthaltsflächen mit versickerungsfähigen Pflasterbelägen (Rasen- oder Drainfugen) zu versehen.

4.1.6 Gestaltung der Gebäude

Die städtebauliche Gestalt des Plangebietes „Erlenweg“ hängt neben der Geschossigkeit der Gebäudekörper auch maßgeblich von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen ab.

Bei maximal 2 Vollgeschossen (max. II, Erdgeschoss und Dachgeschoss jeweils als Vollgeschoss) sind als Dachform wahlweise Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KwD) mit einer Dachneigung von 38-45 Grad zulässig.

Bei maximal 2 Vollgeschossen (max. II, Erdgeschoss und 1. Geschoss jeweils als Vollgeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss) sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Zeltdächer (ZD) mit einer maximalen Dachneigung von 25 Grad zulässig.

Garagen und offene Carports können mit einem Flachdach (FD) mit einer Dachneigung von 0-5 Grad versehen werden.



4.2 Flächenbilanz

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 0,28 ha (ca. 2.881 m²).

Die privaten Grünflächen betragen ca. 447 m².

5. Infrastruktur

5.1 Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes „Erlenweg“ erfolgt über die bereits bestehende Erschließungsstraße Erlenweg.

5.2 Ver- und Entsorgung

Kanal:

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Plangebiet wird an den vorhandenen Mischwasserkanal und Regenwasserkanal angeschlossen. Das Mischwasser wird der biologischen Kläranlage im Süden von Burgoberbach zugeleitet.

Können Kellergeschosse aufgrund ihrer Höhenlage zum Hauptkanal nicht im Freispiegelgefälle in die Hauptkanalisation entwässert werden, sind zur Entwässerung der Kellergeschosse Abwasserhebeanlagen in die Gebäude einzubauen.

Private Regenrückhaltung:

Für die Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen auf den Privatgrundstücken sind als Abwassersystem Regenrückhaltezisternen auf den Baugrundstücken vorzusehen.

Das unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem der geplanten Regenrückhaltezisterne auf dem jeweiligen Privatgrundstück zu zuleiten und als Brauch- bzw. Beregnungswasser zu verwenden.

Die innerhäusliche Verwendung von Brauchwasser aus den Zisternen ist beim Zweckverband der Reckenberg-Gruppe zu beantragen.

Das Fassungsvermögen der Zisternen ist anteilig als Brauchwasservolumen und anteilig als Regenrückhaltevolumen zu nutzen und wird nach entsprechender Berechnung festgelegt. Das Regenrückhaltevolumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Das gepufferte Wasser muss zeitverzögert in den Regenwasserkanal abgegeben werden.

Größe, Art und Bezug der Zisternen werden von der Gemeinde Burgoberbach für die jeweiligen Grundstücke vorgegeben. Für jedes Grundstück ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 5 m³ vorzusehen. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann druck- und mengenmäßig ausreichend gewährleistet werden und erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz.



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.

Löschwasserversorgung:

Nach der DVGW-Richtlinie W 405 kann der vorgeschriebene Löschwasserbedarf für den Grundschutz in Wohnbau-, Misch- und Dorfgebieten von 48 m³/h bereitgestellt werden. Sollte aufgrund der Art oder Umfang der Bebauung ein höherer Löschwasserbedarf erforderlich sein bzw. werden, kann die erforderliche Menge nicht über das öffentliche Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über das örtliche Energienetz.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungsstreifen von ca. 1,0 m Breite empfohlen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Gasversorgung:

Burgoberbach verfügt über einen Anschluss an das Gasversorgungsnetz der Frankengas GmbH (Main-Donau Netz Gesellschaft Nürnberg). Je nach Bedarf kann das Plangebiet an dieses angeschlossen werden.

Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Voraussetzung ist eine Vereinbarung der Kostenübernahme mit dem Erschließungsträger.

Abfallbeseitigung:

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt durch den Abfallzweckverband der Stadt und des Landkreises Ansbach.

6. Archäologische Denkmalpflege

Es werden keine kartierten Bau- noch Bodendenkmäler durch die Planung beeinträchtigt.

