



**GEMEINDE BURGOBERBACH**  
**LANDKREIS ANSBACH**

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUR 1. ÄNDERUNG DES**  
**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS**

**NR. XII „KREUZÄCKER“**

**- VORENTWURF -**

**FASSUNG VOM: 22.04.2021**



**VOGELSANG**

Planungsbüro Vogelsang  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
[www.vogelsang-plan.de](http://www.vogelsang-plan.de)



**Landschaftsplanung**

**Klebe**

Landschaftsplanung Klebe  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
[www.landschaftsplanung-klebe.de](http://www.landschaftsplanung-klebe.de)

## Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeines</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1      | Anlass / Ziel und Erforderlichkeit der Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung   | 3         |
| 1.2      | Aktuelles Planungsrecht und Verfahren  | 4         |
| 1.3      | Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs                           | 4         |
| 1.4      | Bestandsschutz für bestehende Gebäude / bauliche Anlagen                         | 5         |
| <b>2</b> | <b>Einfügung in die Gesamtplanung</b>  | <b>6</b>  |
| 2.1      | Raumordnung und Landesplanung  | 6         |
| 2.2      | Flächennutzungs- und Landschaftsplanung  | 7         |
| <b>3</b> | <b>Angaben zum Bestand</b>   | <b>8</b>  |
| 3.1      | Nutzung  | 8         |
| 3.2      | Ortsbild / Landschaftsbild   | 8         |
| 3.3      | Topografie / Natur und Landschaft  | 8         |
| 3.4      | Erschließung   | 9         |
| 3.5      | Technische Ver- und Entsorgung   | 10        |
| <b>4</b> | <b>Planung</b>   | <b>10</b> |
| 4.1      | Planungsgrundsätze / Planungsziele   | 10        |
| 4.2      | Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise                 | 11        |
| 4.2.1    | Art der baulichen Nutzung  | 11        |
| 4.2.2    | Maß der baulichen Nutzung / Höhenlage / Höhe baulicher Anlagen                   | 11        |
| 4.2.3    | Bauweise   | 12        |
| 4.2.4    | Abstandsflächen / überbaubare Grundstücksfläche                                  | 12        |
| 4.2.5    | Einfriedungen  | 12        |
| 4.2.6    | Stellplätze / Zufahrten / Wege   | 13        |
| 4.2.7    | Verkehrerschließung  | 13        |
| 4.2.8    | Ver- und Entsorgung  | 13        |
| 4.2.9    | Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, Leitungsrechte und Schutzabstände | 14        |
| 4.2.10   | Dächer und Dachaufbauten   | 14        |
| 4.2.11   | Werbeanlagen   | 15        |
| 4.2.12   | Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen                                      | 15        |
| 4.2.13   | Immissionsschutz   | 15        |
| 4.3      | Grünordnung  | 18        |
| <b>5</b> | <b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>                                   | <b>19</b> |
| 5.1.1    | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen        | 19        |
| 5.1.2    | Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen  | 19        |
| <b>6</b> | <b>Umweltprüfung / Umweltbericht</b>   | <b>20</b> |
| <b>7</b> | <b>Artenschutz</b>   | <b>20</b> |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>8</b> | <b>Das Plangebiet in Zahlen</b>   | <b>20</b> |
| 8.1      | Flächenbilanz   | 20        |
| <b>9</b> | <b>Anlagen</b>  | <b>21</b> |
| 9.1      | Landschaftsplanung Klebe: Bestandsplan Grünstruktur, 12.04.2021.  | 21        |
| 9.2      | Wolfgang Sorge - Ingenieurbüro für Bauphysik - Beratende Ingenieure VBI: Erste Änderung zum Bebauungsplan Nr. XII „Kreuzäcker“ der Gemeinde Burgoberbach - Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung; Nummer: 15117.1; 20.04.2021. | 21        |

# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass / Ziel und Erforderlichkeit der Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung

Im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. XII für das Gebiet „Gewerbegebiet Kreuzäcker“ aus dem Jahr 1995 ist das Plangebiet im östlichen Bereich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und im westlichen Bereich als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Laufe der Realisierung des Baugebiets und durch die letztjährigen Entwicklungen kristallisierte sich heraus, dass die tatsächlichen Nutzungen im Plangebiet nördlich des Sandäckerweges jedoch überwiegend typischen Mischnutzungen (Wohnen / Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören) entsprechen.

Einige reine Wohngebäude sind entstanden, im Nordwesten des Plangebiets wurde mittlerweile ein Kindergarten errichtet. Einer der wenigen vorhandenen reinen Gewerbebetriebe beabsichtigt langfristig seine gewerbliche Nutzung in ein außerhalb liegendes Gewerbegebiet auszusiedeln.

Nun beabsichtigt ein Investor auf FlNr. 86 - Gemarkung Burgoberbach innerhalb des Mischgebiets Wohnraum in Form von 4 Mehrfamilienhäusern mit je 9 Wohnungen zu schaffen, womit die tatsächliche Nutzung im Plangebiet noch weiter Richtung Wohnen kippt und eine Durchmischung tatsächlich nicht mehr gegeben ist

Vor diesem Hintergrund soll im Rahmen der vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung im Bereich nördlich des Sandäckerweges eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung dahingehend erfolgen, dass der Großteil der noch vorhandenen gewerblichen Nutzungen in das Mischgebiet einbezogen werden soll, so dass der Gebietscharakter gemäß § 6 BauNVO auch weiterhin gewahrt bleibt. Die Planung dient somit der Stärkung der gleichwertigen Nutzungsstruktur bestehend aus Wohnen und Gewerbe.

Südlich des Sandäckerweges sind eine Autowerkstatt und eine Autowaschanlage ansässig, deren Bestand inklusive Erweiterungsmöglichkeiten weiterhin gesichert werden sollen. Bislang war die Autowaschanlage nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. XII inbegriffen. Im Zuge dieses Änderungsverfahrens wird dieses Grundstück in den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung integriert, um die Nutzungsplanungsrechtlich zu sichern.

Ziel dieser Planung ist es somit, einerseits den tatsächlich entstandenen Gebietscharakter von Gewerbenutzungen im Süden zu Mischnutzungen angrenzend an das nördlich liegende Wohngebiet zu staffeln und zu sichern und andererseits in diesem Zuge dringend benötigten verdichteten Wohnraum zu ermöglichen.

Zusätzlich soll die Durchgrünung des Plangebiets erhalten und erweitert werden. Durch eine gesamtheitliche Planung können mögliche Konflikte zwischen der neuen und der bestehenden Bebauung auf Ebene der Bauleitplanung bereits ermittelt und entsprechende Lösungswege aufgezeigt werden.

Um das erforderliche Baurecht für die gewünschte Strukturierung des Mischgebiets zu schaffen sowie gemäß § 1 Abs. 3 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebiets zu erzielen, ist die vorliegende 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. XII „Kreuzäcker“ als planungsrechtliche Grundlage notwendig.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan im Geltungsbereich überplant und die bislang gültigen Festsetzungen ersetzt.

