

Gemeinde Burgoberbach

Landkreis Ansbach

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. XXVI

„Am Kappelbuck 2“

in Burgoberbach

- Verfahren gem. § 13b BauGB -

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

11.04.2019

zuletzt geändert am 11.07.2019

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
	Alternative Planungsstandorte	4
	Rechtliche Grundlagen	8
	Anwendung des beschleunigten Verfahrens	8
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
3.	Allgemeine Lage des Baugebietes	9
4.	Bestandsverhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	10
	4.1 Allgemeines	10
	4.2 Topographie	10
	4.3 Verkehrserschließung	10
	4.4 Ver- und Entsorgung	10
	4.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope	10
	4.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie	11
	4.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	11
	4.9 Oberflächennahe Geothermie	12
	4.10 Immissionen	12
5.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	13
6.	Bebauung	13
	6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	13
	6.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	16
	6.3 Dachgestaltung	19
	6.4 Örtliche Bauvorschriften	19
7.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	20
	7.1 Erschließung und Verkehr	20
	7.2 Entwässerung	22
	7.3 Versorgung	23
	7.4 Abfallentsorgung	24
8.	Denkmalschutz	24
9.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	25
10.	Vorbeugender Brandschutz	26
11.	Immissionsschutz	27
12.	Altlasten	30
13.	Grünordnung	30
14.	spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	32
15.	Überregionale Planung	33
16.	Hinweise	34
17.	Bestandteile des Bebauungsplanes	34

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Burgoberbach hat in den vergangenen Jahren am Südrand von Burgoberbach zusätzliche Wohnbauflächen entwickelt. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung wurde hierbei auf stark nachgefragte Einfamilienhausstrukturen gesetzt. Die dortigen Flächen sind vollständig vermarktet und in der Umsetzung. Gleichzeitig besteht in Burgoberbach weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen. Es zeigt sich, dass neben der weiteren Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken auch eine deutliche Nachfrage nach kleineren Bauplätzen in Form von Doppelhausstrukturen und Familien mit kleinerem Budget sowie nach Wohnungen in Geschosswohnungsbauten besteht.

Für die Nachfrage nach Doppelhausgrundstücken konnte die Gemeinde Burgoberbach in der Vergangenheit kaum Flächen verfügbar machen. Bezgl. der Entwicklung von Flächen für den Geschosswohnungsbau hat die Gemeinde Burgoberbach in den vergangenen Jahren versucht in innerörtlicher Lage Fläche in Zusammenarbeit mit privaten Bauträgern zu entwickeln. Es zeigte sich jedoch, dass potentiell geeignete Flächen in zentraler Lage aufgrund der Belastungen auf den Staatsstraßen im Ort sowie fehlender Flächenverfügbarkeiten nicht für eine Entwicklung von Geschosswohnungsbau zur Verfügung stehen.

Da gleichzeitig aber weiterhin eine gleichbleibend hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in Burgoberbach besteht, stellte sich für die Gemeinde Burgoberbach die Frage, ob innerhalb des Gemeindegebietes weitere Wohnbauflächen entwickelt werden sollen und für welche Wohnformen zusätzliche Flächen erschlossen werden sollen.

Die Gremien der Gemeinde Burgoberbach haben sich daher im zweiten Halbjahr 2018 mit diesen Fragestellungen beschäftigt. Im Ergebnis zeigte sich im Gremium mehrheitlich der Wunsch bei der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen vorrangig kleinere Baugrundstücke für Doppelhaushälften sowie zudem Flächen für Geschosswohnungsbau zu entwickeln. Gleichzeitig sollte eine zusätzliche Flächenentwicklung in geringem Umfang als die letzten Baugebietsentwicklungen vonstattengehen.

Intensiv abgewogen wurde dabei ein möglicher Standort für die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen.

Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit von geeigneten innerörtlichen Entwicklungsflächen wurde beschlossen, eine verfügbare Fläche am Nordostrand der Siedlungsstrukturen von Burgoberbach für eine weitere Wohnbauflächenentwicklung heranzuziehen. Die dortigen Flächen besitzen Potential für die Entwicklung von dringend benötigten Wohngebäuden für Geschosswohnungsbau sowie Einfamilien-/Doppelhausgrundstücken mit kleineren Grundstücken für Bauwillige mit kleinerem Budget.

Die Gremien der Gemeinde Burgoberbach sind in Ihrer Gesamtabwägung zur Entscheidung über die Aufstellung des Bebauungsplans zu dem Ergebnis gekommen, dass in einem verträglichen Umfang eine Erweiterung des Siedlungsgebietes von Burgoberbach nach Nordosten orts- und landschaftsverträglich möglich ist. Somit kann in Burgoberbach der Nachfrage nach kleinen Einfamilien-/ Doppelhausgrundstück und Flächen für den Geschosswohnungsbau entsprochen werden.

Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet insbesondere im Planungsziel, Schaffung von zusätzlichen Entwicklungsflächen für Wohnnutzungen, ihren Ausdruck.

- Schaffung einer angemessenen Entwicklungsfläche für Wohnnutzungen für die Bevölkerung
- Schaffung von Flächen für die Entwicklung von Geschosswohnungsbauten
- Schaffung von Flächen für Mietwohnangebote
- Schaffung von Wohnbauflächen für Familien mit kleinerem Budget
- Verantwortungsvoller Umgang mit den verfügbaren Flächen durch angemessene und effiziente Flächennutzung
- Optimierung und Minimierung der für die Erschließung benötigten Flächen
- Berücksichtigung der ökologischen Belange hinsichtlich der Regenwasserbehandlung

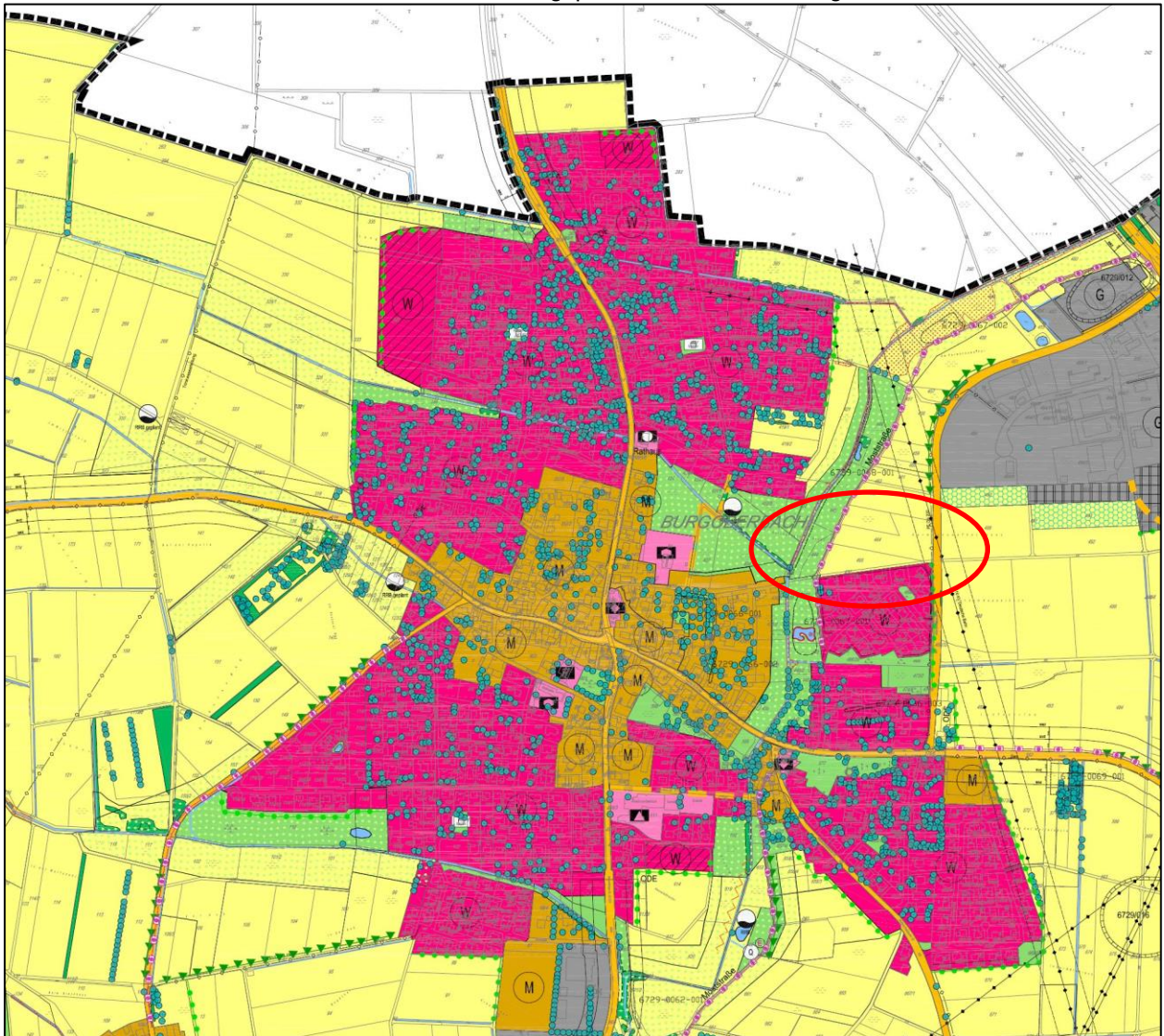
Alternative Planungsstandorte

Im Vorfeld der Planungen wurde durch die Gemeinde Burgoberbach eine Überprüfung des Gemeindegebiets auf mögliche alternative, u. U. besser geeignete Entwicklungsflächen durchgeführt. Hierbei wurde insbesondere das Vorranggebot der Innentwicklung gem. Landesentwicklungsprogramm (LEP) betrachtet. Die weitergehende Überprüfung erfolgte auf Basis des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) mit integriertem Landschaftsplan einschließlich seiner bisherigen Fortschreibungen.

Wie bereits zuvor ausgeführt, hat sich die Gemeinde Burgoberbach bereits bei den Überlegungen zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans intensiv mit der Fragestellung nach alternativen Entwicklungsstandorten auseinandergesetzt.

Maßgeblich bei der Abwägung alternativer Flächen für die Entwicklung von Flächen für den Geschosswohnungsbau sowie Flächen für kleinere Baugrundstücke für Doppelhäuser und Einfamilienhäuser war die tatsächliche Flächenverfügbarkeit.

Der Blick in den Flächennutzungsplan für den Kernort von Burgoberbach zeigt, dass für die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen, im Sinne von Einfamilienhaus- und Doppelhausstrukturen am Nordwestrand noch Flächenpotentiale dargestellt sind. Diese Flächenpotentiale stehen jedoch aufgrund der gegenläufigen Eigentümerinteressen der privaten Grundeigentümer nicht für eine Entwicklung zur Verfügung. Dementsprechend scheiden Entwicklungen an dieser Stelle zum aktuellen Zeitpunkt aus. Weitere Flächenpotentiale für Wohnbaufläche sind im Flächennutzungsplan zunächst nicht dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgoberbach (rot eingekreist Planungsgebiet)

Wesentliche Innenentwicklungspotentiale für zusätzliche Bauflächen für kleinere Einfamilienhaus- und Doppelhausstrukturen sind aktuell nicht vorhanden. Für den Bereich nördlich des Erlenweges im als Mischgebiet dargestellten Bereich wurde zwischenzeitlich ein Bebauungsplan aufgestellt. Hiermit kann das Potential für 3 zusätzliche Baugrundstücke erschlossen werden. Der bestehende Bedarf kann hiermit jedoch nicht gedeckt werden.

Die bestehenden, gewachsenen Wohnbausiedlungen in Burgoberbach sind hinsichtlich ihres Nutzungsgrades und der demographischen Entwicklung in einem guten Zustand. Wesentliche Leerstände, welche vorrangig wieder behoben werden müssten, liegen nicht vor. Auch aus der Altersstruktur der Wohnbausiedlungen ist in der nächsten Zeit nicht mit einem wesentlichen Leerstand zu rechnen. Erkennbar sind in den bestehenden Siedlungsstrukturen an verschiedenen Stellen unbebaute Flächen. Diese Grundstücke befinden sich alle in privater Hand und stehen aktuell für eine Entwicklung nicht zur Verfügung. Eine Entwicklungs- oder Verkaufsabsicht der privaten Grundeigentümer liegt nicht vor, so dass diese Flächen, trotz ihrer Möglichkeit zur Nachverdichtung, faktisch nicht herangezogen werden können.

Für eine Entwicklung zusätzlicher Flächen von stark nachgefragten kleineren Baugrundstücken kann daher nur durch eine maßvolle Einbeziehung von Außenbereichsflächen ein zusätzliches Angebot geschaffen werden.

Die Gemeinde Burgoberbach hat sich daher diesbezüglich zunächst nochmal mit der Fragestellung beschäftigt, ob für die bestehende Nachfrage ein zusätzliches Angebot geschaffen werden soll. Diese Frage wurde in der Abwägung bejaht, jedoch mit der Aufgabenstellung verknüpft bei der Flächenentwicklung einen Schwerpunkt auf das Angebot kleinerer Bauplätze zu legen und zudem deutlich unter der Flächenentwicklungsgröße der letzten Baugebietsentwicklungen zu liegen. Entscheidungsgrundlage hierfür war unter anderem die bestehende Nachfrage aus Bevölkerungskreisen mit kleinerem Budget, denen mit der Flächenbereitstellung die Möglichkeit zur Bildung von Wohneigentum gegeben werden soll. Zudem wurde die Flächenentwicklungsgröße in diesem Fall reduziert, um die notwendigen vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Burgoberbach durch die zusätzlichen Flächenentwicklungen nicht zu überlasten.