Archäologische Denkmäler, die während der Erdarbeiten zum Vorschein treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden. Der Bauträger und alle an der Baumaßnahme beteiligten Personen sind hiervon vor Beginn der Baumaßnahme zu unterrichten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet



sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Realisierung der Planung

Es ist geplant, das Bebauungsplanverfahren im Winter 2018/2019 abzuschließen.

8. Integrierter Grünordnungsplan - Planinhalte und Festsetzungen

Die erhöhte Bedeutung und die Sicherung der Wohn- und Umweltqualität machen im Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen mittels Grünordnungsplan erforderlich. Der Grünordnungsplan selbst soll mögliche negative Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auf Natur und Landschaft aufzeigen und durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich beitragen.

Die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist bei dem Verfahren nach § 13b BauGB nicht erforderlich. Dies ergibt sich durch den Verweis auf § 13a BauGB, der in Abs. 2 Nr. 4 festlegt, dass für „... Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind ...“ § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gilt.

8.1 Allgemeines

Die planerischen Aussagen orientieren sich im Folgenden an den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten naturschutzfachlichen Planungen.

Das Plangebiet liegt im zentral im Landkreis Ansbach, südlich angrenzend an das Stadtgebiet Ansbach und gehört zur Naturraum-Haupteinheit D59 „Fränkischen Keuper-Liasland“, in der weiteren Untergliederung zur naturräumlichen Untereinheit 113-A „Mittelfränkisches Becken“.

Das Mittelfränkische Becken zieht sich westlich von der Landesgrenze zu Baden-Württemberg bis nordöstlich an die Stadtgrenze von Fürth. Der Naturraum ist gekennzeichnet durch weite Bachtäler, die meist in südöstlicher Richtung verlaufen und auf Grund der flachen Neigung des Geländes oft nur ein geringes Gefälle aufweisen. Zwischen den flachen Talbereichen erheben sich niedrige Hügel bzw. Höhenrücken, die die Landschaft gliedern und zu meist bewaldet sind. Durch die starke landwirtschaftliche Nutzung des Naturraumes ist dieser überprägt. Die Waldanteile sind eher gering und auf die Höhenlagen beschränkt. In den Tallagen nehmen Fischereiwirtschaft und Grünlandbewirtschaftung eine bedeutende Rolle ein. Entlang der Bachläufe finden sich häufig Teiche bzw. Teichketten unterschiedlicher Größe, die fischereiwirtschaftlich genutzt werden. Etliche Fließgewässer, die die offene Landschaft durchziehen, besitzen stellenweise einen naturnahen Charakter. Der überwiegende Teil ist jedoch als überformt zu bezeichnen.



Das Plangebiet in Burgoberbach liegt im Osten auf einer Höhe von ca. 466 m üNN und hat ein leichtes Gefälle in östliche Richtung, hier beträgt die Höhe ca. 463 m üNN.



Abb. 3: Lage des Geltungsbereiches (BayernAtlas, 2018)

8.2 Planerische Aussagen zur Grünordnung

Vorrangig müssen im Rahmen der Grünordnung die Standorte und Zielaussagen zu den im Plangebiet befindlichen Schutzgegenständen bzw. -gebieten berücksichtigt werden. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird zwischen den folgenden Schutzgebietsarten unterschieden:

- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG
- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG
- Naturparke gemäß § 27 BNatSchG
- Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG
- geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) gemäß § 32 BNatSchG.

Im Plangebiet bzw. in dessen Umgebung kommen keine der oben genannten Schutzgebiete bzw. -flächen vor.



Kartierte Biotope der Offenlandkartierung sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Südlich des Erlenweges befindet sich die Teilfläche 001 des kartierten Biotops 6729-0066 'Hecken bei Burgoberbach', östlich erstreckt sich entlang des Hesselbaches das kartierte Biotop 6729-1070 'Röhrichtstreifen nördlich von Burgoberbach'. Beide Biotope liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind von den Planungen nicht betroffen.

8.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen betreffen sowohl Angaben für die Nutzung und Pflege der unbebauten Flächen als auch Maßnahmen zur Eingrünung bzw. zum Ausgleich.