## 1.2 Aktuelles Planungsrecht und Verfahren

Da das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XII für das Gebiet „Gewerbegebiet Kreuzäcker“ liegt, ist dieses planungsrechtlich gemäß § 30 BauGB einzustufen.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung / Änderung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen (BauNVO + PlanZV). Zuständig für die Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13, 13a und 13b BauGB geregelt.

Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. XII „Kreuzäcker“ wird nach § 13a BauGB - als Bebauungsplan der Innenentwicklung - im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt. Seit dem 01.01.2007 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung - sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung - gemäß § 13a BauGB in einem beschleunigten Bauleitplanverfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Da mit dem Bebauungsplanverfahren ein bereits bebauter Bereich an heutige Nutzungsanforderungen angepasst wird, handelt es sich im vorliegenden Fall um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die unter § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nach eingehender Vorabsondierung ebenfalls vor:

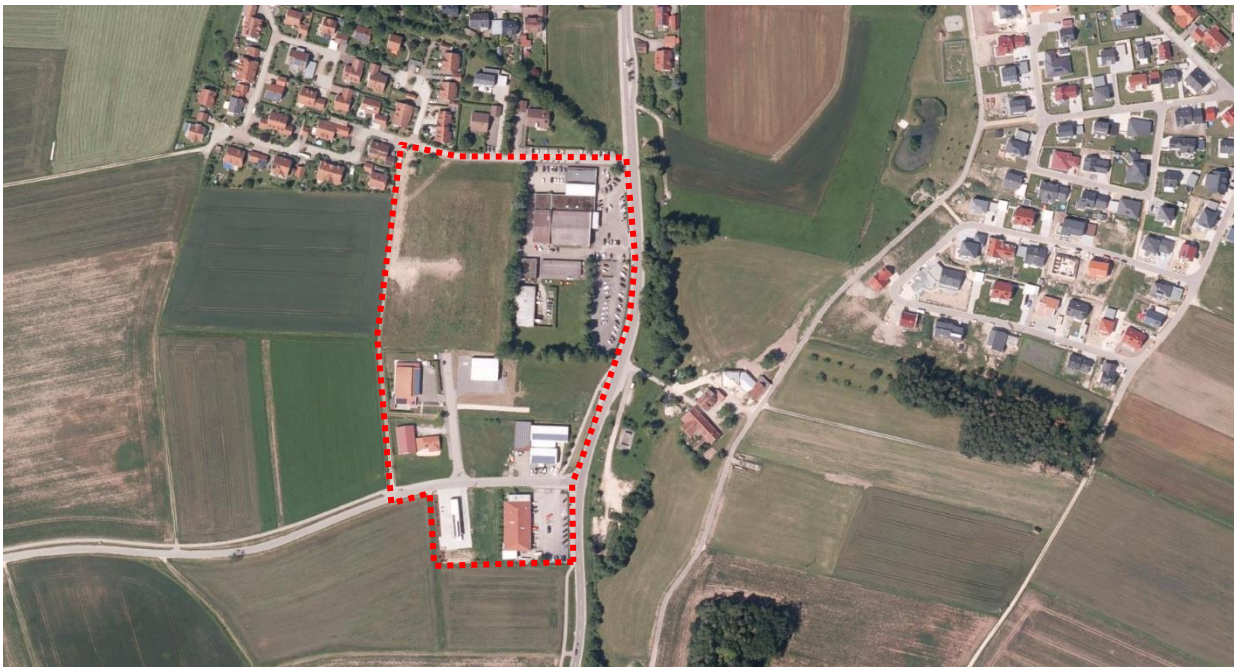
Die zusätzlich zum bislang rechtskräftigen Bebauungsplan geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Die zulässige GRZ wird lediglich auf den FlNr. 86 und 87 - Gemarkung Burgoberbach von 0,4 auf 0,6 erhöht. Weiterhin wird durch diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das nach UVPG oder Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) vor.

Des Weiteren werden bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hervorgerufen.

## 1.3 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Hauptortes Burgoberbach, westlich der Staatsstraße St 2221 „Wassertrüdingen Straße“ und südlich der Straße „Sonnenleite“. Im Norden grenzen freistehende Einfamilienhäuser, im Süden und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Osten Wiesen, der Kappelbach und ein Weiler (Hesselmühle) an das Plangebiet.

Er umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 65, 66, 66/3, 73 (TF), 82, 82/1, 83, 84/1, 84/2, 85, 85/2, 85/4, 85/5, 86, 86/2, 86/3, 87, 87/1, 88/38 (TF) und 97/1 - alle Gemarkung Burgoberbach und weist eine Gesamtgröße von 46.033 m<sup>2</sup> bzw. ca. 4,6 ha auf.



*Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. XII „Kreuzäcker“ (Bayerisches Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern, 2021)*

#### **1.4 Bestandsschutz für bestehende Gebäude / bauliche Anlagen**

Der Bestandsschutz vorhandener und genehmigter baulicher Anlagen wird durch diesen Bebauungsplan nicht angetastet. Er existiert weiterhin im Rahmen der genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen. Ausnahmen davon bilden Genehmigungen, die über 4 Jahre alt sind, wenn mit der genehmigten Maßnahme noch nicht begonnen wurde (Art. 69 BayBO).

Durch die neuen Regelungen der Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung sind die Grundstückseigentümer nicht verpflichtet, Maßnahmen an den baulichen Anlagen durchzuführen. Die Regelungen der Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung müssen erst berücksichtigt werden, sobald an den Gebäuden bzw. auf dem Grundstück Maßnahmen vorgenommen werden sollen, die über diesen Bestandsschutz hinaus gehen. Anbauten, Aufstockungen, Veränderungen am Dach, Errichtung von Nebenanlagen / Nebengebäuden, Einfriedungen, Garagen, Carports und Stellplätzen, Veränderungen des Bodens durch Beläge u.a. Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, Erweiterungen und Anbauten u. ä. im Rahmen wie sie die Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung zulässt - sind auch weiterhin am Bestandsgebäude erlaubt.

Werden Hauptgebäude abgerissen, so müssen die neuen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

## 2 Einfügung in die Gesamtplanung

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

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

Die Gemeinde Burgoberbach ist gemäß LEP raumordnerisch als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Darüber hinaus ist Burgoberbach als Raum mit besonderem Handlungsbedarf „Kreisregion“ gekennzeichnet. Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt insbesondere bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind (LEP G 2.2.3). Insbesondere der Raum mit besonderem Handlungsbedarf ist vom Rückgang von Bevölkerung und Erwerbspersonen, von der Abwanderung junger Menschen, der Alterung und einer wirtschaftlich schwierigen Situation gekennzeichnet (LEP B 1.2). Die Herausforderung „Abwanderung“ ist besonders in denjenigen Teilräumen von hoher Bedeutung, die bereits jetzt dünn besiedelt sind und für die eine starke Bevölkerungsabnahme prognostiziert wird. Insbesondere in diesen Teilräumen sind Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen und damit zur Verminderung der Abwanderungstendenzen vor allem der jungen Bevölkerung nötig.