Hinsichtlich der Entwicklung von Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau wurde, wie bereits ausgeführt in der Vergangenheit versucht innerörtliche Entwicklungsflächen im Ortszentrum zu entwickeln. Wesentliche positive Entwicklungen in dieser Richtung konnten hierdurch jedoch nicht bewerkstelligt werden. Potentiell geeignete Flächen befinden sich in privaten Besitz. Die Versuche der Gemeinde Burgoberbach zusammen mit privaten Bauträgern die Flächen zu entwickeln sind jedoch zumeist gescheitert. Als wesentliche Hindernisse haben sich die Flächenverfügbarkeit sowie insbesondere die Immissionsbelastungen der Hauptverkehrsstraßen in Burgoberbach dargestellt. Die den Ort durchquerenden Staatsstraßen sind so hoch belastet, dass Entwicklungen entsprechender Nutzungen ohne entsprechende umfangreiche Immissionsschutzmaßnahmen zu Lasten der Attraktivität der Wohnungen bisher nicht umsetzen ließen. Entwicklungsversuche privater Bauträger sind bisher nicht erfolgreich gewesen.

Die Gemeinde Burgoberbach hat zwischenzeitlich zusätzlich versucht, für eine Entwicklung von Geschosswohnungsbau bebaute Grundstücke zu erwerben und ggf. durch Rückbau von nicht mehr nutzbaren Gebäuden entsprechend weiterzuentwickeln. Als positives Beispiel hierfür ist der Bereich des Grundstücks Triesdorfer Straße 17 zu benennen, auf dem zwischenzeitlich ein privater Bauträger altersgerechte Wohnungen entwickelt. Die Gemeinde Burgoberbach versucht weitere innerörtliche Flächen auf diesem Weg einer Nutzung als Wohnbaufläche zuzuführen und hiermit einen Beitrag zum flächensparenden Bauen sowie der Maßgabe der Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu leisten. Es zeigt sich jedoch, dass diese Prozesse mit erheblichen Entwicklungszeiten verbunden sind und keine kurzfristige Umsetzung zu lassen.

Die Gemeinde Burgoberbach stand somit auch hinsichtlich der Entwicklung von Flächen für den Geschosswohnungsbau vor der Fragestellung, ob ggf. auch in Randbereichen von Burgoberbach geeignete Flächen für eine entsprechende Entwicklung verfügbar sind. In der Abwägung zu potentiell geeigneten Flächen wurde hierbei neben dem Aspekt der Flächenverfügbarkeit insbesondere die Frage der fußläufigen Anbindung an das Ortszentrum sowie zu den Versorgungseinrichtungen in die Abwägung mit einbezogen.

Hierbei zeigte sich, dass die nun zur Überplanung vorgesehen Flächen auch für die Errichtung von Geschosswohnungsbau geeignet ist. Über den Erlenweg besteht eine kurze fußläufige Anbindung zu den innerörtlichen Infrastruktureinrichtungen. Zudem stellt die nun für die Entwicklung vorgesehene Flächen die kürzeste Entfernung zur bestehen Versorgungseinrichtung (Vollsortimenter) im Gewerbegebiet „Herrmannshof“ dar.

Alternativ für eine Entwicklung von Geschosswohnungsbau in Randbereich der Siedlungsstrukturen erscheint lediglich das Umfeld östlich des Rathauses und südlich des Birkenweges geeignet. Eine Entwicklung in diesem Bereich konnte bisher jedoch nicht forciert werden. Zudem wird dieser Bereich durch einen maßgeblichen Entwässerungsgraben von Burgoberbach durchzogen, so dass seitens der Gemeinde Burgoberbach eine Entwicklung dieser Fläche kurzfristig nicht möglich ist. Kritisch ist hier zudem die Erschließungssituation. Für die verkehrstechnische Erschließung müsste eine neue Anbindung an die bestehende Verkehrsinfrastruktur über Grundstücke Dritter hergestellt werden, da das maßgebliche Grundstück für eine Flächenentwicklung aktuell verkehrstechnisch nicht erschließbar ist.

Die nun zur Überplanung vorgesehene Fläche stellt daher aus Sicht der Gemeinde Burgoberbach unter Beachtung der gegebenen Rahmenbedingungen auch für die Entwicklung von Geschosswohnungsbau eine geeignete Entwicklungsfläche dar.

In den Abwägungen ebenfalls berücksichtigt wurde auch der Plannullfall, d.h. der Verzicht auf die Entwicklung zusätzlicher Flächen für die zuvor genannten Nachfragen. Die Gemeinde Burgoberbach ist in der Abwägung zu dem Schluss gekommen, dass der Verzicht auf zusätzliche Flächenentwicklungen zwar keine Inanspruchnahme zusätzlicher nicht bebauter Flächen zur Folge hätte, jedoch hiermit auch den Wünschen aus der örtlichen Bevölkerung nach Wohnungen sowie kleinen Baugrundstücke nicht nachgekommen werden kann. Da erkennbar ist, dass Nachverdichtungsmaßnahmen im innerörtlichen Bereiche unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen kurzfristig nicht umsetzbar sind, wesentliche Leerstände in den bestehenden Siedlungsstrukturen nicht vorherrschen, sowie die nicht bebauten Grundstücke in den Siedlungsstrukturen mit den der Gemeinde Burgoberbach zur Verfügung stehenden Mitteln kurzfristig nicht einer Nutzung zugeführt werden können, würde der Plannullfall keine positiven Auswirkungen auf die Gesamtentwicklung von Burgoberbach bewirken. Dies ist aus Sicht der Gemeinde Burgoberbach in der Gesamtabwägung als falsche Entwicklung zu sehen. Die Gemeinde Burgoberbach hat daher den Plannullfall verworfen und in der Gesamtbetrachtung festgestellt, dass eine Überplanung der vorliegenden Flächen eine angemessene Entwicklung für den Ort darstellt.

Dementsprechend hat die Gemeinde Burgoberbach aufgrund der vorstehenden Überlegungen und Prüfungen potentieller alternativer Entwicklungsflächen beschlossen, die Entwicklung des Wohnbaugebietes „Am Kappelbuck 2“ voranzutreiben. Mit dem Bebauungsplan kann die dargelegte Entwicklungsabsicht städtebaulich geordnet umgesetzt werden. In die Abwägung aller Belange eingeflossen sind dabei, insbesondere die landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie eine geringstmögliche Auswirkung auf die beachtenswerten Schutzgüter.

Alternative Entwicklungskonzepte

Alternative Entwicklungskonzepte für die Flächen des Planungsgebietes entscheiden sich im Wesentlichen in der zulässigen Art der Nutzung, der Bauweise und nutzungsdichte sowie der Verkehrserschließung.

Hinsichtlich der Verkehrserschließung ist festzustellen, dass eine äußere Erschließung lediglich von Osten, von der Winterschneidbacher Straße her, möglich ist. Eine Erschließung von Westen scheitert an der fehlenden Belastbarkeit der Brücke über den Hesselbach. Eine Erschließung von Süden, über das bestehende Baugebiet Kappelbuck ist mit den dortigen Erschließungsstrukturen nicht sinnvoll möglich, so dass die Erschließung von Osten die bestmögliche Erschließung darstellt.

Hinsichtlich der inneren Erschließung wird mit der nun verfolgten Erschließungsvariante der geringstmögliche Flächenverbrauch realisiert. Andere Erschließungssysteme wären mit einem höheren Landverbrauch zu Lasten der für Wohnzwecke verfügbaren Flächen verbunden.

Hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung im Siedlungsgebiet wäre aufgrund der östlich der Winterschneidbacher Straße vorhandenen Gewerbeflächen prinzipiell auch eine Entwicklung als Gewerbeflächen denkbar. Diese Entwicklungsalternative ist aber aufgrund der südlich angrenzenden Wohnbaustrukturen nicht als sinnvoll zu erachten. Anderweitige geeignete Arten der zulässigen Nutzung, z.B. in Form von Mischgebietsstrukturen, scheiden aufgrund des nicht zu erwartenden Nutzungsmix zwischen Gewerbe und Wohnen aus. Eine Entwicklung als Wohnbauflächen erscheint in der Abwägung aller Belange als die ortsverträglichste Entwicklungsvariante.

Intensiv diskutiert wurde im Rahmen der Planungen die Bauweise und Dichte der Bebauung. Ziel der Planungen ist einen verträglichen Mix zwischen verdichteter Bauweise in Form von kleineren Baugrundstücken für Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücken sowie Flächen für den Geschosswohnungsbau zu realisieren. Dies wird mit der nun verfolgten Entwicklungsvariante gewährleistet.

Eine Entwicklung als reines Baugebiet für Einfamilienhaus- und Doppelhausstrukturen würde dem Anspruch an eine effektive Flächennutzung nicht gerecht. Eine Entwicklung als ausschließliche Flächen für den Geschosswohnungsbau würde zu einer zu hohen Verdichtung und Höhenentwicklung im Umfeld der bestehenden Siedlungsstrukturen führen. Ein Tausch der Lage von Geschosswohnungsbauflächen und Einfamilienhausstrukturen würde zwar einen sanfteren Übergang zur freien Natur ermöglichen, jedoch wäre ein unverträglicher Übergang zu den bestehenden Wohnstrukturen des Baugebiets Kappelbuck gegeben. Dies erschien in der Abwägung nicht vertretbar. Zudem kann der Übergang zur freien Landschaft des geplanten Geschosswohnungsbaus durch die weitere Einstellung der Höhenentwicklung sowie der Grünordnungsmaßnahmen verträglich realisiert werden.

Unter Berücksichtigung der Randbedingungen aus verkehrstechnischer Erschließung, planerischen Entwicklungsabsichten und dem städtebaulichen Umfeld, stellt die weiterverfolgte Planung die städtebaulich verträgliche Entwicklung der Flächen sicher. Zudem zeigt sich, dass die Planungen eine gute innere Gestaltung ermöglichen, eine Einbindung in das städtebaulich, landschaftliche Umfeld ermöglichen, eine sichere Verkehrserschließung ermöglichen und die Ver- und Entsorgung geeignet regeln werden kann.

Der mit den Planungen nicht vermeidbarer Eingriff in vorhandene landwirtschaftliche Flächen kann durch Planungen bereits minimiert und durch die Maßgaben zur Eingrünung des Gebietes verträglich gelöst werden.

In der Abwägung aller Belange stellt das nun vorgesehene Entwicklungskonzept die bestmögliche Entwicklung der Flächen im Planungsgebiet dar. Die Planung ist zudem aus Sicht der Gemeinde Burgoberbach als angemessene Gestaltung und maßvolle Erweiterung der Siedlungsstrukturen anzusehen und als orts- und landschaftsverträglich zu erachten.

Bedarfsnachweis für die Planungen

Die Gemeinde Burgoberbach hat für den bestehenden Bedarf aus der lokalen Bevölkerung von Burgoberbach in der Vergangenheit am Südostrand von Burgoberbach zusätzliche Wohnbauflächen entwickelt. Die dortigen Grundstücke sind vollständig verkauft und erschlossen. Trotz dieser Flächenausweisungen sind bei der Gemeinde Burgoberbach zum aktuellen Zeitpunkt in einer Warteliste weiterhin 55 Anfragen nach Wohnbauflächen in Burgoberbach registriert. Hiervon sind ca. 1/3 (18) Anfragen aus der örtlichen Bevölkerung. Zudem besteht gerade bei älteren Bevölkerungsschichten der Wunsch sich wohnlich in Richtung von Wohnungen statt Häusern zu verändern. Wie bereits ausgeführt, können zum aktuellen Zeitpunkt aber Nachfragen nach Geschosswohnungsbau in Burgoberbach nicht gedeckt werden. Somit werden zunächst auch keine Bestandseinfamilienhäuser frei, welche die Nachfrage nach entsprechenden Nutzungen befriedigen würde.

Die Bevölkerungszahlen in Burgoberbach haben sich analog zur Gesamtentwicklung des Landkreises Ansbach in der Vergangenheit deutlich positiver entwickelt, als es sich in den statistischen Prognosen bisher abgebildet hat.

Die in der Vergangenheit für den Landkreis Ansbach und auch die Gemeinde Burgoberbach mittelfristig erwarteten Rückgänge der Bevölkerungszahlen sind daher so nicht mehr haltbar. Die Bevölkerungsvorberechnung des Demographie-Spiegels Bayern für den Landkreis Ansbach geht zwischenzeitlich von einer konstanten Bevölkerungsentwicklung bis 2030 auf dem bestehenden Niveau aus. Hierbei ist auch eine vorübergehende geringe Zunahme bis zum Jahr 2025 mit berücksichtigt.

Diese Annahmen werden daher analog als konservative Bewertungsgrundlage auch für die Gemeinde Burgoberbach zu Grunde gelegt.

Gleichzeitig geht man bei der Bevölkerungsentwicklung davon aus, dass sich die Haushaltsgrößen in der Zukunft weiter reduzieren werden. Hierdurch ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum. Diese Annahme beruht auf den Veränderungen in den Altersstrukturen der Bevölkerung. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat dies im Rahmen seiner Wohnungsbauprognose 2030 bis auf die Landkreisebene hinab untersucht und mit statistischen Zahlenwerten belegt. Demnach ist für den Landkreis Ansbach davon auszugehen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße von ca. 2,1 Bewohnern auf ca. 2,0 Bewohner reduziert.