Mit den Festsetzungen werden folgende Ziele verfolgt:

- dauerhafte Aufwertung der ökologischen Standortqualität
- Erhaltung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft
- landschaftliche Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum
- Bereicherung des Landschaftsbildes
- Erhöhung der Biotop- und Artenvielfalt.

Konkret werden folgende Maßnahmen bzw. Nutzungen im Bebauungsplan für die privaten Grünflächen sowie die Grundstücksflächen festgesetzt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- landschaftsgerechte Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen
- Pflanzgebot für Laubbaum-/Obstbaumhochstamm je angefangene 350 m² Grundstücksfläche
- Randeingrünung durch Pflanzung von Strauchhecken auf privaten Grundstücken
- Regelungen zur Versiegelung
- Regelungen zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen
- Erhalt der Durchlässigkeit für bodengebundene Tierarten durch Zaunabstand zum Boden

Die grünordnerischen Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan festgehalten.

8.4 Hinweise

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern bzw. Hecken ist das bayerische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47-52 zu beachten. Angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 4,00 m, mit Sträuchern ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Wiederum angrenzend zu Nachbargrundstücken ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 2,00 m und mit Sträuchern ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.



9 Artenschutz

Unabhängig von der Nichtanwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen, dazu wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (ifanos-Landschaftsökologie, 2018).

Im Untersuchungsgebiet kommen keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie vor.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung für die einzelnen Tierartengruppen kurz dargestellt.

Säugetiere

Im Untersuchungsgebiet sind keine Säugetierarten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie festgestellt worden, da geeignete Habitatstrukturen fehlen.

Reptilien

Auf Grund fehlender geeigneter Habitatstrukturen sind im Untersuchungsgebiet trotz gezielter Nachsuche keine Reptilien der potenziell vorkommenden Arten festgestellt worden.

Tagfalter

Hier wurde auf Grund des Vorkommens von Raupenfutterpflanzen gezielt nach dem Dunklen und dem Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläuling gesucht, es konnte jedoch keine Vorkommen festgestellt werden.

Amphibien, Libellen, Käfer, Nachfalter, Schnecken und Muscheln

Im Untersuchungsgebiet konnten keine Tiere der genannten Artengruppen festgestellt werden, da erforderlichen Habitatstrukturen fehlen.

Vögel

Relevante Brutvogelarten der potenziell vorkommenden Bodenbrüter, aber auch Baum-/Höhlenbrüter sind im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt worden.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass für keine der relevanten schutzbedürftigen Arten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind.

Maßnahmen zur Vermeidung oder Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind daher nicht erforderlich.



10 Literatur

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

AGBGB Bayern: Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze in der Fassung vom 20. September 1982 (GVBl. 2003 S. 497), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. November 2016 (GVBl. S. 318)

Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Bayerische Bauordnung (BayBO): in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG): in der Fassung vom 25. Juli 2012 (GVBl. S. 254), zuletzt geändert durch Gesetz von 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 470)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur in der Fassung vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 21. Februar 2018 (GVBl. S. 48)

Bayerisches Wassergesetz (BayWG): in der Fassung vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2018 (GVBl. S. 48)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Denkmalschutzgesetz (DSchG): Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. April 2017 (GVBl. S. 70)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Weitere Literatur

Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Hrsg.) (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern, Text- und Planteil. München



Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (2003):
Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. erweiterte Auflage.
München

Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (Hrsg.) (1987): Regionalplan Westmittel-
franken, Text- und Planteil. Ansbach

Gemeinde Burgoberbach (2011): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.
Erstellt vom Ingenieurbüro Gauff & Landschaftsplanungsbüro Klebe

Ifanos-Landschaftsökologie (2018): Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für geplante
Wohngebiete in der Gemeinde Burgoberbach, Landkreis Ansbach, 24.08.2018

Digitale Informationsgrundlagen

Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2017, Querschnittsveröffent-
lichungen, unter <http://www.statistik.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 11.04.2018

Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfU) (o. J.): FIS-Natur Online (FIN-Web)
unter: <http://www.lfu.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 07.12.2018

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (o. J.):
Geoportal BayernAtlas
unter: <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>. Zuletzt aufgerufen am 07.12.2018