Im RP 8 ist die Gemeinde Burgoberbach als Stadt- und Umlandbereich der Stadt Ansbach eingestuft. Dieser soll als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt zur Stärkung der Region nachhaltig entwickelt werden. Dabei soll dieser auch zur Entlastung des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen beitragen und durch Vernetzung mit diesem in seiner Standortqualität verbessert werden. Wissenschaftliche, technologieorientierte, zukunftssträchtige und sonstige Einrichtungen, die an oberzentrale Standorte gebunden sind, aber nicht zur Versorgung der Bevölkerung in den Verflechtungsbereichen der Oberzentren in Verdichtungsräumen notwendig sind, sollen bevorzugt auch in der Kernstadt Ansbach des Stadt- und Umlandbereiches Ansbach geschaffen werden. Zwischen der Kernstadt Ansbach und den Umlandgemeinden soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung abgestimmt werden. Im Hinblick auf eine zukunftsgerechte Gesamtentwicklung des Stadt- und Umlandbereiches Ansbach soll eine Optimierung des ÖPNV angestrebt werden. Bei Planungen und Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches Ansbach sollen bei Bedarf gemeindeübergreifende Lösungen angestrebt werden (RP Z 2.2.2.2).

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

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

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

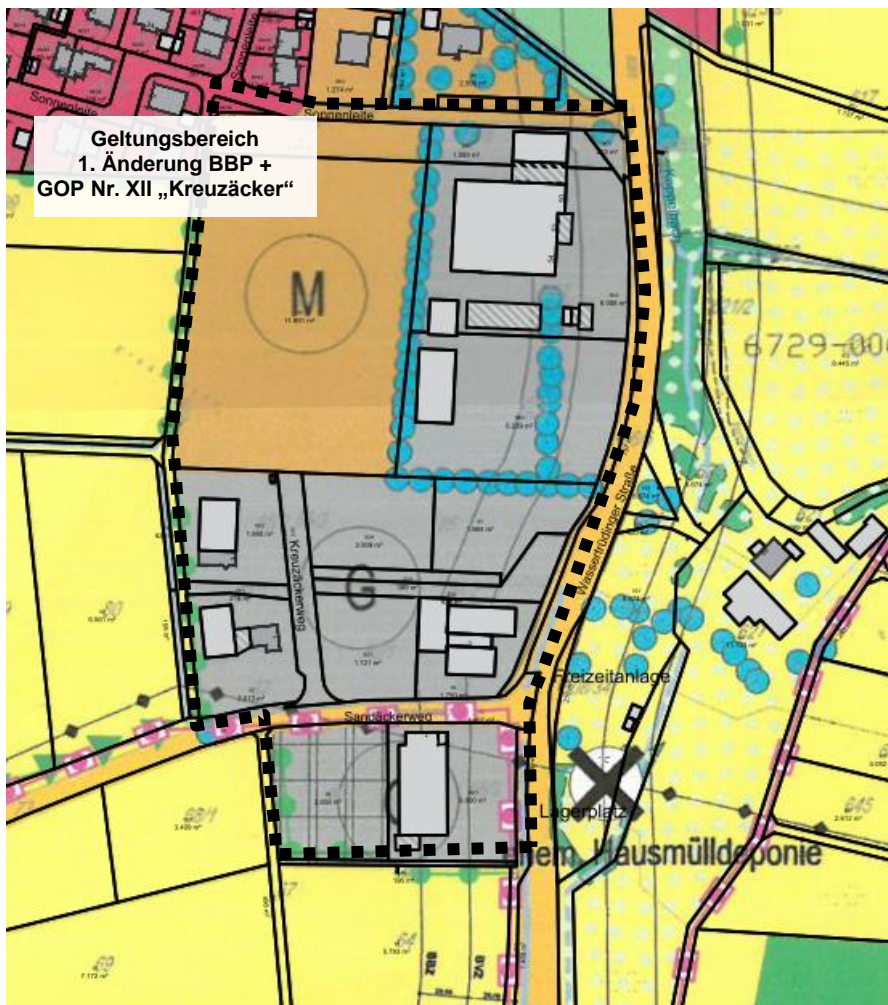


Dabei soll insbesondere auf eine ausreichende und günstige infrastrukturelle Erschließung und auf eine möglichst rationelle Nutzung der gewerblichen Siedlungsflächen hingewirkt werden (RP Z 3.3).

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

## 2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der wirksame Flächennutzungs- (FNP) und Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Burgoberbach stellt das Plangebiet als gemischte und gewerbliche Baufläche dar. Innerhalb des Plangebiets sind zwischen der gemischten und gewerblichen Baufläche sowie innerhalb der Gewerblichen Baufläche bestehende Laubbaumreihen dargestellt. Im Westen und Süden des Plangebiets gibt die Planung Ortstrandeingrünungen vor.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Burgoberbach

Entlang des Sandäckerweges und der Wassertrüdingen Straße ist ein Rad- und Wanderweg dargestellt.

Ein Teil der gewerblichen Bauflächen wird in der vorliegenden Planung nicht als gemischte Baufläche festgesetzt. Demnach entspricht der wirksame FNP nicht vollständig den geplanten Nutzungen im Plangebiet.



Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan (-änderung) der von den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungs- und Landschaftsplans geändert wurde, ist keine gesonderte Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung erforderlich. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan gilt somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt.

### **3 Angaben zum Bestand**

#### **3.1 Nutzung**

Gemäß den bislang bestehenden planungsrechtlichen Regelungen ist das Plangebiet durch gewerbliche Nutzungen, wie eine Waschanlage, ein Autohaus, eine Autowerkstatt, ein Bestattungsinstitut, eine Immobilienagentur sowie Wohnnutzungen und soziale Nutzungen (Kindergarten) geprägt. Drei Grundstücke sind im Plangebiet bislang nicht bebaut und zum Teil als Grünland genutzt (s.u.).

#### **3.2 Ortsbild / Landschaftsbild**

Das Ortsbild im Plangebiet wird überwiegend durch hallenförmige Gebäude mit Gebäudehöhen zwischen 5 und 7 m Höhe mit leicht geneigten Sattel- und Walmdächern bis 20° Dachneigung oder Flachdächern geprägt. Die Fassaden der Gebäude sind entweder verputzt oder mit Metallverkleidungen versehen. Einfriedungen aus Metall und Maschendraht, zum Teil hinterpflanzt, sind vorherrschend. Im Norden des Plangebiets grenzt ein Wohngebiet an, welches durch zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern charakterisiert ist.

Das Landschaftsbild wird durch die zentral gelegenen Baumreihen, extensiv genutztes Grünland auf den unbebauten Grundstücken und den Entwässerungsgraben mit Regenrückhaltebecken geprägt. Im Osten grenzt die Wassertrüdingen Straße mit den Gebäuden der Hesselmühle, einer Freizeitanlage und einem Lagerplatz (ehem. Hausmülldeponie) auf der anderen Straßenseite an. Im Norden liegen Wohnbebauung und ein Parkplatz des Autohauses. Im Westen und Süden schließen freie, offene Ackerflächen mit Entwässerungsgräben an den Geltungsbereich an; Gehölzstrukturen fehlen dort. Aufgrund der Topografie ist der westliche Ortsrand von der weiter westlich gelegenen Ortschaft Neuses aus nicht einsehbar. Entlang des Sandäckerweges verläuft ein Rad- und Wanderweg durch den Geltungsbereich.