Hieraus leitet sich bereits, ohne Betrachtung eines Zuges von außen, ein zusätzlicher Wohnungsbedarf in Burgoberbach ab.

Dieser kann, wie bereits ausgeführt, aktuell innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen von Burgoberbach nicht abgebildet werden.

Zur Ermittlung des potentiellen zusätzlichen Wohnungsbedarfs hat die Gemeinde Burgoberbach konservativ, d.h. ohne Beachtung möglicher Steigerungen der Bevölkerungszahlen durch Zuzug, den sich aus der Veränderung der Haushaltgrößen ergebender zusätzlicher Bedarf an Wohnraum ermittelt und auf die Jahre 2025 sowie 2030 prognostiziert.

Berücksichtigt wurde hierbei auch, dass sich der bestehende Trend der Nachfrage nach Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser bis zum Jahr 2025 leicht und danach deutlich abschwächen wird. Gleichzeitig steigt der Bedarf nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Es zeigte sich, dass sich weiterhin ein maßvoller Entwicklungsbedarf für Burgoberbach abzeichnet. Der ermittelte Bedarf wurde hierbei sowohl auf ein jährliches Maß, sowie auf die Zeithorizonte 2019 – 2025, 2026 – 2030 sowie 2019 – 2030 abgebildet.

Die nun geplante Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen bewegt sich in diesem Rahmen. Hierbei wird berücksichtigt, dass eine Entwicklung aus städtebaulichen Gründen nur in sinnvollen Einheiten erfolgen kann, welche sich nicht an jährlichen statischen Bedarfsermittlungen orientieren kann. Die nun gewählte Größe des Planungsgebiets ist unter Berücksichtigung des Potentials bis zum Jahr 2025 vertretbar.

Die Wohnbauflächenprognose ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786 sowie
- Art. 81 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 1 Abs. 38 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB angewendet, da

- es sich um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 2 BauGB),
- das Planungsgebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 3 BauGB),
- die festgesetzte Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 1 BauGB i. V. m. § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB) und
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FHH, Vogelschutz) beeinträchtigt werden (vgl. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB)

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgoberbach als Ackerland dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gem. den Maßgaben des § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB berichtigt.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.03.2018) weist Burgoberbach als kreisangehörige Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion aus und wird entsprechend der Strukturkarte des LEP dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Der Landkreis Ansbach wurde im Rahmen der Fortschreibung des LEP als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

Die Gemeinde Burgoberbach befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Der Regionalplan der Region 8 ist bezüglich des zentralen Orte Systems noch nicht an die geänderten Vorgaben des LEP in aktueller Fassung angepasst. Burgoberbach ist gem. Raumstrukturkarte der Region Westmittelfranken dem Stadt-Umland-Bereich des Oberzentrums Ansbach zugeordnet. Es liegt an der regionalen Entwicklungsachse Ansbach – Bechhofen – Dinkelsbühl.

Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB ausgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 14 dieser Begründung gesondert erläutert.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Gem. den Maßgaben des § 13 b BauGB i.V.m. § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend §13b BauGB i. V. m. § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

3. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am Nordostrand von Burgoberbach

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden: durch die angrenzenden landwirtschaftliche Nutzungen
- im Osten: durch die Winterschneidbacher Straße und das angrenzende Gewerbegebiet „Im Herrmannshof“
- im Süden: durch einen Feldweg in der Verlängerung des Erlenweg Richtung Osten und das angrenzende Wohngebiet „Am Kappelbuck“
- im Westen: durch einen nach Norden verlaufenden Feldweg, welcher als Wander- und Radweg genutzt wird und angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen entlang des Hesselbachs

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zum Bebauungsplan Nr. XXVI „Am Kappelbuck 2“ in Burgoberbach zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 464 und 465 der Gemarkung Burgoberbach. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 1,44 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die zur Umsetzungen der Planungen für die Wohnbauflächen erforderlich sind.

4. Bestandsverhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Allgemeines

Die Flächen im Planungsgebiet werden aktuell als Ackerflächen genutzt.

4.2 Topographie

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Osten nach Westen geneigten Gelände. Das Gelände fällt in dieser Richtung auf einer Länge von ca. 190 m um ca. 7 m.

4.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist derzeit verkehrstechnisch nicht erschlossen. Am Ostrand verläuft die Winterschneidbacher Straße. Für Burgoberbach werden zurzeit Voruntersuchungen für eine mögliche Ortsumgehung von Burgoberbach vorgenommen. Eine der Untersuchungsvarianten sieht hierbei den Ausbau der Winterschneidbacher Straße als Ortsumgehung vor. Eine Entscheidung über die Variante zur Ortsumgehung ist noch nicht erfolgt.

Gesonderte Geh- oder Radwegerschließungen sind im Westen und im Süden des Planungsgebiets durch bestehende Feldwege vorhanden.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einem Abstand von ca. 400 m Luftlinie westlich in der Ortsmitte von Burgoberbach. An der dortigen Haltestelle „Ortsmitte“ besteht Anschluss an die Buslinie 739 in Richtung Ansbach oder Wassertrüdingen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Im Feldweg westlich des Planungsgebietes verläuft ein Schmutzwasserkanal. Weiter westlich befindet sich der Hesselbach als offenes Gewässer.

4.5 Denkmäler

Das Onlineportal BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 23.04.2019) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Gleiches gilt auch für Naturdenkmäler. Das nächste Baudenkmal befindet sich ca. 340 m westlich.

4.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es ist geprägt durch seine intensive landwirtschaftliche Nutzung. Es besitzt keine naturräumlich strukturierenden Elemente wie Hecken oder Bäume.

Es ist der naturräumlichen Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Liasland in der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens zuzuordnen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 7,0 ° anzunehmen. Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 300 – 350 mm.

Gem. bay. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebiet keine gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz und Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz geschützten Flächen vorhanden. Die nächsten als Biotop kartierten Strukturen befinden sich westlich des Planungsgebietes im Bereich des Hesselbachs biotopkartierte Strukturen.

Unter der Biotopkartierungsnummer 6729-1070-001 ist ein als Biotop kartierter Röhrichtstreifen vorzufinden. Die Beschreibung des Biotops lautet wie folgt:

„Röhrichtstreifen an einem begrügten, schmalen, maximal 1 m breiten Bachlauf in einer landwirtschaftlich und durch Bebauung intensiv genutzten Aue. Direkt angrenzend vor allem Weiden. Der hohe, schmale und lückige Schilfstreifen wird von einzelnen Gehölzen sowie Brennesseln durchsetzt.“

Am Ostrand des Planungsgebietes befindet sich eine 110 kV Bahnstromleitung, welche das Landschaftsbild negativ beeinflusst.

Das Planungsgebiet selbst ist durch eine intensive Ackerlandnutzung gekennzeichnet.

Die potentiell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L3a typischer Hainsimsen-Buchenwald zuzuordnen. Auf Grund der Nähe zu den bestehenden Siedlungsstrukturen sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist bei Verzicht auf die Planung nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserretentions- oder Risikoräumen und außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 3 km westlich.

4.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Blasensandstein des oberen bunten Keupers zuzuordnen. Als Gesteinsarten liegen vorrangig hellen Sandstein und Tonstein in Wechselfolge vor. Lt. Umweltatlas Bayern ist als Bodentyp voraussichtlich mit fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein) zu rechnen.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte im südlichen Bereich als sandige Lehme der Güte sL5v mit einer Ackerzahl von 40 angegeben. Im östlichen Teilbereich liegen lehmige Sande der Güte IS4V mit einer Ackerzahl von 38 vor. Der nordwestliche Teil wird als Grünland der Güte lehmige Sande (IS II3b) mit einer Grünlandzahl von 36 angegeben. Die Ertragsfähigkeit der Flächen ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als leicht unterdurchschnittlich einzustufen.

Die Grabbarkeit des Bodens wird mit „weitgehend grabbar, aber es kann partiell Felsgestein auftreten“ beschrieben. Die Flächen im Planungsgebiet werden aktuell landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Ein Bodengutachten wurde für das Planungsgebiet bisher nicht erstellt. Bei den vorliegenden Verhältnissen ist eine konventionelle Gründung der Gebäude voraussichtlich denkbar. Es wird aber empfohlen, für die konkreten Planungen ein entsprechendes Bodengutachten erstellen zu lassen. Bei Ausführungen von Gebäuden ohne Keller kann ggf. eine Gründung in schluffigen, nur gering tragenden Schichtenlagen, zum Tragen kommen. Hieraus kann es ggf. zu Mehraufwendungen durch einen notwendigen Bodenaustausch oder ggf. notwendige Tiefgründungen erforderlich werden. Bei Ausführungen mit Keller kann es zu Eingriffen in die festen Sandsteinschichten mit ggf. entstehenden Mehraufwendungen für das Auslösen von Felsmaterial kommen.

Der Oberboden aus den Planungsgebietsflächen ist bei Baumaßnahmen sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. DIN 19371 und § 12 Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Westlich grenzt der Auenraum des Hesselbachs an.

Aussagen zur Sickerfähigkeit liegen aktuell nicht vor. Es wird empfohlen im Rahmen von Sickerversuchen die Sickerfähigkeit der Böden zu überprüfen. Angaben zur Sickerwasserrate für Erdwärmekollektoren lassen aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse jedoch auf eine durchschnittliche Versickerungsfähigkeit der Böden im Planungsgebiet schließen. Durch die Hanglage ist mit Schichtenwasser im Planungsgebiet zu rechnen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden als durchschnittlich einzustufen. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzung als gering einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch dem Sandsteinkeuper mit einem regional bedeutenden Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Trennfugendurchlässigkeiten zuzuordnen. Dieser bildet oft hydraulisch ein zusammenhängendes Grundwasser-Stockwerk mit dem Blasensandstein. Es können lokale Stockwerkstrennungen vorkommen.

4.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

4.9 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesonderanlagen und Erdwärmekollektoren ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie des bayerischen Landesamtes für Umwelt nach aktuellem Kenntnisstand aus geologischen und hydrogeologischen Gründen voraussichtlich möglich.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen auf eine Tiefe von ca. 40 m begrenzt. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit 1,6 – 2,2 angegeben. Die Sickerwasserrate liegt mit 300-400 mm im bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit wird mit 1,4 – 1,6 W/mK angegeben.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind u.U. nach einer Prüfung des Einzelfalls möglich. Details sind durch den privaten Bauträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Ansbach zur Genehmigung vorzulegen, es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständigen Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die untere Wasserbehörde. Die Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeanlagen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von größer als 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

4.10 Immissionen

Westlich und nördlich grenzen unmittelbar an das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hieraus entstehen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch. Diese sind im üblichen Maß zu dulden.

Am östlichen Rand des Planungsgebietes verläuft die Winterschneidbacher Straße und im Anschluss daran das Gewerbegebiet „Im Herrmannshof“. Aus den Verkehrsflächen können Immissionsbelastungen in Form von Verkehrslärm, Staub und Abgasen entstehen. Aus den gewerblichen Nutzungen können Immissionsbelastungen, im Wesentlichen in Form von Lärm, auf das Planungsgebiet einwirken. Hinweise auf Störfallbetriebe liegen im Umfeld des Planungsgebietes nicht vor.

Südlich grenzen die bestehenden Siedlungsstrukturen von Burgoberbach an. Hieraus können Immissionsbelastungen in Form von Lärm und Gerüchen und ähnlichem entstehen.

Am Ostrand des Planungsgebietes verläuft eine 110 kV Bahnstromleitung. Hieraus können Immissionen aus Lärm und elektromagnetischen Feldern entstehen.

5. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

5.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet soll ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Diese Gebietsausweisung entspricht der planerischen Entwicklungsabsicht und ist für die geplanten Nutzungen notwendig.

Hiermit wird eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit für die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen für kleinere Einfamilien- bzw. Doppelhäuser und für Geschosswohnungsbau in Burgoberbach geschaffen. Auf diesem Wege wird ein Beitrag zur weiteren Sicherung der Bevölkerungsstrukturen in Burgoberbach und einer guten Durchmischung der Altersstruktur gewährleistet. Zudem kann ein weiterer Beitrag zur Bildung von Wohneigentum für zusätzliche Bevölkerungsanteile in Burgoberbach geleistet werden.

5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca.	14.400 m²	100,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche, Stellplätze sowie Geh- und Radweg	ca.	1.943,0 m ²	13,5 %
öffentliche Grünflächen und Regenrückhaltung	ca.	2.473,0 m ²	17,2 %
Nettobaufläche Wohnbaugebiet	ca.	9.984,0 m ²	69,3 %

Nachweis des Kriteriums festgesetzte GRZ < 10.000 m² gem. 13 b Satz 1 Halbsatz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz BauGB:

Festgesetzte Wohnbaufläche	ca. 9.984,0 m ²
Festgesetzte GRZ lt. zeichnerischen Teil	0,4
Tatsächlich überbaubare Grundfläche	3.993,6 m² < zul. 10.000 m²

5.3 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten stellen sich zum Stand der Aufstellung des Bebauungsplans geschätzt wie folgt dar:

Öffentliche Verkehrsflächen, Gehwege und Stellplatzflächen	ca. 260.000,-- Euro
Öffentlicher Geh- und Radweg	ca. 25.000,-- Euro
Entwässerungsanlage	ca. 465.000,-- Euro
Wasserversorgung	ca. 100.000,-- Euro
Straßenbeleuchtung und Grünordnung	ca. 20.000,-- Euro

(Alle Kosten Brutto einschl. Baunebenkosten, zzgl. Grunderwerbskosten, Notar, Altlastendeklaration und ggf. Entsorgung, ggf. erf. Archäologie, Stromversorgung, und Telekommunikationsanlage sowie Vermessung)

6. Bebauung

Um eine geordnete Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu erreichen, werden aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 BauGB getroffen.