#### **3.3 Topografie / Natur und Landschaft**

Das Gelände im Geltungsbereich fällt von Westen nach Osten zur Wassertrüdingen Straße hin ab. Der absolute Höhenunterschied vom westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Feldweg bis zur Wassertrüdingen Straße am östlichen Rand des Geltungsbereiches beträgt ca. 5 m.

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches (Kindergarten) ist derzeit als aktive Baustelle (neues Gebäude, offener Boden, Erdmieten im Freibereich) zu beschreiben. Die vorhergehende Nutzung ist nicht mehr erkennbar.



*Blick auf die Baustelle sowie angrenzendes Grünland am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches (eigene Aufnahmen)*

Südlich grenzt an den Kindergarten eine derzeit unbebaute, extensiv genutzte Grünlandfläche mit zwei Erdmieten an. Im Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich ein Autohaus mit Baumreihen aus Laubbäumen mittleren Alters am westlichen und südlichen Rand sowie zentral in Nord-Süd-Richtung.



*Blick auf die bestehenden Baumreihen am westlichen und südlichen Rand des Geländes des bestehenden Autohauses sowie innerhalb des Autohausgrundstückes (eigene Aufnahmen)*

Südlich der Grünlandfläche und des Autohauses sind mehrere Grundstücke bereits mit gewerblichen Gebäuden bebaut. Es sind nur wenige Gehölze vorhanden, da die im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ortsrandeingrünungen und Baumpflanzungen innerhalb der Grundstücke nur zum Teil umgesetzt wurden. Die Flurstücke 85 und 82/1 sind aktuell noch unbebaut und werden extensiv als Grünland genutzt. Die übrigen Grundstücke sind bereits mit gewerblichen Gebäuden bebaut.



*Blick auf den westlichen Ortsrand, den zentral verlaufenden Kreuzäckerweg und die bestehende Autowaschanlage mit Eingrünung im Süden bzw. Südwesten des Geltungsbereiches (eigene Aufnahmen)*

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich zudem eine Autowaschanlage. Der südliche Ortsrand ist mit einer niedrigen Strauchhecke eingegrünt.

### 3.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Wassertrüdingen Straße (St 2221) selbst und durch den von der Wassertrüdingen Straße Richtung Westen verlaufenden Sandäckerweg. Vom Sandäckerweg zweigt Richtung Norden der Kreuzäckerweg ab, welcher als Stichstraße (bislang ohne Wendehammer) ausgebildet.

Entlang des Sandäckerweges verläuft ein Rad- und Wanderweg.

### **3.5 Technische Ver- und Entsorgung**

Die technische Erschließung des Plangebiets ist bereits vollständig hergestellt. Die technische Erschließung bislang unbebauter Grundstücke kann durch die Erweiterung der vorhandenen Leitungen und Kanäle gesichert werden.

Die Entwässerung der Bestandsbebauung erfolgt im Trennsystem mit offenen und z.T. verrohrten Regenwasserkanälen und einem Regenrückhaltebecken an der Wassertrüdingen Straße.

## **4 Planung**

### **4.1 Planungsgrundsätze / Planungsziele**

Die Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf die Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung findet vorliegend insbesondere in den nach § 1 Abs. 6 BauGB verankerten Planungszielen ihren Ausdruck:

- Entwicklung der Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan.
- Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Einhaltung der geltenden Immissionswerte.
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen durch das Vorsehen verschiedener Wohnangebote (Eigentum, Miete).
- Bereitstellung von Wohnraum für einen Großteil der Bevölkerung, insbesondere für junge Familien, als Reaktion auf den demografischen Wandel sowie zur Gegenwirkung auf eine potentielle Überalterung des Ortes.
- Ermöglichung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und von kostensparendem Bauen durch das Angebot von Eigentumswohnungen.
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung durch die zentrale Bündelung von Stellplätzen auf den einzelnen Grundstücken.
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bzw. Einbindung des Baugebietes in die umliegende Landschaft durch das Vorsehen von Ortsrandeingrünungen und Erhalt der zentralen Baumreihen.
- Ermöglichung der Nutzung erneuerbarer Energien.
- Beachtung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Klimas durch die Pflanzung und Erhaltung von Gehölzen und die Durchgrünung des Plangebiets.

## **4.2 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise**

### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird nördlich des Sandäckerweges als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und südlich des Sandäckerweges als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Besonderes Merkmal von Mischgebieten ist das Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung. Dieses Nebeneinander geht von der Gleichrangigkeit beider Nutzungen aus sowie von deren Verträglichkeit unter der Voraussetzung der nicht wesentlichen Störung der Wohnnutzung durch Gewerbebetriebe. Diese „Mischung“ von Nutzungen entspricht einem städtebaulichen Bedürfnis nach einem Baugebiet, das die Verwirklichung bestimmter Nutzungen – Wohnnutzung und gewerblicher Nutzungen – ermöglicht. Mit Realisierung der geplanten Wohnbebauung und weiteren Umnutzungen von gewerblichen Nutzungen ist das Mischungsverhältnis zwischen „Wohnen“ und „Gewerbe“ im Plangebiet etwa gleichwertig und entspricht somit den Anforderungen des § 6 BauNVO.

Mit Ausnahme von Tankstellen (E-Tankstellen sind zulässig) und Vergnügungsstätten sind alle gemäß § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen in dem Mischgebiet zulässig. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungsarten sollen die in dem vorliegenden Plangebiet sowie die langfristig in der Umgebung des Plangebiets vorgesehenen Wohnnutzungen geschützt und nicht negativ beeinträchtigt werden. Dementsprechend sollen besonders lärmintensive Nutzungen mit potenziellem Nachtbetrieb und hohem Verkehrsaufkommen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen werden.

Die Einschränkung des Gewerbegebietes ergibt sich durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten, eigenständigen Lagerplätzen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Zusätzlich wird im Rahmen des Immissionsschutzgutachtens für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine Lärmkontingentierung ermittelt, welches eine Nutzungseinschränkung bezüglich der Lautstärke mit sich führt.

Wie auch im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten zum Schutz von Wohnnutzungen nicht gewünscht. Aus Gründen des Ortsbildes sind selbständige Lagerplätze nicht zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind am Ortsrand eher unplatziert und sollten eher in zentralen Siedlungsbereichen situiert werden.

### **4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhenlage / Höhe baulicher Anlagen**

Das Maß der baulichen Nutzung geregelt über Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 BauNVO ist an die vorhandene Bebauung im Plangebiet angelehnt. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad im Baugebiet auf ein dem Charakter des Baugebiets entsprechendes Maß beschränkt und so dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Um die baulichen Anlagen in den bereits bebauten Grundstücken im Osten des Mischgebiets weiterhin planungsrechtlich zu ermöglichen, wird hier die GRZ von 0,8 (wie zuvor im Gewerbegebiet) beibehalten. Dieser Versiegelungsgrad ist aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen städtebaulich verträglich.

Hinsichtlich der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen werden maximale Höhen für die Gebäudeoberkanten sowie für die Oberkante des Fertigfußbodens (OKF) im Erdgeschoss festgelegt. Die maximale Gebäudeoberkante umfasst bei Satteldächern, Walmdächern den First, bei Pultdächern den obersten Abschluss des Daches und bei Flachdächern die Oberkante

der Attika. Am Ortseingang im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Nordosten des Mischgebiets darf die maximale Gebäudeoberkante 10 m betragen. Somit wird die Höhenentwicklung an die Bestandsgebäude nordwestlich des Plangebiets angelehnt und ein angeglicher Übergang zwischen der Bebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet und der freien Landschaft erreicht.

Da das Plangebiet topografisch leicht bewegt ist, wird die OKF auf das natürliche Gelände bezogen. Die OKF darf maximal 0,5 m über dem höchsten Schnittpunkt des Hauptgebäudes mit dem natürlichen Gelände (gemäß Höhenlinien im Planblatt) liegen. Hiermit wird erreicht, dass die Gebäude bezüglich der Höhenlage gleichmäßig im natürlichen Gelände positioniert sind.

#### **4.2.3 Bauweise**

Um die grundsätzlich offene und lockere Bebauungsstruktur im Plangebiet fortzuführen, wird im überwiegenden Teil des Plangebiets eine offene Bauweise festgesetzt. Offene Bauweise bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zum Nachbarn errichtet werden müssen und eine maximale Länge von 50 m haben dürfen. Größere Baukörper, wie längere Häusergruppen sind aufgrund einer zu hohen Dichte nicht zulässig.

Einige Bestandsgebäude umfassen bereits Gebäudelängen über 50 m. Um diese weiterhin planungsrechtlich zu ermöglichen ist im Osten und Nordosten des Mischgebiets eine abweichende Bauweise, mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Diese Gebäudelängen fügen sich in die bestehende Bebauungsstruktur des Plangebiets ein.

#### **4.2.4 Abstandsflächen / überbaubare Grundstücksfläche**

Die erforderlichen Abstandsflächen bei Errichtung der Gebäude sind gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu bemessen und einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenzen in Verbindung mit der maximal zulässigen GRZ begrenzt. Um eine größtmögliche Flexibilität bei der Anordnung von Nebenanlagen, Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze sowie deren Zufahrten zu ermöglichen sind diese mit Ausnahme in Bereichen in denen Pflanzungen zu erhalten bzw. vorzusehen und Schutzabstände (Leitungen, Staatsstraße) einzuhalten sind, im gesamten Baugebiet zulässig.

Gemäß Art. 6 Nr. 7 Satz 1 BayBO dürfen in den Abstandsflächen Garagen entlang von Grundstücksgrenzen nur in einer Länge von 9 m vorgesehen werden. Um jedoch eine größtmögliche Flexibilität bei der Anordnung der Garagen im Baugebiet bzw. entlang der Grundstücksgrenzen zu ermöglichen, dürfen diese bis zu einer Gesamtlänge von 35 m entlang der Grundstücksgrenzen verlaufen.

#### **4.2.5 Einfriedungen**

Mit dem Materialausschluss von Mauern und Sichtblenden wird die Freihaltung von Blickbeziehungen innerhalb des Baugebiets und an den Ortsrändern gesichert. Da die Durchgängigkeit für Kleintiere unter den Einfriedungen ermöglicht werden soll, sind Einfriedungen nur ohne durchgängigen Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig. Da im Zuge der Erschließung der einzelnen Baugrundstücke ggf. Höhensprünge entlang der Grundstücksgrenzen (z.B. im Übergang zum öffentlichen Straßenraum) erforderlich werden, wird in den Festsetzungen näher definiert, dass Stützmauern am Fuße der

Einfriedungen nicht als Sockel gelten (und insofern zulässig sind, sofern sie die in Festsetzung 11.1 definierte Höhe nicht überschreiten).

#### **4.2.6 Stellplätze / Zufahrten / Wege**

Um die Versiegelung im Baugebiet zu minimieren, sind die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken, wie Stellplätze Zufahrten und Wege, wasserdurchlässig auszuführen. Außerdem wird hiermit die Menge des abzuleitenden unverschmutzten Wassers minimiert. Um Grundwasserverunreinigungen zu vermeiden, ist dies nicht verpflichtend auf versiegelten Flächen, auf denen mit wasser- bzw. umweltgefährdeten Stoffen wie Öl, Kraftstoff, etc. hantiert wird. Auch auf Flächen auf denen Schwerlastverkehr fährt ist dies nicht erforderlich.

#### **4.2.7 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über das vorhandene Straßennetz bestehend aus Wassertrüdingen Straße, Sandäckerweg und Kreuzäckerweg. Von der Wassertrüdingen Straße (St 2221) sind keine weiteren Einfahrten in das Plangebiet vorzusehen.

Im Norden des Kreuzäckerweges wird ein Wendehammer vorgesehen, um die Müllabholung der geplanten Wohngebäude auf FINr. 86 - Gemarkung Burgoberbach sicherzustellen. Die Dimension des Wendehammers, welche mit der Abfallwirtschaft des Landkreises Ansbach abgesprochen ist, richtet sich nach Bild 56 der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) und umfasst die Maße von 15,5 m x 9 m.

Zusätzlich ist entlang des Wendehammers ein 1 m breiter Überhangstreifen vorzusehen, welcher von Bebauung freizuhalten ist. Somit besteht ausreichend Platz für das Wenden der Müllfahrzeuge.

#### **4.2.8 Ver- und Entsorgung**

Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Ansbach gewährleistet.

Die Ver- und Entsorgung dieses Plangebiets mit Strom, Wasser und Abwasser sowie Telekommunikation ist bereits hergestellt. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

##### *Löschwasser*

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

##### *Entwässerung*

Das Baugebiet soll auch in Zukunft im Trennsystem entwässert werden; dafür werden zum Teil die bereits bestehenden Oberflächenwasserleitungen, Gräben und das Regenrückhaltebecken genutzt.

Für die Entwässerung des Niederschlagswassers liegt bereits eine gehobene Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. Art. 16 Bayer. Wassergesetz (BayWG) des Landratsamtes Ansbach vom 22.08.2008 vor. Laut dieser wird das anfallende Niederschlagswasser der Dach- u. Hofflächen der Mischgebiete über Regenrückhaltegräben, Rigolen oder Zisternen auf den privaten Grundstücken ( $V > 200 \text{ m}^3/\text{ha}$  befestigter Fläche) zurückgehalten und über Oberflächenkanäle bzw. teilweise direkt in den bestehenden Entwässerungsgraben eingeleitet. Der bestehende Entwässerungsgraben mündet in einen bestehenden Regenrückhaltegraben. Als Vorfluter dient der bestehende Straßengraben der St 2221 mit anschließender Oberflächenverrohrung DN 300 bzw. DN 400 zum Hesselbach.

Die Entwässerung der Dachflächen der Bestandsgebäude und versiegelten Freiflächen im eGE erfolgt über den Graben auf Fl.Nr. 65 (Gem. Burgoberbach), für welchen ebenfalls der bestehende Straßengraben der St 2221 als Vorfluter dient.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Freiflächen des im Bau befindlichen Kindergartens werden zukünftig direkt im Trennsystem in den bestehenden Regenwasserkanal in der Sonnenleite abgeführt, der in den Hesselbach mündet.

Im Rahmen der Erschließungsplanungen sind weitere Details zu klären.