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung des Planungsraumes getroffen. Die getroffenen Maßgaben berücksichtigen die Planungen des privaten Bauträgers.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter entspricht sowie für die Realisierung des Vorhabens durch den privaten Bauträger erforderlich ist. Die Festsetzung wird unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (Naturschutz, Landschaftsbild, fehlende alternative Entwicklungsmöglichkeiten, geringstmöglicher Eingriff in Natur und Landschaft, etc.) als vertretbar zu erachten.

Der mit der Festsetzung einhergehende Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen wird aufgrund der moderaten Eingriffsgröße als verträglich angesehen. Die Flächen besitzen keine überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit.

Gemäß den Möglichkeiten des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, da unter besonderer Beachtung der Maßgaben des § 13 b BauGB hinsichtlich der Zweckbestimmung des Wohnens für die Zulässigkeit der Anwendung des Verfahrens nach § 13 b BauGB finden. Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen.

Für keine der ausgeschlossenen Nutzungen wird das Planungsgebiet in Abwägung aller Belange als geeignet erachtet.

Im Sinne der verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Maßfestsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, die nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind. Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Die Bebauung der Grundstücke im Baugebiet „Am Kappelbuck 2“ wird mit einer GRZ von maximal 0,4 festgesetzt. Hiermit soll eine geeignete, angemessen verdichtete Bebauung ermöglicht und gleichzeitig die Auswirkungen auf das Umfeld hinreichend minimiert werden. Die festgesetzte GRZ entspricht dem Höchstmaß für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO. Die somit möglichen Überbauungen der Flächen im Planungsgebiet sind somit als verträglich für die festgesetzte Art des Baugebietes und das städtebaulichen Umfeld zur erachten.

Gem. den Maßgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die ermittelte GRZ für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhaus, Müllboxen, etc.) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, welche das Baugrundstück lediglich unterbauen, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Ein Gesamthöchstmaß von einer GRZ von 0,8 in Addition der vorgenannten Rahmenbedingungen darf nicht überschritten werden.

Vorstehende Maßgaben werden gem. den Festsetzungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO für folgende bauliche Anlagen ergänzt:

Für Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen wird festgesetzt, dass diese nicht auf die zu ermittelnde GRZ sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen sind. Dies gilt auch für geplante Tiefgaragen, welche ggf. aufgrund der Hanglage im Planungsgebiet die Kriterien eines Vollgeschosses erfüllen würden. Hiermit soll der Verzicht auf Parkplätze in der Fläche ermöglicht werden und kompakte Bauweise mit unterirdischen Stellplatzanlagen befördert werden. Aufgrund der Hanglage des Grundstückes bietet sich dies an und soll mit der getroffenen Festsetzung angemessen geregelt werden.

Die Festsetzung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da hiermit die gestalterische Entwicklungsmöglichkeit der Baugrundstücke verbessert werden soll. Zudem sind durch die Festsetzung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu erwarten, da für die Zufahrten die versickerungsfähige Ausführung festgesetzt wird.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden im Planungsgebiet Geschossflächenzahlen sowie maximal zulässige Vollgeschosszahlen festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.

Für die Geschossflächenzahl (GFZ) findet aufgrund des geplanten Geschosswohnungsbaus eine Differenzierung der GFZ statt. In den Bereichen WA 1 bis WA 3 ist eine GFZ von 1,2, entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten der BauNVO für allgemeine Wohngebiete, maßgebend. Hier soll durch die Festsetzungen eine Bebauung mit Geschosswohnungsbauten entwickelt werden. Im Bereich des Baufensters WA 4 wird die GFZ auf 0,8, beschränkt. Hiermit soll eine übermäßige Verdichtung der Bauweise im Übergang zu den bestehenden Baustrukturen des bestehenden Baugebietes „Am Kappelbuck“ ausgeschlossen werden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung max. zulässigen Vollgeschosse und in Teilbereichen zusätzlich über maximal zulässigen Gesamthöhen der baulichen Anlagen geregelt.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich dabei nach Art. 2 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 01.01.1998. Demnach sind Vollgeschosse „Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Im Planungsgebiet wird eine Differenzierung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse vorgenommen. Hiermit wird die städtebauliche Entwicklungsabsicht für das Planungsgebiet geregelt. Im südlichen Teilbereich mit den geplanten Einzel- und Doppelhausbebauungen (Baufenster WA 4) wird die Vollgeschossanzahl mit max. zwei Vollgeschossen analog des bestehenden Baugebietes „Am Kappelbuck“ festgelegt. Hiermit soll der städtebaulich verträgliche Übergang zum Bestand ermöglicht werden.

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes wird städtebaulich die Entwicklung von drei Geschosswohnungsbauten angestrebt. Dies soll durch die geplanten Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude im Bereich der Baufenster WA 1 bis WA 3 städtebaulich verträglich unter Beachtung der weiteren Baustrukturen im Umfeld sowie dem Übergang zur freien Flur im Norden geregelt werden.

Die Vollgeschossanzahl wird in diesem Bereich mit drei Vollgeschossen festgesetzt. Wie bereits ausgeführt, werden Garagengeschosse, auch in Form von Tiefgaragen sowie Garagen und Stellplätze nicht auf die zulässige Anzahl von Vollgeschossen angerechnet.

Um gleichzeitig eine übergebuhrliche Höhenentwicklung der Gebäude im Übergang zur freien Flur auszu-schließen, wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in diesem Bereich zusätzlich über max. zulässige Wandhöhen geregelt. Dementsprechend wird die Wandhöhe der baulichen Anlagen im Bereich der Baufenster WA 1 – WA 3 auf maximal 11,0 m Höhe begrenzt. Die maximal zulässigen Wandhöhen werden bei Gebäuden mit geneigtem Dach bis zur Traufe des Gebäudes ermittelt. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der Traufpunkt der Dacheindeckung als maximale zulässige Wandhöhe. Die Traufe bzw. der Traufpunkt wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0° bis max. 3°, alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO auf Bezugspunkte zu beziehen. Als Bezugspunkte werden daher Geländehöhe über Normalnull (NN) gem. Deutschem Haupthöhennetz (DHHN12) festgesetzt, auf welche sich die geplanten Höhenentwicklungen beziehen.

Der Nachweis über die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen. In Bayern wurde zwischenzeitlich durch die bayerische Vermessungsverwaltung ein neues Höhenbezugssystem eingeführt. Das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) beschreibt Höhenangaben in Normalhöhen (NH). Die Höhenangaben in den bestehenden Kanalkatastern beruhen meistens noch auf Höhenangaben über Normalnull des Deutschen Haupthöhennetzes DHHN12. Zwischen NN-

Höhenangaben und NHN Höhenangaben können Differenzen von bis zu 6 cm vorherrschen. Dies ist bei Umrechnungen zwischen den Höhensystemen zu beachten

Am Ostrand des Planungsgebiets sind zwei Aufschüttungen von Wällen im Sinne der weiteren Verbesserung der Immissionsbelastungssituation aus der östlich angrenzenden Straße sowie dem Gewerbegebiet vorgesehen. Dieser Bereich befindet sich jedoch innerhalb der Baubeschränkungszone der dortigen Bahnstromfreileitung. Aus Gründen der Sicherheit der dortigen Freileitung wurde seitens des Betreibers der Freileitung (DB Energie) eine Höhenbeschränkung für die dortigen Aufschüttungen benannt. Diese ist als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Erdwälle im Bereich der Baubeschränkungszone der bestehenden Freileitung dürfen hinsichtlich ihrer Oberkante eine Höhe von 473,80 m ü. NN nicht überschreiten.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster innerhalb deren die im Bebauungsplan dargestellten baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baufenster wurden so auf den Grundstücken gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken gewahrt werden.

In die Festsetzungen zu den Baufenstern ist auch der Schutzbereich der bestehenden 110 kV Bahnstromleitung eingeflossen. Dieser wird von Bebauungen freigehalten, so dass Gefährdungen der Freileitung ausgeschlossen werden können. Das Baufenster WA 4 überlagert sich am Ostrand minimal mit der bekannten Baubeschränkungszone der Freileitung. Diese Überlagerung ist in Abwägung aller Belange aber als vertretbar und unkritisch zu erachten. Die Leiterseile besitzen einen ausreichend Abstand, wesentliche Gefährdungspotentiale liegen nicht vor.

Mit den festgesetzten Baufenstern wird eine angemessene städtebauliche Entwicklung der baulichen Anlagen ermöglicht und gleichzeitig die Belange des städtebaulichen Umfelds sowie der anschließenden freien Flur gewährleistet.

Für filigrane Hauseingangsüberdachungen (z.B. freitragende Konstruktionen) wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m zugelassen, da hiervon keine negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind. Zudem dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden. Dies betrifft insbesondere Unterstellmöglichkeiten für Müllbehälter, Gartenhäuser und Fahrradunterstellmöglichkeiten.

Aus städtebaulichen Gründen war es bei den vorliegenden Planungen angezeigt, für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports gesonderte Festsetzungen vorzunehmen. Hiermit soll die städtebaulich geordnete Entwicklung dieser Anlagen gewährleistet werden.

Es wird daher differenzierende Festsetzungen für die Teilbereiche des Planungsgebietes vorgenommen.

Im Bereich der WA 1 – 3 sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der Baufenster und der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planzeichen „Flächen für Garagen und Stellplätze“ sowie „öffentliche Stellplätze“ festgesetzten Bereichen zulässig. Hiermit soll die geordnete Errichtung der notwendigen Stellplätze sichergestellt werden.

Im Bereich WA 4 sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planzeichen „Flächen für Garagen und Stellplätze“ gekennzeichneten Bereiche zulässig. Hiermit soll eine geordnete Entwicklung der notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr gewährleistet werden. Als Ausnahme von vorstehender Festsetzung wird festgelegt, dass Stellplätze, welche nachweisbar zu einer Nutzungseinheit gehören, auch hintereinander angeordnet werden dürfen. Der erste Stellplatz ist dabei zwingend innerhalb der festgesetzten Flächen zu errichten. Der zweite Stellplatz darf aber in diesem Fall vor dem ersten Stellplatz als offener Stellplatz, d.h. nicht als Garage oder Carport, errichtet werden. Die festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sowie die festgesetzten Baufenster dürfen dabei durch diese Stellplätze überschritten werden. Nicht anwendbar ist folgende Festsetzung bei der Errichtung von Geschosswohnungsbauten, da hier eine entsprechende Umsetzung zu städtebaulich nicht vertretbaren Konflikten in der Nutzung und mit dem Umfeld kommen würde.

Um den städtebaulich verträglichen Übergang zum bestehenden Baugebiet „Am Kappelbuck“ herzustellen, wird für den Bereich des Baufensters WA 4 festgesetzt, dass hier nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sind.

In Zusammenhang mit der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist es aufgrund der Neigung des Planungsgebietes notwendig, Festsetzungen zur Modellierung des natürlichen Geländes zu treffen.

Da sich durch die neue Erschließungsanlage neue Höhenbezüge zum natürlichen Gelände ergeben und durch die Hanglage Modellierungen des natürlichen Geländes in der Regel nicht vermeidbar sind, werden zur städtebaulich geordneten Entwicklung der Veränderungen des natürlichen Geländes Maßgaben für Auffüllungen und Abgrabungen sowie die Terrassierung des Geländes vorgenommen. Dementsprechend werden Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes bis zu einer Höhe von insgesamt 2,00 m zugelassen. Keine Anwendung finden vorstehende Ausführungen auf die erforderlichen Aushubarbeiten von Keller, Fundamenten, und ähnlichen, der baulichen Anlagen sowie auf die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen.

Die insgesamt maximal zulässige Veränderung von 2,0 m Höhe ergibt sich in der Addition von Auffüllung und Abgrabung im Verhältnis zum natürlichen Gelände. Beispiel: Wird in Teilen des Grundstücks eine Auffüllung von 1,00 m vorgenommen, kann die Abgrabung an andere Stelle nur 1,00 m betragen.

Durch die Geländemodellierung, Abgrabung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände werden vorrangig als Böschung ausgeführt. Das Steigungsverhältnis der Böschungen darf nicht steiler als 1:1,5 sein. Steilere Böschungen sind nicht zulässig. Das Steigungsverhältnis bei Böschungen beschreibt das Verhältnis zwischen zu überwindendem Höhenunterschied gegen die Horizontale und mindestens erforderliche Länge (Bsp. 1:1,5 = 1m Höhenunterschied auf mind. 1,5 m horizontale Länge).

Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten. Dabei dürfen Geländeanpassungen durch Stützmauern eine sichtbare Höhe von 1,50 m über dem bestehenden oder geplanten Gelände nicht überschreiten. Somit sind zu überwindende Höhenunterschiede von mehr als 1,50 m abzutreten.