Die Gemeinde Burgoberbach bzw. die Vorhabenträger werden sich bei Erschließungsplanungen mit sämtlichen Versorgungsträgern in Verbindung setzen.

#### **4.2.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, Leitungsrechte und Schutzabstände**

Um Störungen des Ortsbildes bzw. des gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets zu vermeiden, sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

Inmitten des privaten Grundstücks Fl.Nr. 86 – Gemarkung Burgoberbach verläuft eine Gasmitteldruckleitung. Zugunsten des Versorgungsträgers, der N-ERGIE Netz GmbH ist hier ein Gasleitungsrecht eingetragen. Die Breite der Leitungstrasse beträgt 1,00 m beiderseits der Anlagenachse. In diesem Bereich dürfen grundsätzlich keine baulichen Anlagen errichtet werden. Demnach ist der in der Planzeichnung festgesetzte Bereich von Hochbauten freizuhalten, Stellplätze, Wege und Zufahrten sind hier jedoch zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet verläuft eine oberirdische 20-kV-Stromleitung. Von dieser ist beidseitig ein 6,7 – 7,9 m breiter Schutzabstand einzuhalten. Die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art ist nur nach Zustimmung und vorheriger Prüfung der N-ERGIE Netz möglich. Auf Pflanzpflichten innerhalb des Schutzstreifens wurde verzichtet. Innerhalb des Bewuchsbeschränkungsbereiches (15 m beidseitig der Leitungsachse) dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,5 m gepflanzt werden. Um die 20 kV-Leitungsmaste muss ein Bereich von 5,00 m von einer Bebauung freigehalten werden, um bei evtl. Mastwechselungen ungehindert arbeiten zu können.

Gemäß Art. 23 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) ist bei Staatsstraßen ab der Fahrbahnkante eine Bauverbotszone von 20 m einzuhalten. Hauptgebäude bzw. Hochbauten sind innerhalb der Bauverbotszone ausgeschlossen. Bei Planung von untergeordneten baulichen Anlagen (Stellplätze, etc.) innerhalb der Bauverbotszone ist eine Absprache mit dem Staatlichen Bauamt erforderlich. Die Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen halten den erforderlichen Abstand von 8 m zur Fahrbahnkante ein.

#### **4.2.10 Dächer und Dachaufbauten**

Neue Gebäude sollen sich bezüglich ihrer Gestalt an die bestehenden Gebäude im Plangebiet anlehnen. Vor diesem Hintergrund sind weiterhin Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer in den festgesetzten Dachneigungen zulässig. Im Zuge der Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung werden Pultdächer zugelassen, um die Planung des gewünschten Wohnbauprojekts zu realisieren. Diese fügen sich städtebaulich in die bestehende Bebauung ein. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu generieren sind aneinandergebaute Gebäude bezüglich der Dachneigung aneinander anzugleichen und Nebenanlagen / Nebengebäude, Garagen in der Gestaltung an das Hauptgebäude anzugleichen.

Die geforderte Dachbegrünung auf Flachdächern und flachgeneigten Pultdächern bis 15° Dachneigung leisten einen ökologischen Beitrag und wirken sich positiv auf die lufthygienische Situation und die Gestaltung des Planbereichs aus. Zudem werden durch das in der



Substratschicht auf den Dächern zurückgehaltene Regenwasser die anfallenden Niederschlagswassermengen vor der Einleitung in das Kanalsystem gepuffert. Um die Möglichkeit für artenreiche Bepflanzungen auf den Dächern (z.B. Stauden oder Gräser) zu schaffen und die Wasserspeicherkapazität zu erhöhen, muss die Begrünung mit einem Mindestaufbau von 10 cm ausgeführt werden. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen wird untersagt, um eine fachgerechte und dauerhaft funktionsfähige Begrünung zu erreichen und die Herstellbarkeit anspruchsvollerer Bepflanzungen nicht in Frage zu stellen.

Photovoltaikanlagen bei geneigten Dächern sind aus optischen Gründen in die Dachflächen zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen. Um eine effektive Nutzung von Photovoltaikanlagen auf Flachdächern /flachgeneigten Pultdächern bis 15° und die gleichzeitige Realisierung der Dachbegrünung zu ermöglichen, werden begrünte Dächer von der Vorgabe ausgenommen, die PV-Anlagen in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen (d.h. um aufgeständerte PV-Anlagen zu ermöglichen). Konflikte mit der Dachbegrünung entstehen durch aufgeständerte Module nicht – im Gegenteil: führende Hersteller von Dachbegrünungstechnik bieten Lösungen an, die sogar Synergieeffekte mit Photovoltaikanlagen erreichen. Um Photovoltaikanlagen auf den Dächern zu ermöglichen, darf die jeweils festgesetzte maximale Gebäudeoberkante bis um 0,5 m bei den zulässigen geneigten Dächern und bis zu 1,5 m bei Flachdächern überschritten werden. Um die Massivität der Photovoltaikanlagen auf den Dächern optisch zu mindern sind diese um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Gebäudekante abzurücken.

#### **4.2.11 Werbeanlagen**

Die Regelungen für Werbeanlagen sollen insbesondere dazu beigetragen, ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild ohne herausstechende Einzelelemente zu erhalten. Weiterhin soll durch die beschränkenden Festsetzungen die Gewährleistung der Verkehrssicherheit sowie die Rücksichtnahme gegenüber dem nachbarlichen Umfeld (insbesondere der Wohnnutzungen) erreicht werden. Infolgedessen wird insbesondere die Verwendung von Leuchtwerbung beschränkend geregelt. Diese sind in jeglicher blinkenden Weise gänzlich ausgeschlossen und nur in angeleuchteter oder hinterleuchteter Form zulässig.

#### **4.2.12 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufgrund der Steigung von ca. 5 Metern von der Wassertrüdingen Straße (455 m ü. NN) am östlichen Rand des Geltungsbereiches zum Feldweg am westlichen Rand des Geltungsbereiches (460 m ü. NN) sind bepflanzte Böschungen oder Stützmauern zulässig. Stützmauern werden aufgrund ihrer negativ ortsbildprägenden Wirkung auf eine maximale Höhe von 1,0 m begrenzt. Um ihre optische Wirkung abzumildern, sind Stützmauern aus Beton oder aus Gabionen außerdem zu begrünen. Durch ein Verbot von Stützmauern und Geländeaufschüttungen entlang des westlichen und südlichen Ortsrandes werden optisch störende Wirkungen des Baugebiets in der umgebenden Landschaft verringert.

#### **4.2.13 Immissionsschutz**

##### **Schutz der Umgebung vor schädlichen Einwirkungen aus dem Bebauungsplangebiet (Emissionskontingente nach DIN 45691)**

Da das Plangebiet durch Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen mit relevanten Geräuschquellen geprägt ist, wurden in einem Schallschutzgutachten (Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung; Nummer: 15117.1; 20.04.2021) vom Ingenieurbüro für Bauphysik, Wolfgang Sorge, Nürnberg, die vorhandenen Immissionen analysiert und die zulässigen Schallemissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 ermittelt.

Innerhalb des Plangebietes sollen neben den bestehenden Wohnnutzungen zukünftig Wohnnutzungen etabliert werden. Diese sind dem Gebietscharakter Mischgebiet zuzuordnen.

Im Zuge der Immissionsschutzuntersuchung wurde ermittelt, dass die bisher gelten Rechte der Gewerbebetreibenden im Plangebiet trotz Umwandlung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Mischgebiet nahezu beibehalten werden. Hierzu wurde zunächst geprüft, ob in Baugenehmigungsunterlagen der Gewerbebetriebe im Plangebiet Auflagen zum Schallimmissionsschutz genannt sind. Im vorliegenden Fall ist dies bei keinem der zu betrachtenden Betriebe der Fall. Anschließend wurden die Betriebe mittels Fragebögen befragt und aus den einzelnen Angaben charakteristische Betriebsabläufe erstellt. Ergänzend wurden im Rahmen eines Ortstermines schalltechnische Messungen vor Ort durchgeführt und den weiteren Berechnungen zu Grunde gelegt.

Die außerhalb des Plangebietes liegenden schutzbedürftigen Nutzungen sind deutlich weiter entfernt und daher für die vorliegenden Untersuchungen nicht relevant.

Für die anschließende Ermittlung der Schallemissionskontingente in den festgesetzten eingeschränkten Gewerbeflächen (eGE) sind die im Norden anschließenden Mischgebietsteilflächen relevant, die im Weiteren als maßgebliche Immissionsorte betrachtet werden. Für die Ermittlung der zulässigen Schallemissionskontingente werden nachstehende Immissionsorte herangezogen:

| <b>Immissions-ort</b> | <b>Bezeichnung/Berechnungsaufpunkt</b>      | <b>Einstufung bzw. Gebietsausweisung</b> |
|-----------------------|---|--|
| IO 1                  | Gebäude Flur-Nr. 80                         | MI                                       |
| IO 2                  | derzeit unbebautes Grundstück Flur-Nr. 81/2 | MI                                       |

In den Voruntersuchungen wurde zunächst der Anteil der Schallimmissionen bestimmt, der derzeit von den Betrieben im eGE hervorgerufen wird. Um zukünftige Entwicklungen zu ermöglichen, wurden die jeweiligen Schallimmissionsanteile großzügig nach oben aufgerundet.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen muss der Planungsträger u.a. das Gebot der planerischen Konflikt- und Problembewältigung beachten. Im Fall des Lärm- bzw. Immissionsschutzes muss somit im Bebauungsplan sichergestellt werden, dass durch diesen keine Situation ermöglicht wird, in welcher schutzbedürftige Nutzungen (bspw. Wohnnutzungen) einer unzulässigen Lärmbelastung ausgesetzt werden. Maßgabe für die Bewertung dieser Unzulässigkeit sind verschiedene gesetzliche Vorschriften und Normen, welche Richt- und Orientierungswerte beinhalten.

Das Ziel aus Sicht des Lärmschutzes ist insbesondere bei der Planung von Baugebieten, dass mögliche Lärmkonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des Bebauungsplans vermieden werden. Die im Plangebiet zu erwartenden Geräusche dürfen somit keinen unzulässigen Lärm im Umfeld verursachen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dieser Lärmschutz durch die Festlegung von sogenannten Lärmemissionskontingenten (LEK) für Teilflächen des eingeschränkten Gewerbegebiets sichergestellt. Grundsätzlich geht es bei der Festlegung von Emissionskontingenten darum, einer Fläche und somit auch der dort vorhandenen Nutzung eine Lärmbeschränkung in Form einer maximalen Größe zuzuordnen. Solange die Schallemissionen, also der von der Fläche / Nutzung ausgehende Lärm, den festgesetzten Wert nicht überschreitet, ist sichergestellt, dass

an allen schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung sowie außerhalb des Geltungsbereichs schädliche Schalleinwirkungen vermieden werden können.

Diese Regelungen des Bebauungsplans sind in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen und sind hier als Bemessungsgrundlage für die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen ausschlaggebend. Durch die festgesetzte Maximalgröße (Emissionskontingent) kann für jede Anlage oder jeden Betrieb ein jeweiliger Lärmanteil, welcher von diesen Nutzungen ausgehen darf, berechnet werden.

Die Möglichkeit der Festlegung von Lärmemissionskontingenten basiert auf der Grundlage gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften zu gliedern. Diese Gliederungsmöglichkeit ermöglicht sowohl eine allgemeine Gliederung von Nutzungen innerhalb des Gemeindegebiets (baugebietsübergreifende Gliederung) als auch eine konkrete Differenzierung von Baugebieten innerhalb des Umgriffs eines Bebauungsplans.

Die Voraussetzung für eine baugebietsübergreifende Gliederung – dass neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebiet noch mindestens ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten (BVerwG: 18.12.1990, Az: 4 N 6.88 / 09.03.2015, Az: 4 BN 26.14) – gilt entsprechend für die interne Gliederung. Macht die Gemeinde nicht von einer baugebietsübergreifenden Gliederung Gebrauch, muss gewährleistet bleiben, dass nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe ihren Standort im geplanten Gewerbegebiet finden können.

Als Ergänzungsgebiet für den vorliegenden Bebauungsplan und dessen emissionskontingentierten Gewerbegebieten dienen die im Gemeindegebiet vorhandenen gewerblich genutzten und nicht kontingentierten Flächen nach § 30 bzw. § 34 BauGB (BBP Nr. 14 Gewerbegebiet „Im Herrmanshof“ und Bebauungsplan Nr. XXII Gewerbegebiet „Im Herrmannshof II“). Die Gemeinde Burgoberbach kann damit der baugebietsübergreifenden Gliederung nachkommen und für den vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich Gewerbegebiete mit Lärmemissionskontingenten festsetzen.

Die errechneten Emissionskontingente lassen im Beurteilungszeitraum tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) für alle Teilflächen einen im Rahmen gewerblicher Nutzungen weitestgehend uneingeschränkten Betrieb zu. Im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) liegen die errechneten Emissionskontingente zum Teil deutlich unter dem Anhaltswert, welcher in der DIN 18005 für Gewerbebetriebe ohne Emissionsbegrenzung angegeben wird. Mit der Einhaltung der maximal zulässigen Emissionskontingente werden die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung erfüllt.

Sofern im eGE zu schützende Räume, wie Betriebswohnungen, Büroräume oder Sozialräume errichtet werden, ist zum Schutz vor Außenlärm der bauliche Schallschutz nach DIN 4109 in der jeweils gültigen Ausgabe zu planen.

### 4.3 Grünordnung

Alle bestehenden, größeren Laubbäume innerhalb des Geltungsbereichs werden als zu erhalten festgesetzt, um die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild und in Lebensräume baumbewohnender Tierarten zu minimieren. Das geplante MI wird nach Westen hin durch eine einreihige Hecke aus Sträuchern und Kleinbäumen eingegrünt. Die bestehenden Hecken am Westrand werden als zu erhalten festgesetzt, um auch dort eine dauerhafte Ortsrandeingrünung sicherzustellen. Auch die bestehenden Hecken und Strauchpflanzungen im eGE (Süden und Südwesten des Geltungsbereiches) sind als Ortsrandeingrünungen zu erhalten.