Hiermit wird eine angemessene Gesamtentwicklung sichergestellt. Intensiv geprüft wurde die Notwendigkeit entsprechender Festsetzungen. Im Ergebnis musste festgestellt werden, dass aufgrund der topographischen Verhältnisse, der angedachten verdichteten Bauweise in Teilen des Gebietes sowie auch unter Beachtung der Wünsche der Bauwilligen in der jüngeren Zeit, eine städtebauliche Regelung der maximalen Veränderungen des natürlichen Geländes notwendig ist. Die nun gewählten Maßgaben stellen dies in der Abwägung der möglichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die umgebende Struktur angemessen sicher. Beachtenswert ist hierbei zudem, dass sich gem. den getroffenen Regelungen die Abstandsflächen zwischen den einzelnen Bauparzellen nach Art. 6 BayBO regeln. Demnach sind die Abstandsflächen auf das natürliche Gelände zu beziehen. Vorteile diesbezüglich aus Geländeauffüllungen sind somit ausgeschlossen.

Beachtenswert ist in diesem Zusammenhang zudem, dass Ausführungen von Geländeauffüllungen an den Grundstücksgrenzen in Form von Stützmauern als Grundstückseinfriedung zu werten sind. Gem. den Festsetzungen dürfen Stützmauern maximal mit einer Höhe von 1,50 m sichtbare Höhe errichtet werden. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Hiermit wäre bei der maximalen Ausnutzung einer Stützmauerhöhe von 1,50 m oberhalb nur noch eine 0,3 m hohe Einfriedung möglich. Gem. BayBO Art. 36 Umwehrungen, sind die begehbare Flächen, welche unmittelbar an mind. 0,50 m tiefer liegende Flächen angrenzen, zu umwehren. Hiermit soll das Absturzrisiko minimiert werden. Die BayBO legt keine Mindesthöhen für die Absturzsicherung fest. Als Maßgabe kann aber die Empfehlung der Musterbauordnung (MBO) herangezogen werden. Diese legt bei Absturzhöhen bis max. 12 m eine Mindesthöhe der Absturzsicherung von 0,80 m fest. Dies ist bei geplanten Veränderungen des natürlichen Geländes zu beachten.

Die Ausreizung der zulässigen Geländeänderung ist daher in der Regel nur bei Ausführung von Böschungen möglich. Hiermit werden Übergangsräume zwischen den Terrassen geschaffen, welche durch die dann notwendige Begrünung als gute Übergänge angesehen werden.

Bei geplanten Auffüllungen und Stützmauern am Nordrand im Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind die besonderen Ansprüche der angrenzenden Landwirtschaft zu beachten. Es wird empfohlen, Auffüllungen und Stützmauern zurück zu versetzen.

Am Ostrand des Planungsgebietes verläuft, wie bereits ausgeführt, eine 110 kV Bahnstromleitung. Der Betreiber der Versorgungsleitung hat Beschränkungen hinsichtlich der möglichen Bebaubarkeit innerhalb der Schutzzone mitgeteilt. Diese lauten wie folgt:

1. Bauten, An- und Aufbauten oder Anlagen jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur nach Prüfung (DIN VDE 0210 / EN 50341 und DIN VDE 0105) und mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.
2. Bei Planungen für den Bau von Gebäuden, Anlagen, Straßen, Wegen, Entwässerungen und sonstiger Bebauung im Bereich des Schutzstreifens muss die DB Energie GmbH als Träger öffentlicher Belange unter Beigabe genauer Lage- und Höhenpläne (Profilpläne) beteiligt werden. Die Höhenangaben sind dabei zwingend auf Normal Null (NN) zu beziehen.
3. Bezüglich Anpflanzungen und gewolltem Aufwuchs im Schutzstreifen weisen wir darauf hin, dass der Veranlasser/Grundstückseigentümer für die Einhaltung des notwendigen Mindestabstandes zwischen dem Aufwuchs und Teilen der 110-kV-Bahnstromleitung gemäß den einschlägigen VDE-Bestimmungen auf eigene Kosten zu sorgen hat. Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen und dergleichen dürfen in der Regel keine größere Höhe als 3,5 m - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - erreichen.
4. Hoch wachsende Bäume dürfen innerhalb des Schutzstreifens nicht gepflanzt werden.
5. Kosten, die der DB Energie GmbH oder einer beauftragten Instandhaltungsstelle für eventuell notwendige Abschalt- und Sicherungsmaßnahmen entstehen, werden dem Veranlasser der Baumaßnahme in Rechnung gestellt.
6. Beim Einsatz eines Turmdrehkranes, Autokranes oder einer Betonpumpe innerhalb der Baubeschränkungszone müssen der Aufstellort, die Auslegerhöhe und der Schwenkbereich mit der DB Energie GmbH abgestimmt werden.
7. Die Schwenk- und Bewegungsmöglichkeit aller Baugeräte (inkl. jeglicher Lasten, Trag- und Lastaufnahmemittel etc.) ist so einzuschränken, dass eine größere Annäherung als 5 m zu den Leiterseilen der 110-kV-Bahnstromleitung auszuschließen ist. Dabei ist zu beachten, dass alle möglichen Bewegungen der Leiterseile hinsichtlich ihrer Ausschwing- und Durchhangverhalten in Betracht gezogen werden müssen. Die Sicherheitsvorschriften gemäß aktueller DIN VDE 0105 sind stets zu beachten.
8. Wir weisen darauf hin, dass eine Abschaltung der Leitung aufgrund der ständig sicherzustellenden Bahnstromversorgung nicht möglich ist. Dies bitten wir bei den Planungen zur Errichtung und Instandhaltung von Gebäuden und Anlagen zu berücksichtigen.
9. Das beiliegende "Merkblatt über Unfallgefahren bei Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Hochspannungsleitungen der DB Energie GmbH" ist dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten zu beachten.
10. Die Begehrbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten muss jederzeit gewährleistet sein. Für den Fall eines möglichen Störungseinsatzes an der Hochspannungsleitung sind etwaige Einzäunungen so auszuführen, dass diese für die Durchfahrt eines Einsatzfahrzeuges zerstörungsfrei geöffnet und geschlossen werden können.
11. Feuergefährliche, sprenggefährliche und zum Zerknall neigende Stoffe dürfen im Leitungsbereich weder in Gebäudeteilen noch im Freien gelagert werden.
12. Ein ggf. zusätzlich erforderlicher Schutzabstand für Brand-Lösch-Maßnahmen ist von der zuständigen Brandschutzbehörde festzulegen.
13. Die bestehenden Dienstbarkeiten müssen auf ggf. neu gebildete Grundstücke übertragen werden.
14. Die Bedachung von Gebäuden und Anlagen ist aus nicht brennbaren Baustoffen nach DIN 4102 Teil 7 herzustellen.
15. Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangs ist möglich. Die Bestimmungen der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden von unseren Leitungen eingehalten. Wir bitten auch eventuelle spätere Mieter des Objektes auf die Beeinflussungsgefahr frühzeitig und in geeigneter Weise hinzuweisen. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen.
16. Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen können Eisklumpen von den Leiterseilen abfallen. Außerdem muss unter den Leiterseilen unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Dieses bitten wir vor allem im Bereich von Gebäuden, Anlagen, Zufahrtsstraßen und Stellplätzen von Kraftfahrzeugen zu beachten. Für Witterungs- und naturbedingte Schäden übernehmen wir keine Haftung.

6.3 Dachgestaltung

Auf Festsetzungen über die zulässigen Dachformen im Planungsgebiet kann in Abwägung aller Belange verzichtet werden. Die gute städtebauliche Gestaltung kann auch ohne entsprechende Festsetzung sichergestellt.

Notwendig ist es die Entwicklung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen zu regeln. Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich zulässig. Diese sind aber flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen, um eine gute Gesamtgestaltung sicherzustellen. Bei Dächern mit einer Dachneigung von kleiner als 40° dürfen vorgenannte Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel von bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von maximal 1,75 m begrenzt. Dabei wird die maximal zulässige Höhe von 1,75 m lotrecht zwischen Oberkante der Dachhaut und Oberkante der Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen.

Zur Gewährleistung einer guten Gesamtgestaltung der baulichen Anlagen werden Maßgaben für die Gestaltung von Zwerchhäusern und Dachgauben getroffen. Im Planungsgebiet sind Zwerchhäuser bis maximal der Hälfte der Hausbreite zulässig und müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Die Oberkante des Firstes des Zwerchhauses muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante des Firstes des Hauptdaches liegen.

Dachgauben sind als Einzelgauben mit einem Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante des Firstes des Hauptdaches liegen. Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Möglich ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z.B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften werden Maßgaben zur Gestaltung und maximaler Größe von baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO getroffen. Es werden zur Gewährleistung eines städtebaulich verträglichen Ortsbildes Maßgaben zur Höhenentwicklung und Ausführung festgesetzt.

Zulässig sind Nebengebäude (Gartenhaus, Müllbox und ähnliches) ohne Wohnräume im Sinne des § 14 BauNVO bei Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften bis zu einer Einzelgröße von max. 20 m² Bruttogrundfläche der baulichen Anlage. Je Grundstück darf die Bruttogrundfläche in Addition aller Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO max. 35 m² betragen. Dabei sind die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung u.a. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und verfahrensfreie Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), die für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO relevant sind, zu beachten. Vorstehende Festsetzung findet nur Anwendung bei Grundstücken mit Einfamilien- und Doppelhausbebauungen um eine geordnete Entwicklung der Nebenanlagen zu gewährleisten.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am Ortsrand werden für die Errichtung von Einfriedungen im Sinne der guten städtebaulichen Gestaltung des Planungsgebietes Maßgaben für die Art der Ausführung sowie die zulässigen Höhen getroffen. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,80 m über dem Gelände nicht überschreiten. Im Bereich des Baufensters WA 4 dürfen Zäune mit einem Sockel bis max. 30 cm über dem Gelände ausgeführt werden, da hier durch die zu erwartende kleinteilige Grundstücksstruktur und die damit einhergehende Geländemodellierung mit der Errichtung von Stützwänden gerechnet wird. In den Bereichen der Baufenster WA 1 bis WA 3 sind Einfriedungen zur freien Landschaft im Norden und Westen im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere mit einem Abstand von 20 cm zwischen Geländeoberkante und der Unterkante der Einfriedung zu errichten. Sockel und Sockelmauern werden in diesen Bereichen als unzulässig erachtet. Unzulässig sind auch Ausführungen mit tiergruppenschädigenden Bauteilen, wie z.B. Stacheldraht.

Zu angemessener Entwicklung von Sichtschutzeinfriedungen an Terrassen bei Doppelhäusern wird festgesetzt, dass diese bis zu einer Länge von max. 4,00 m und einer max. Höhe von 2,00 m über der Geländeoberkante zulässig sind.

7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

7.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes ist durch eine neu zu errichtende Anbindung an die bestehende Winterschneidbacher Straße hinreichend gewährleistet. Der geplante Anschluss befindet sich innerhalb des Gemeindegebietes, die Winterschneidbacher Straße verbindet Burgoberbach mit dem dezentral gelegenen Gewerbegebiet „Im Herrmannshof“ und der nahegelegenen Bundesstraße B 13. Die Winterschneidbacher Straße ist als Zubringer für ein Gewerbegebiet und die Bundesstraße ausreichend dimensioniert, so dass weitergehende äußere Erschließungen nicht erforderlich sind. Anderweitige äußere Erschließungen sind zudem aufgrund der Lage des Planungsgebietes nicht möglich. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Winterschneidbacher Straße bleiben auch unter Beachtung der neuen Einmündung des Planungsgebietes in die Straße hinreichend gewahrt. Zudem ist mit der Umsetzung des Planungsgebietes die Verlegung der Ortstafel, d.h. der Beginn der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h, nach Norden bis zur nördlichen Planungsgebietsgrenze vorgesehen. Die neue äußere Anbindung wird sich somit zukünftig im Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt befinden. Die geplante Anbindung kann in Abwägung aller Belange somit als vertretbar angesehen werden.

Am Südrand des Planungsgebietes befindet sich, außerhalb des Planungsgebietes ein bestehender Feldweg. Dieser soll im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planungen ausgebaut werden und an die Anforderungen moderner landwirtschaftlicher Fahrzeuge angepasst werden. Hierzu soll eine Verbreiterung des Weges nach Norden erfolgen. Der südliche Randbereich des Planungsgebietes wurde hierzu als Verkehrsfläche festgesetzt. Hiermit kann eine Erweiterung auf eine Breite von 4,0 m zzgl. Beidseitigem Bankett umgesetzt werden. Zusätzlich wird am Südwestrand der Eckbereich des Planungsgebietes unter Beachtung der Schleppkurven landwirtschaftlicher Fahrzeuge ebenfalls als Verkehrsfläche festgesetzt. Dies dient der Verbesserung der Anbindung des von Norden kommenden Feldweges.

Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung wird eine neue Erschließungsstraße von Osten nach Westen im Geltungsbereich hergestellt. Die Straße wird als Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit am westlichen Ende ausgeführt. Die Straßenbreite wird mit 5,50 m vorgesehen, so dass der Begegnungsverkehr von LKW und PKW jederzeit ungehindert möglich ist. Hiermit ist auch gewährleistet, dass Rettungsfahrzeuge bei parkenden Fahrzeugen im Straßenraum über die Stichstraße hinreichend sicher die Straße weiter befahren können.

Im Zentrum des Planungsgebietes wird am Ende der Stichstraße ein kleiner Quartiersplatz als Verkehrsanlage angelegt. Östlich der Wendeanlage wird ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen.

Der Quartiersplatz dient zum einen als Wendemöglichkeit für die Fahrzeuge der Entsorger und soll zum anderen aber auch als öffentlicher Aufenthaltsraum für die Bewohner und Treffpunkt dienen. Die Wendeanlage wird auf die Befahrbarkeit mit einem dreiachsigen Entsorgungsfahrzeug ausgelegt.