Weiterhin sollen durch den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen in den Freiflächen des MI die Straßenräume der Wassertrüdingen Str., des Sandäckerweges, des Kreuzäckerweges und der Erschließungsstraße auf Flur Nr. 85/5 optisch aufgewertet werden. Zusätzlich wird eine räumliche Verschiebbarkeit der konkreten Baumstandorte festgesetzt, um zwar die Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume in jeder Fläche einheitlicher Nutzungsart verbindlich zu machen, gleichzeitig aber eine ausreichende Flexibilität in nachfolgenden Planungsschritten zu ermöglichen (u.a. Reaktion auf die konkrete Lage von Zufahrten, Leitungen, etc.).

In der Freianlagenplanung des Kindergartens sind zahlreiche Laubbaum- und Strauchpflanzungen geplant, um eine ausreichende Beschattung der Freianlagen und qualitätsvolle Eingrünung zu den angrenzenden Verkehrswegen zu gewährleisten. Um die Möglichkeiten von baulichen Erweiterungen des Kindergartens nicht einzuschränken, wurden nur die Pflanzungen in den Randbereichen außerhalb der Baufenster festgesetzt. Da für die Kita bereits ein genehmigter Bauantrag vorliegt, werden diese aktuell zwar noch nicht bestehenden, aber in der Baugenehmigung verpflichtend vorgegebenen Pflanzungen am West- und am Südrand des Kita-Grundstückes als zu erhaltende Gehölze festgesetzt.

#### Pflanzenliste

Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypische Arten vorgeschlagen:

##### Laubbäume Wuchsklasse I (> 20 m)

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides    | Spitzahorn    |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn     |
| Betula pendula      | Hänge-Birke   |
| Fraxinus excelsior  | Gemeine Esche |
| Fagus sylvatica     | Rot-Buche     |
| Tilia cordata       | Winterlinde   |
| Tilia platyphyllos  | Sommerlinde   |
| Quercus petraea     | Traubeneiche  |
| Quercus robur       | Stieleiche    |

##### Laubbäume Wuchsklasse II (10-20 m):

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Acer campestre      | Feld-Ahorn                 |
| Carpinus betulus    | Hainbuche                  |
| Crataegus monogyna  | Weissdorn**                |
| Crataegus laevigata | Weissdorn**                |
| Populus tremula     | Zitterpappel               |
| Prunus spec.        | diverse Kirschen in Sorten |
| Pyrus pyrausta      | Holzbirne                  |
| Salix caprea        | Sal-Weide                  |
| Sorbus aria         | Mehlbeere                  |
| Sorbus aucuparia    | Eberesche                  |
| Sorbus torminalis   | Elsbeere                   |

**Obstbäume:**

|                    |  |
|--------------------|--|
| Malus domestica    | Kultur-Apfel diverse Sorten                      |
| Pyrus communis     | Kultur-Birne diverse Sorten                      |
| Prunus domestica   | Kultur-Pflaume/ Zwetschge/Kirsche diverse Sorten |
| Cydonia oblonga    | Kultur-Quitte, diverse Sorten                    |
| Sorbus domestica   | Speierling                                       |
| Mespilus germanica | Mispel   |
| Juglans regia      | Walnuss  |

**Sträucher:**

|                    |                                    |
|--------------------|------------------------------------|
| Acer campestre     | Feld-Ahorn                         |
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne                        |
| Cornus mas         | Kornelkirsche                      |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel                   |
| Corylus avellana   | Haselnuß                           |
| Ribes spec.        | Johannisbeer- und Stachelbeerarten |
| Rubus spec.        | Himbeer- und Brombeerarten         |
| Salix spec.        | Weidenarten                        |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder                 |
| Syringa vulgaris   | Gem. Flieder                       |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball                |
| Viburnum opulus    | Gewöhnlicher Schneeball            |

Zur Sicherstellung einer schnellen Entwicklung des angestrebten Pflanzbildes werden Qualitäten und Mindestgrößen der zu pflanzenden Gehölze textlich festgesetzt.

## **5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung wird im sogenannten Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Auf eine Bilanzierung der Eingriffe und eine Zuordnung externer Ausgleichsflächen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann daher verzichtet werden, da die Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplan- und Grünordnungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Eine Festsetzung zu Ausgleichsmaßnahmen oder zur Zuordnung externer Ausgleichsflächen zur vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung erübrigt sich somit.

### **5.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Um die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes bzw. der einzelnen Schutzgüter im Plangebiet möglichst gering zu halten, werden die im Folgenden dargestellten Maßnahmen umgesetzt.

### **5.1.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

Die geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. vermindert (durch Festsetzungen gesichert soweit möglich):

- Erhalt der Laubbaumreihen am bestehenden Autohaus sowie entlang der Wassertrüdingen Straße als prägende Gehölzstrukturen,

- Erhalt der bestehenden Ortsrandeingrünungen im Süden und bereichsweise im Westen,
- Pflanzung einzelner standortgerechter Laubbäume in der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Entwässerung und in den Freiflächen der Wohn- und Gewerbeanlagen,
- Ergänzung der Randeingrünungen v.a. im Westen durch Baum- und Strauchpflanzungen,
- extensive oder intensive Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Pultdächern der Haupt- und Nebengebäude
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen auf Teilen der Baugrundstücke,
- Entwässerung im Trennsystem mit entsprechendem Regenwasserrückhalt im Baugebiet (teilweise oberirdisch).

## 6 Umweltprüfung / Umweltbericht

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist hier keine Umweltprüfung erforderlich.

## 7 Artenschutz

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden bei kursorischer Betrachtung keine geeigneten Habitate für sap-relevante Arten gefunden. Zudem erfolgten eine Auswertung der Artenschutzkartierung und Abstimmungsgespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde Ansbach. Demnach kommen im Baugebiet keine saP-relevanten Arten vor. Es sind keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und keine Konfliktvermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

## 8 Das Plangebiet in Zahlen

### 8.1 Flächenbilanz

| Fläche                                  | m <sup>2</sup> | %             |
|---|----------------|---------------|
| Mischgebiet (MI)                        | 36.459         | 79,2          |
| Eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE)     | 5.648          | 12,3          |
| Öffentliche Verkehrsfläche              | 2.587          | 5,6           |
| Öffentliche Grünfläche                  | 1.340          | 2,9           |
| <b>Gesamtfläche<br/>Geltungsbereich</b> | <b>46.033</b>  | <b>100,00</b> |

## **9 Anlagen**

**9.1 Landschaftsplanung Klebe: Bestandsplan Grünstruktur, 12.04.2021.**

**9.2 Wolfgang Sorge - Ingenieurbüro für Bauphysik - Beratende Ingenieure VBI:  
Erste Änderung zum Bebauungsplan Nr. XII „Kreuzäcker“ der Gemeinde  
Burgoberbach - Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung; Nummer:  
15117.1; 20.04.2021.**

**Nürnberg, 22.04.2021**

**Bearbeitet: Planungsbüro Vogelsang, M.Sc. Ines Richardt;  
Landschaftsplanung Klebe, Dipl.-Ing. Fabian Uhl  
in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Burgoberbach**