Weitere öffentliche innere Erschließungen sind nicht erforderlich. Im Bereich des geplanten Geschosswohnbaus sind weitere private Erschließungsflächen erforderlich. Diese werden im Rahmen der konkreten Vorhabensplanungen entwickelt. Einzelheiten der Ausformulierung der inneren Verkehrsflächen werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung geregelt. Hierbei werden insbesondere die Schleppkurven von LKW der Entsorgungsunternehmen berücksichtigt.

Ruhender Verkehr

Neben den notwendigen Stellplätzen für die geplanten Nutzungen im Planungsgebiet werden im Bereich der öffentlichen Erschließungsanlage sechs zusätzliche öffentliche Besucherstellplätze im Plangebiet ausgewiesen. Weitere Stellplätze ergeben sich im ggf. im öffentlichen Straßenraum als „Parken auf der Straße“ gem. den Vorgaben der Straßenverkehrsordnung (StVO). Dort in den Bereichen der öffentlichen Straßen ein Parken erfolgen, in denen keine Grundstückszufahrten durch das Parken beeinträchtigt werden und weiterhin eine verbleibende Durchfahrtsbreite von mind. 3,00 gem. StVO sichergestellt ist.

Aus planerischer Sicht ist somit eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Parkplätzen für die geplante Größe des Planungsgebietes sichergestellt.

Für die geplanten baulichen Nutzungen im Planungsgebiet werden Vorgaben bezgl. der Anzahl der nachzuweisenden privaten Stellplätze getroffen. Dies dient der Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl von

Stellfläche für die zu erwartende Anzahl an privaten Fahrzeugen im Planungsgebiet. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Größen der auf dem Grundstück befindlichen Wohneinheiten (Wohnungen). Die Ermittlung erfolgt gestaffelt nach der Wohnfläche der Wohneinheit wie folgt:

0	bis	90 m ²	Wohnfläche	1 Stellplatz
91	bis	150 m ²	Wohnfläche	2 Stellplätze
	>	151 m ²	Wohnfläche	3 Stellplätze

Als Wohneinheit (Wohnung) werden dabei in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Eine Einliegerwohnung bei Einfamilienhäusern gilt als eigene Wohneinheit, wenn diese die für eine selbstständige Haushaltsführung erforderlichen Nebenräume und Funktionen besitzt. Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WOFlV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln.

Um im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser darüber hinaus eine ausreichende Anzahl zusätzlicher Besucherstellplätze zu gewährleisten, wurde für diesen Bautypus eine Zusatzfestsetzung für Besucherstellplätze getroffen. Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich zum benötigten Stellplatzbedarf der Wohnungen 10 % der ermittelten Anzahl von Stellplätzen als Besucherstellplätze herzustellen.

Für alle weiteren Nutzungen hat der Stellplatznachweis entsprechend der Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 07.08.2018) zu erfolgen. Kann der Nachweis der notwendigen Stellplätze nicht auf privaten Flächen erfolgen, kann ggf. eine Stellplatzabläse erfolgen. Ein Anspruch hierauf besteht aber nicht.

Bei Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhausparrzellen dürfen notwendige Stellplätze, die nachweislich zu einer Wohneinheit gehören und sich auf einem Grundstück des jeweiligen Wohngebäudes befinden, auch hintereinander angeordnet werden. Die festgesetzten Baugrenzen und Flächen für Garagen sowie Stellplätze dürfen in diesem Fall um die Tiefe des Stellplatzes überschritten werden. Diese Festsetzung dient der effizienten Flächennutzung für die geplanten kleinen Baugrundstücke. Keine Anwendung findet diese Festsetzung auf Stellplatzanlagen von Mehrfamilienhäusern (Garagen- und Stellplatzhöfe, Tiefgaragen, etc.), da dies aus städtebaulichen Gründen als nicht vertretbar erachtet wird.

Im Sinne der ökologischen Ausgestaltung der Freiflächen wird für Stellplätze und Zufahrten die versickerungsfähige Bauweise festgesetzt. Ausnahmen sind zulässig, wenn anderweitige Vorschriften dieser Ausführungsart widersprechen.

In den mit WA 1 bis WA 3 im Planblatt gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung von Tiefgaragen zulässig, soweit der Grundwasserschutz und/oder sonstige Vorschriften dem nicht widersprechen. Die Tiefgaragen dürfen die festgesetzten Baugrenzen nach Süden und Osten überschreiten. Im Zu- und Anfahrtsbereich können Hochbauten zur Teilüberdachung der Zufahrtsrampen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden.

Der notwendige Stellplatzbedarf ist entsprechend der vorstehenden Ausführungen zu ermitteln und in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen entsprechend der Maßgaben der Bauvorlagenverordnung darzustellen und zu beschreiben.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Für die Durchwegung und Anbindung des Planungsgebietes an den Ortskern von Burgoberbach wird im Westen des Gebietes eine Geh- und Radwegverbindung vorgesehen. Im Osten, entlang der Winterschneidbacher Straße wird der von Süden kommende Gehweg nach Norden verlängert. Hiermit wird die fußläufige Anbindung an die bestehenden Siedlungsstrukturen hergestellt. Langfristig ist bei entsprechender Flächenverfügbarkeit die Verlängerung dieses Gehweges bis zu den Versorgungseinrichtungen im bestehenden Gewerbegebiet geplant.

Entlang der neuen inneren Erschließungsstraße wird auf der Südseite in straßenbegleitender Gehweg vorgesehen. Dieser wird im Osten an den Gehweg an der Winterschneidbacher Straße und im Westen an den Geh- und Radweg in das Ortszentrum angebunden.

Mit dem geplanten zusätzlichen Geh- und Radwegen kann die Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Fußgänger und Radfahrer intensiviert werden. Es wird eine Verknüpfung mit den bestehenden Baugebieten erzielt, sowie die Anbindung an die Naherholungsgebiete im Umfeld gestärkt. Teile dieser Geh- und Radwege werden zur Verbesserung der Erreichbarkeit für die Rettungskräfte auf die Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen ausgelegt. Details zur Gestaltung der Geh- und Radwege werden im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt.

Die ÖPNV-Anbindung ist durch die geplanten fußläufigen Durchwegungen mit den bestehenden Haltestellen in Burgoberbach noch als hinreichend gegeben zu erachten. Die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten. Auch die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle an der Winterschneidbacher Straße ist unter den aktuellen Gesamtbedingungen für die Entwicklung des ÖPNV im Landkreis Ansbach nicht zu erwarten.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung der geplanten Neubaumaßnahme kann aufgrund der bestehenden Erschließungsstrukturen nur von Osten über die bestehende Winterschneidbacher Straße erfolgen. Alternative geeignete Zuwegungen sind nicht vorhanden. Die bestehende Straße ist für den zu erwartenden Baustellenverkehr hinreichend dimensioniert und leistungsfähig. Ggf. sind im unmittelbaren Zufahrtsbereich zum Planungsgebiet temporäre verkehrsrechtliche Anordnungen erforderlich, um die Befahrbarkeit sicherzustellen. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind aber voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen sind zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so zu regeln, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen und im üblichen Rahmen zu dulden ist. Unverhältnismäßige Großbaustellen mit erheblichem Baustellenverkehr sind aufgrund der Größe der Grundstücke im Planungsgebiet zunächst nicht zu erwarten. Soweit doch bisher nicht erkennbare Großbaumaßnahmen umgesetzt werden sollen, wird hierfür im Vorfeld die Erarbeitung eines gesonderten Baustellenabwicklungskonzepts angeraten.

7.2 Entwässerung

Das bestehende städtebauliche Umfeld des Planungsgebiets wird im Trennsystem entwässert. Westlich des Planungsgebietes befindet sich im dortigen Geh- und Radweg ein vom Gewerbegebiet „Im Herrmannshof“ kommender Schmutzwasserkanal. Oberflächenwasser der bestehenden Siedlungsstrukturen wird über den Hesselbach abgeleitet.

Entsprechend der Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll die Entwässerung neuer Baugebiete im Trennsystem erfolgen. Die ist mit der bestehenden Ortsentwässerungsanlage berücksichtigt.

Das zu erwartende häusliche Schmutzwasser wird in dem neu herzustellenden Schmutzwasserkanal in der geplanten öffentlichen Straße gesammelt und am Westrand in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet. Der bestehende Schmutzwasserkanal besitzt nach aktuellem Kenntnisstand zur Aufnahme des zusätzlichen häuslichen Abwassers noch hinreichende Kapazitäten.

Das Dach- und Oberflächenwasser wird, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, vorrangig auf dem jeweiligen Grundstück versickern. Da aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der Hanglage nicht davon ausgegangen werden kann, dass eine vollständige Versickerung des Oberflächenwassers aus den privaten und öffentlichen Flächen erfolgen kann, wird im öffentlichen Straßenraum ein Oberflächenwasserkanal mit entsprechenden Hausanschlüssen hergestellt. In diesen dürfen Dachflächen- und Oberflächenwasser eingeleitet werden.

Zur Minimierung des Oberflächenwassereintrags wird für die privaten Grundstücksflächen die Herstellung von Zisternen zur Regenwasserspeicherung festgesetzt. Je Grundstück für ein Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte ist eine Zisterne mit mind. 5 m³ Dauerstau einzubauen. Für Mehrfamilienhäuser wird die Anlage von mind. 3 m³ Dauerstauvolumen je 100 m² Dachfläche festgesetzt. Die Zisternen dürfen mit einem Überlauf an den geplanten Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden. Diese Festsetzungen dienen dem sparsamen Umgang mit Trinkwasser, insbesondere für die Gartenbewässerung. Eine über die Nutzung für die Gartenbewässerung hinausgehende Nutzung ist in der Regel entsprechend der Wasserabgabensatzung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Reckenberggruppe ausgeschlossen. Dies betrifft auch die Nutzung als Brauchwasser für Toilettenspülungen.

Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden.

Das im gesonderten Oberflächenwasserkanal gesammelte Regenwasser soll anschließend in den südwestlich verlaufenden Hesselbach abgeleitet werden. Hierfür ist zur kontrollierten und regulierten Einleitung die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens am Südwestrand des Planungsgebietes erforderlich. Die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und wird mit den Fachbehörden abgestimmt. Hierfür werden die erforderlichen Anträge bei den zuständigen Fachbehörden gestellt

Bei der Dimensionierung der Oberflächenwasserentwässerungsanlage werden Starkregenereignisse in die Planungen der konkreten Erschließungsanlage mit einbezogen. Die Straßenführungen werden durch die Wahl von geeigneten Quer- und Längsgefällen so ausgebildet, dass eine bestmögliche, gefahrminimierende Ableitung von urbanen Sturzfluten sichergestellt ist.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass auch für die Versickerung von Oberflächenwasser u. U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie, schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können u. U. bisher nicht bekannte Entwässerungseinrichtungen (Drainagen, private oder historische Kanäle) vorhanden sein. Die Funktion dieser Anlagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch die Bauherrschaft so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist.

Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Burgoberbach, zuletzt geändert am 09.11.2017, ist zu beachten.

7.3 Versorgung

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes aus dem Netz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe kann über die Erstellung einer neu zu verlegenden Versorgungsleitung im Planungsgebiet gewährleistet werden. Die bestehende Versorgungsleitung im städtebaulichen Umfeld besitzen hierfür, nach aktuellem Kenntnisstand, eine ausreichende Kapazität.

Gem. der Wasserabgabensatzung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe (zurzeit Fassung vom 24.11.2019) ist auf Grundstücken, welche an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Bedarf an Wasser im Rahmen des Benutzungsrechtes ausschließlich über diese Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für die Gartenbewässerung genutzt werden. Verpflichtet sind die Grundstückseigentümer und alle Benutzer der Grundstücke. Sie haben auf Verlangen des Zweckverbandes die dafür erforderliche Überwachung zu dulden. Von der Verpflichtung zum Anschluss oder zur Benutzung wird auf Antrag ganz oder zum Teil befreit, wenn der Anschluss oder die Benutzung aus besonderen Gründen auch unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Gemeinwohls nicht zumutbar ist. Um eine Teilbefreiung vom Benutzungszwang für die Toilettenspülung und Waschmaschine (innerhäusliche Verwendung) erteilen zu können, muss vom Zweckverband der Wasserdurchfluss aus hygienischen Gründen geprüft werden.

Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Main-Donau-Netzgesellschaft.

Für die geplanten Nutzungen ist die Verlegung einer neuen Versorgungsleitung und neuer Hausanschlüsse erforderlich. Ggf. ist eine neue Umspannstation zu errichten. Die entsprechenden Details hierzu werden in der Erschließungsplanung geregelt.

Eine Gasversorgung des Planungsgebietes kann ggf. ebenfalls aus dem Versorgungsnetz der Main-Donau-Netzgesellschaft erfolgen. Voraussichtlich wird hierauf aber verzichtet, da eine entsprechende Erschließung weder wirtschaftlich abbildbar ist, noch planerisch erforderlich erscheint, da die Mehrzahl der Heizungsanlagen von Wohnhäusern heutzutage anderweitige Primärenergieträger verwendet.

Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt über eine neu herzustellende Versorgungsleitung im öffentlichen Straßenraum.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 – „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Die Versorger (z.B. Main-Donau-Netz-Gesellschaft, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

Die Versorgung des Planungsgebietes kann somit als gegeben erachtet werden.

Auswirkungen auf die bestehende 110 kV Bahnstromleitung am Ostrand des Planungsgebietes sind nicht zu erwarten. Für die Leitung bestehen entsprechende Dienstbarkeiten, die bei den Planungen aus planerischer Sicht beachtet sind.

7.4 Abfallentsorgung

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für die Abfallfraktionen, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und der Abteilung Abfallwirtschaft des Landkreises Ansbach abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen des Planungsgebietes bereitzustellen. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu unterbinden.

Die Müllbehältnisse der geplanten Geschosswohnungsbauten sowie der Einfamilien- und Doppelhäuser können am Rand der geplanten neuen Erschließungsstraße sicher zur Abholung bereitgestellt werden.

Der geplante zentrale Quartiersplatz wird so als Wendeanlage ausgeführt, dass eine Befahrung mit typischen Fahrzeugen der Entsorger gewährleistet ist. Somit können die Entsorgungsfahrzeuge das Planungsgebiet von Osten her anfahren und innerhalb des Planungsgebietes wenden.

Die Entsorgung ist somit in Abwägung aller Belange sicher gestellt.

Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

8. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Gleiches gilt nach bisherigem Kenntnisstand auch für Bodendenkmäler. Das Vorkommen archäologischer Spuren kann aber grundsätzlich im gesamten Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Daher gilt grundsätzlich:

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 098-468-4100 zu melden.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

Auszug bayerische Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 10.07.2018

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) *1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 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. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) *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.*

9. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Zu den Grundwasserständen liegen keine Angaben vor. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen. Das Vorkommen von Schichtenwasser kann aufgrund der regionalen Bodenverhältnisse sowie der Hanglage nicht ausgeschlossen werden.

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sind diese gegen drückendes Wasser zu schützen. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen.

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Den Grundstückseigentümern wird aufgrund der Hanglage und den damit möglichen Oberflächenereignissen auferlegt, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse und Starkregenereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten. Aufgrund der Hanglage können durch Starkregenereignisse im Planungsgebiet Wasserabflüsse über die privaten Grundstücksflächen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Es wird daher angeraten, dies bei der Höhenfestlegung der Oberkante Erdgeschoss der Gebäude sowie der Gestaltung von Kellern in den Planungsprozess mit einfließen zu lassen. Durch die Geländemodellierung der privaten Grundstücksflächen dürfen keine Überleitungen von Oberflächenwasser auf andere Grundstücke erfolgen.

Durch die topographischen Verhältnisse können sich grundsätzlich aus dem unkontrollierten Abfluss von Oberflächenwassers Gefährdungen für die Gebäude im Planungsgebiet ergeben.

Dieser Gefahr ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegen zu wirken. Es sollte bei den Vorhabensplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden. Auch die Höheneinstellung des Erdgeschossniveaus sollte unter Beachtung des Gefährdungspotentials durch Oberflächenwasser geplant und umgesetzt werden.

Es wird dringend angeraten, zur Vermeidung von Schäden für diese Bereiche geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten. Diese Maßnahmen werden insbesondere für Souterrain Bereiche mit Fenstern und davorliegenden Lichthöfen angeraten, wenn keine baulichen Maßnahmen umgesetzt werden.

In Abhängigkeit von den Detailplanungen ist daher zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m² Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen. Ggf. sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabensplanung zu prüfen und festzulegen.

Auf der öffentlichen Straße wird durch eine geeignete Wahl von Längs- und Quergefällen dafür Sorge getragen, dass eine gefährdungsminimierende Ableitung des auf der Straßenoberfläche anfallenden Oberflächenwassers in Richtung des Geh- und Radweges am Westrand erfolgt. Um von dort ein Übertreten nach Westen in Richtung der dort zwischenzeitlich errichteten Maschinenhalle auszuschließen wird durch die Gefälleausbildung eine Überleitung auf der Oberfläche zum Regenrückhaltebecken hergestellt. Das Regenrückhaltebecken wird dabei hinsichtlich seines Rückhaltevolumens so ausgeführt, dass Gefährdungen des städtebaulichen Umfeldes bestmöglich ausgeschlossen werden können. Das Rückhaltevolumen für das Regenüberlaufbecken wird mind. auf ein 20 jährliches Regenereignis dimensioniert. Die Notüberlaufschwelle wird auf der Südwestseite vorgesehen, so dass im Zweifelsfall aufgrund der topographischen Verhältnisse ein Wasserübertritt nach Südwesten zum Hesselbach hin erfolgt. Das Gefährdungsrisiko für die Siedlungsstrukturen wird hier als gering eingestuft. Somit ist eine gefährdungsminimierende Ableitung des Oberflächenwassers im Falle eines Starkregenereignisses sichergestellt.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können.

10. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein allgemeines Wohngebiet, durch dessen Bebauung keine besonderen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst erforderlich werden. Die gemeindliche Feuerwehr ist für die in Art. 1 (2) BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist im Planungsgebiet mit max. drei Vollgeschossen zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Burgoberbach nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt. Die nächsten entsprechenden Fahrzeuge sind in Ansbach und Herrieden stationiert. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen ist daher der Nachweis des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr für alle Nutzungseinheiten, deren für die Feuerwehr erreichbaren Stellen (Anleiterpunkte) eine Höhe von 8,00 m über dem Gelände überschreiten, unzulässig. Die relevante Höhe von 8,00 m für die Anleiterstelle der Feuerwehr wird hierbei vom Gelände bis zur Oberkante der Brüstung bei zur Anleiterung bestimmten Fenstern oder Stellen gemessen. Der Nachweis eines zweiten Rettungsweges für diese Nutzungseinheiten hat in diesem Fall über eine weitere notwendige Treppe zu erfolgen. Auf einen zweiten Rettungsweg im Sinne der vorherigen Festsetzung kann verzichtet werden, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppe). Der damit notwendige bauliche zweite Rettungsweg ist in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zeichnerisch darzustellen und zu beschreiben.

Vorstehende Ausführungen betreffen im Planungsgebiet voraussichtlich die Baufenster WA 1 – WA 3.

In dem im Planblatt mit WA 4 gekennzeichneten Bereich ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Der zweite Rettungsweg kann hier somit aller Voraussicht über die Rettungsmittel der Feuerwehr gewährleistet werden.

Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist, sind diese Flächen gem. DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten wird sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache der Gemeinde Burgoberbach im Ortskern beträgt ca. 0,5 km.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist voraussichtlich ausreichend. Der Richtwert für den Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der Festsetzungen zur Bebaubarkeit mit 96 m³/h anzunehmen.

Im Bereich der neuen öffentlichen Erschließungsstraße werden voraussichtlich zwei neue Wasserentnahmestellen in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und den dem Kreisbrandrat hergestellt.

Bei gewerblichen Nutzungen kann ggf. in Abhängigkeit von der Art des Gewerbebetriebes eine gesonderte Löschwasserbevorratung erforderlich werden. Dies ist in Abhängigkeit von den konkreten Planungen und dem individuellen Brandschutzkonzept zu prüfen und umzusetzen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Kreisbrandrat sowie der örtlichen Feuerwehr wird angeraten.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die geplante Fläche wird über die bestehende Winterschneidbacher Straße erschlossen, die Straße ist ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert. Im Planungsgebiet wird eine ausreichend breite öffentliche Erschließungsstraße vorgesehen. Die Entfernung der bebauten Bereiche der Grundstücke zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit von Teilflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist. Am Ende der geplanten neuen inneren Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage vorgesehen, welche für die Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert wird. Der geplante Geh- und Radweg auf der Westseite des Planungsgebietes wird so ausgeführt, dass er im Rettungsfall als zusätzliche Zufahrt zum Planungsgebiet genutzt werden kann.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen nördlich und westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich grenzen die bestehenden Siedlungsstrukturen von Burgoberbach an das Planungsgebiet an. Besondere Wechselbeziehungen sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten. Der Abstand zu den östlich des Planungsgebietes bestehenden gewerblichen Nutzungen ist so groß, dass hieraus keine besonderen Wechselbeziehungen zu erwarten sind.

Am Ostrand des Planungsgebietes befindet sich eine 110 kV Freileitung, die ggf. bei Rettungseinsätzen zu beachten ist.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet sind drei Gebäude mit Geschosswohnungsbau, Einzel- und Doppelhäuser geplant. Es entstehen die daraus typischen brandschutztechnischen Risiken für Wohnbebauungen (z.B. Kurzschluss elektrischer Anlagen, Defekte an Heizanlagen, Blitzschlag, etc.).

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Am Ostrand des Planungsgebietes befindet sich eine 110kV Freileitung. Hieraus entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Herausforderungen bei der Personenrettung mittel Drehleiterfahrzeugen und bei Löscheinsätzen. Ggf. ist im Nahbereich der Leitung vor Rettungseinsätzen eine Freischaltung des betreffenden Leitungsabschnittes durch den betreffenden Versorger (DB Energie) vorzunehmen.

11. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Dies sind unter anderem Immissionsbelastungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm. Für die maßgeblichen Immissionen wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Die Schalltechnischen Untersuchungen der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik (iFB) Nürnberg, Bericht Nr. 14621.1 vom 17.04.2019 liegt als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei.

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Zur Beheizung und/oder Klimatisierung der Gebäude werden heutzutage oftmals Wärmepumpen oder ähnliche haustechnische Anlagen genutzt. Hieraus entstehen Immissionsbelastungen. Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 55 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend der Maßgaben in der TA Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden.

Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mit zu erfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktuell Stand vom 28.08.2013, zu beachten.

Lärmimmissionen aus Verkehrslärm:

Aus der östlich befindlichen Winterschneidbacher Straße können grundsätzlich Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr für die Nutzungen im Planungsgebiet entstehen.

Diese wurden im Rahmen der benannten Schalltechnischen Untersuchungen erfasst und bewertet. Der beauftragte Gutachter hat hierbei festgestellt, dass bei den bekannten Verkehrsbelastungen im Betrachtungszeitraum Tag (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von max. 55 dB(A) eingehalten werden. Im Betrachtungszeitraum Nacht (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) ergibt sich am östlichsten Rand des Planungsgebietes eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) um 1 dB(A). Der für das Abwägungsverfahren im Einzelfall heranzuziehende Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nachts von max. 49 dB(A) wird innerhalb der geplanten Baugrenzen des Bebauungsplans Nr. XXVI „Am Kappelbuck 2“ aber umfassend eingehalten. Die an der östlichen Plangrenze vorgesehenen beiden Erdhügel wurden in den vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen hinsichtlich der Betrachtung als Lärmschutz nicht berücksichtigt.

In der Abwägung aller Belange wurde daher auf gesonderte Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz für Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm verzichtet. Aufgrund der zwischenzeitlich hohen Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Fenster ein so hohes Schalldämmmaß besitzen, dass auch die geringfügigen Überschreitungen am östlichsten Rand des Planungsgebietes unkritisch sind.

Für die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Hausgärten) kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass eine bestimmungsgemäße Nutzung möglich ist. Als relevanter Betrachtungszeitraum für die Außenwohnbereiche ist der Betrachtungszeitraum Tag (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) heranzuziehen, da nach 22.00 Uhr normalerweise keine bestimmungsgemäße Nutzung dieser Bereiche erfolgt.

Gewerbegeräuschemissionen:

Durch das nordöstlich befindliche Gewerbegebiet „Im Herrmannshof“ können grundsätzlich Immissionsbelastungen für das Planungsgebiet entstehen. Die Schalltechnischen Untersuchungen sind in ihren Berechnungen zu dem Ergebnis gekommen, dass sowohl im Betrachtungszeitraum Tag (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) als auch im Betrachtungszeitraum Nacht (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) die Immissionsrichtwerte des Gewerbegebietes „Im Herrmannshof“ gemäß TA Lärm im gesamten Planungsgebiet eingehalten werden.

Gesonderte Festsetzungen zum Schutz des Planungsgebietes vor Lärm aus den bestehenden gewerblichen Nutzungen sind daher nicht notwendig.

Landwirtschaftliche Nutzungen:

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen nördlich und westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Anwohner zu dulden.

Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

Westlich des Planungsgebietes wurde zwischenzeitlich eine Maschinenhalle mit Fahrsilo errichtet. Die Maschinenhalle hat ihre Tore und Bewegungsflächen für die Fahrzeuge auf der Westseiten. Die Lärmimmissionsbelastungen für das Planungsgebiet sind daher als gering zu erachten. Lediglich im nördlichen Bereich der Zufahrt zum Fahrsilo kann es ggf. kurzfristig zu höheren Lärmimmissionsbelastungen kommen, welche aufgrund der Entfernungen aber als verträglich zu erachten sind.

Aus der Nutzung des Fahrsilos selbst können u.U. in Abhängigkeit von der vorherrschenden Windrichtung, der Sonneneinstrahlung, der Außentemperatur und des Abdeckungsgrades des gelagerten Materials Geruchsbelastungen für das Planungsgebiet entstehen. Der Abstand zwischen der geplanten Bebauung und den bestehend Fahrsilo beträgt ca. 45m – 50 m. Die Abstände sind in der Abwägung aller Belange als so ausreichend zu erachten, dass keine unverhältnismäßigen Belastungen im Planungsgebiet entstehen. Die möglichen Geruchsbelastungen sind zudem temporärer Art und als typischen für den ländlichen Raum des regionalen Umfeldes zu erachten. Es wird aber explizit darauf hingewiesen, dass die aus der zulässigen Nutzung des Fahrsilos u.U. entstehenden Geruchsbelastungen durch die Nutzer im Planungsgebiet zu dulden sind. Einschränkungen der Nutzung der Maschinenhalle und des Fahrsilos sind aus planerischer Sicht aus den vorliegenden Planungen ebenfalls nicht zu erwarten, so dass die Verträglichkeit der bestehenden und geplanten Nutzungen hinreichend sicher gegeben ist.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 7 „Erschließung“ ausgeführt, ist für Errichtung neuer mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann nur über die östlich angrenzende Winterschneidbacher Straße abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld. Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagezeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis moderaten Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch die Unternehmer die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeuge, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden.

Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Einwirkungen aus elektromagnetischen Felder

Aus der 110 kV Bahnstromleitung am Ostrand des Planungsgebietes sind grundsätzlich elektromagnetische Einwirkungen auf das Planungsgebiet möglich. Baulichen Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen sind in diesem Bereich nicht geplant. Die zu erwartenden Feldstärken unterschreiten nach allgemeinem Kenntnisstand die kritischen Kenngrößen für die Gefährdung von Menschen. Eine Gefährdung

von Menschen durch elektrische und magnetische Felder ist nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Ebenso sind keine Gefährdungen für Träger kardialer Implantate zu erwarten. Die relevanten Richtwerte werden im gesamten Planungsgebiet vermutlich deutlich unterschritten. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (26. BImSchV). Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten. Die dort genannten Vorsorgegrenzwerte werden gem. der Mitteilung des Versorgers eingehalten.

Nicht abschließend ausgeschlossen werden können im östlichen Randbereich des Planungsgebietes Auswirkungen auf elektrische Geräte. Unter Umständen kann es zu Überschreitungen der Störfestigkeitswerte von Geräten kommen, welche entsprechend der Normung für Geräte des Wohnbereichs, des Geschäfts- und Gewerbebereichs sowie für Kleinbetriebe (DIN EN 61000-6-1) zertifiziert wurden.

Geeignete Abschirmungsmöglichkeiten sind gem. der Auskunft eines Gutachters nicht gegeben, lediglich das weitere Abrücken der Bebauung von der Quelle der Immissionen würde das geringfügige Gefahrenpotential vollkommen ausschließen. Dies wurde bei der konkreten Planung berücksichtigt, in der Baubeschränkungszone (ein 30 m breiter Schutzstreifen beiderseits der Leitungsachse) sind nur die geplanten Erdwälle für den Lärmschutz und Stellplätze für den Geschosswohnungsbau zulässig. Für technische Geräte kann ggf. auch eine Nutzung von Geräten, welche nach Störfestigkeit für Industriebetriebe zertifiziert sind, geeignet sein.

Einwirkungen aus Lärmbelastungen der Freileitungen

Aus Freileitungen können je nach Wetterlage und Außentemperatur u.U. Lärmbelastungen (Brummen, Summen) entstehen. Aufgrund der im Verhältnis geringen Leistung der Freileitung ist nicht davon auszugehen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Technischen Anlagen zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) überschritten werden.

12. Altlasten

Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet sind, entsprechend der geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehene Materialien des Planungsgebiets im Zuge des Ausbaus gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen (insbesondere LAGA M20 Richtlinie) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die Einstufungen nach Deponieverordnung (DepV) zu beachten.

13. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert.

13.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. AGBGB Art. 48 Bäume mit einer Wuchshöhe von mehr als 2,0 m einen Abstand von mind. 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten müssen, um die wirtschaftliche Bestimmung der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen gärtnerisch zu gestalten und in Bereichen, in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Weiterhin ist je Wohnhausgrundstück für ein Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte die verpflichtende Pflanzung eines standortheimischen Laub- oder Obstbaumes als mindestens Halbstamm festgesetzt.

Für die Bepflanzungen wurde dem Bebauungsplan eine Artenliste mit aus fachlicher Sicht geeigneten heimischen Arten beigelegt. Es wird empfohlen auf diese zurückzugreifen. Bepflanzungen sind vorrangig mit standortheimischen Arten durchzuführen. Auf nicht heimische Arten sollte im Sinne einer guten Biodiversität in der Region verzichtet werden. Dementsprechend wurden für das Planungsgebiet, auch aufgrund der Ortsrandlage festgesetzt, dass landschaftsraum-untypische Gehölze wie Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen unzulässig sind. Wenn Obstbäume gepflanzt werden sollen, wird empfohlen auf Arten aus der Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken zurückzugreifen.

Den Bauantragsunterlagen ist entsprechend der Maßgaben der Bauvorlagenverordnung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der geplanten Freiflächenplanungen und Bepflanzungen beizufügen.

Für die im Planblatt dargestellten Gehölzpflanzungen in privaten Grundstücken besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in dem Jahr auszuführen, das der Fertigstellung der Baumaßnahme (Wohnhaus) folgt. Der Standort der Pflanzung ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar. Die jeweils gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zur Grundstücksgrenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten.

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Planungsgebietes wird entsprechend der Darstellung im Planblatt eine Randeingrünung zur freien Flur in Form von standortheimischen Gehölzen durchgeführt. Die Gehölzpflanzungen werden als ca. 3,0 m breite, durchlässige mind. zweireihige Gehölzstreifen im Dreiecksverband gepflanzt. Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie wird in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-Stock-setzen“ erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5 - 10 Jahre, höchstens jeweils 30 % der Hecke). Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig. Die herzustellenden Heckenstrukturen dürfen zur freien Natur hin nicht eingefriedet werden. Bei den Heckenpflanzungen sind die maßgeblichen Grenzabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu beachten.

Mit den am Nordrand geplanten Heckenstrukturen soll ein angemessener Übergang der Siedlungsstrukturen zur freien Landschaft gewährleistet werden.

Am Westrand des Planungsgebietes im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes wird eine Grünfläche mit Streuobstbäumen hergestellt. Die Fläche wird zum westlich gelegenen Weg sowie zum neuen Geh- und Radweg zum Süden hin nicht eingefriedet. Mit der geplanten Streuobstwiese soll ein weiterer Beitrag der Gemeinde Burgoberbach im Rahmen der Mitgliedschaft in der Interessensgemeinschaft Fränkische Moststraße entlang der Rad- und Wanderwege im Gemeindegebiet geleistet werden.

Das erforderliche Regenrückhaltebecken wird naturnah gestaltet und durch Baum- und Gehölzpflanzungen ortsverträglich eingegrünt.

Für Bepflanzungen innerhalb der Schutzzone der 110 kV Leitung wurden maximale Wuchshöhen sowie Maßgaben zur maximalen Höhe der Geländegestaltung aufgenommen.

Im Planungsgebiet ist die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes vorgesehen. Dieser ist vorrangig als Kleinkindspielplatz für die Kinder aus dem Planungsgebiet gedacht. Er wird mit entsprechend geeigneten Spielgeräten ausgestattet und ungiftigen, geeigneten Pflanzen und Sträuchern und Hecken eingegrünt.

Zum sorgsamem Umgang mit dem Schutzgutboden wird festgesetzt, dass vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten gelagert werden muss. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlust, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gem. den Maßgaben des § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend des § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

14. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Erfassung und Bewertung möglicher Auswirkungen der Planungen auf Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde durch die Gemeinde Burgoberbach das Büro Ifanos-Landschaftsökologie, Nürnberg mit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Diese wurde im Jahr 2018 durch das beauftragte Büro durchgeführt. Das Gutachten vom 24.08.2018 liegt als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei.

Im Rahmen mehrerer örtlicher Begehungen im Frühjahr und im Sommer 2018 konnten durch das Gutachterbüro keine Vorkommen besonders schützenswerter Tier- oder Pflanzenarten festgestellt werden. Die Nähe des Planungsgebietes zu den bestehenden Siedlungsstrukturen, die Vorbelastung durch die bestehende Freileitung und die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Planungsgebiet wirkt sich nachteilig auf die Attraktivität der Flächen für entsprechende Arten aus.

Das entlang am Hesselbach gelegene Biotop, ein schmaler Röhrichtstreifen, der mit Gehölz und Brennnesseln durchsetzt ist, liegt ca. 60 m vom Westrand des Planungsgebietes entfernt. Bisher wurden die dazwischen gelegenen Grünlandflächen intensiv landwirtschaftlich genutzt, so dass durch den geplanten Eingriff keine erheblichen Beeinträchtigungen von Tier- und Vogelarten zu erwarten sind.

Aufgrund der moderaten Eingriffsgröße des Planungsgebietes mit ca. 1,44 ha ist zudem davon auszugehen, dass auch aus dieser Sicht mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit keine entsprechenden, potentiell vorhandenen Arten mehr als unbedeutend beeinträchtigt werden. Es bestehen umfangreiche Ausweichmöglichkeiten im naturräumlichen Umfeld.

Das Gutachterbüro kommt daher im Ergebnis zu der Schlussfolgerung, dass für die hier geplanten Maßnahmen keine Ausgleichs- oder Vermeidungsmaßnahmen notwendig sind. Als Empfehlung bei der konkreten Umsetzung von Baumaßnahmen wird dargelegt, bei Erschließung und Bebauung darauf zu achten, dass keine Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Spitzmäuse, Igel) entstehen. Auf eine gesonderte Festsetzung dieser Maßgabe kann aber verzichtet werden.

Gem. den Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sollte zur Vermeidung von Individuenverlusten bei potentiell brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln der Baubeginn inkl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht außerhalb der Vogelbrutzeit, also erst ab September bis spätestens Februar, erfolgen.

Mit den geplanten neuen Heckenpflanzungen und den Streuobstbäumen werden im Planungsgebiet attraktive neue Quartiere für Heckenbrüter und andere Vogelarten geschaffen und ein Beitrag zur Verbesserung der Biotopvernetzung geleistet. Die geplanten Streuobstbaumbestände können ein Beitrag zur Verbesserung der Insektenvielfalt leisten.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

Die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen wirken sich positiv auf den Erhaltungszustand potentiell vorhandener Arten im Umfeld aus.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

15. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (zurzeit Fassung vom 01.03.2018) anzupassen.

Die Gemeinde Burgoberbach befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Der Regionalplan der Region 8 ist bezüglich des zentralen Orte Systems noch nicht an die geänderten Vorgaben des LEP in aktueller Fassung angepasst. Burgoberbach wurde im Rahmen der Landesplanung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Burgoberbach befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum im Nahbereich zum Oberzentrum Ansbach. Einzelne für Burgoberbach relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.“ Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 1.2.1)“. Im Abschnitt 2.2.5 des LEP 2013 heißt es als Grundsatz (G) weiterhin: „Der ländliche Raum soll dabei „so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und [...] seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1)“. Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll.

Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 3.2). Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 3.3).“ Im Grundsatz (G) 7.1.1 führt das LEP aus, dass Natur und Landschaft [...] als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden soll.

Zur Überprüfung insbesondere der Ziele des Abschnitts 3 des LEP wurden im Vorfeld der Planungen zunächst eine Überprüfung des Erfordernisses der Planung und im Weiteren alternative Entwicklungsflächen in Burgoberbach geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass insbesondere Potentiale der Innenentwicklung für die geplante Siedlungsentwicklung kurzfristig nicht vorhanden sind und zudem auch keine besser geeigneten Standorte im Gebiet von Burgoberbach zu finden sind. Das Ziel des Anbindungsgebotes an bestehende Siedlungseinheiten wird mit den Planungen erfüllt.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (vgl. RP8 1.1)

Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts 3.1 sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll gem. RP8 3.2 [...] in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.

Gem. RP8 3.1.1 soll sich dabei die Siedlungsentwicklung „in allen Gemeinden Westmittelfrankens [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“ Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken hoher Landverbrauch führt [...] in vielen Fällen zu Zersiedlung der Landschaft [...]. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft soweit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern (Vgl. hierzu RP8 3.1.3).

Grundsätzlich weiterhin beachtenswert ist der Grundsatz (G) RP8 7.1.4.1 Abs. 1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich, wonach „es [...] von besonderer Bedeutung [ist, J.B.], in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Diesen Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen, da insbesondere mit der festgesetzten Heckenstruktur am Nordrand ein positiver Beitrag zur Biotopvernetzung im städtebaulichen Umfeld geleistet wird.

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Gemeinde Burgoberbach hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit dem Bebauungsplan Nr. XXVI „Am Kappelbuck 2“ in Burgoberbach Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

16. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen, Flurstücksnummern, die Höhenlage des Planungsgebietes und des Umfeldes in Form von Höhenschichtlinien, die bestehende 110 kV Freileitung, bestehende Böschungen, Vorschläge für die geplanten Bebauungen und die bestehenden Bebauungen im städtebaulichen Umfeld im Planblatt enthalten.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können bei der Gemeinde Burgoberbach, Ansbacher Straße 24, 91595 Burgoberbach eingesehen und bei Bedarf erläutert werden.

17. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXVI „Am Kappelbuck 2“ in der Fassung vom 11.07.2019 sind als jeweils gesondert ausgefertigte gesonderte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet sowie Pflanzschema sowie

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung, erstellt durch Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht Nr. 14621.1 vom 17.04.2019
- Artenschutzrechtliche Prüfung (saP), erstellt durch ifanos-Landschaftsökologie / Dr. Gudrun Mühlhofer, Nürnberg, Bericht vom 24.08.2019
- Wohnbauflächenprognose für Burgoberbach, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Roßtal, vom 17.06.2019

Aufgestellt: Roßtal, den 11.04.2019
Zuletzt geändert am 11.07.2019

Burgoberbach, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Gemeinde Burgoberbach
Gerhard Rammler
Erster Bürgermeister