



## Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 72

### „Bayernstraße“ Tektur Nr. 1

**Begründung und Umweltbericht**

**i.d.F. vom 08.10.2019**



## Teil A, Begründung

1	Planungsanlass und Planungserfordernis .....	4
2	Begründung des Bedarfs.....	4
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	5
4	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes .....	6
4.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes .....	6
4.2	Topographie / Nutzung.....	6
4.3	Baugrund und Bodenverhältnisse .....	6
4.4	Altlasten .....	7
5	Bodenordnende Maßnahmen.....	7
6	Städtebauliches Konzept.....	7
7	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
7.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl	9
7.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	9
7.2.3	Begrenzung der Wandhöhen	9
7.2.4	Begrenzung der Wohneinheiten	10
7.2.5	Bauen in der Beschränkungszone der Hochspannungsleitung	10
8	Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen.....	10
8.1	Bauweise .....	10
9	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	11
9.1	Dachgestaltung .....	11
9.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	12
10	Stellplätze, Garagen und Carports .....	12
11	Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen .....	12
12	Erschließung .....	13
12.1	Verkehrerschließung .....	13
12.2	Ver- und Entsorgung .....	14
12.2.1	Wasser- und Energieversorgung	14
12.2.2	Abwasserbeseitigung	15
12.2.3	Abfallbeseitigung	16
12.2.4	Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)	16
12.2.5	Hochspannungsfreileitung	17
13	Grünordnung.....	18
13.1	Öffentliche Grünflächen.....	18



13.2	Private Grünflächen .....	18
13.3	Anpflanzung von Bäumen .....	19
13.3.1	Bepflanzung öffentlicher Flächen .....	19
13.3.2	Bepflanzung von Flachdächern und geneigten Dächern .....	20
13.3.3	Pflege und Erhaltung .....	20
13.4	Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen .....	20
14	Immissionsschutz .....	21
14.1	Schallschutz .....	21
14.2	Geruchsimmissionen .....	21
15	Denkmalschutz .....	21
16	örtliche Bauvorschriften .....	22

## **Teil B, Umweltbericht**

17	Einleitung .....	23
17.1	Anlass und Aufgabe .....	23
17.2	Beschreibung des Vorhabens .....	24
18	Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange / Schutzgüter .....	24
18.1	Boden .....	24
18.2	Wasser .....	25
18.3	Klima / Luft .....	25
18.4	Arten und Biotop .....	26
18.5	Orts- / Landschaftsbild .....	26
18.6	Mensch, Kultur- und Sachgüter .....	27
19	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen .....	27
19.1	Vermeidung .....	27
19.2	Minimierung .....	27
19.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	28
20	Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung .....	28
20.1	Baubedingte Auswirkungen .....	28
20.2	Anlagebedingte Auswirkungen .....	29
20.3	Betriebsbedingte Auswirkungen .....	30
20.4	Wechselwirkungen .....	30
20.5	Verbleibende, erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt .....	30
21	Prognose .....	30



---

22	Anderweitige Lösungsmöglichkeiten .....	30
23	Maßnahmen zur Überwachung .....	30
24	Zusammenfassung der Umweltbelange .....	30

### **Teil C, Anhang**

25	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung .....	32
----	---	----



## Teil A, Begründung

### 1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Wie die Entwicklung und rasante Umsetzung des Wohngebiets „Hirschberger Gärten“ in den letzten Jahren gezeigt haben, besteht zum einen ein großer Siedlungsdruck, ausgelöst durch die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde. Zum anderen kommt der Gemeinde Burgthann eine besondere Stellung zu, da sie mit den drei S-Bahn-Haltestellen Burgthann, Mimberg und Oberferrieden direkt an Städte Nürnberg und Neumarkt angebunden ist. Es ist davon auszugehen, dass die im Umland der Stadt befindlichen Gemeinden in Zukunft vor allem für junge Familien einen attraktiven Wohn- und Lebensort darstellen werden, da dort vergleichsweise günstiger Wohnraum und eine attraktive Anbindung an den städtischen Raum durch den ÖPNV gewährleistet werden.

Für die Flächen in Verlängerung der Bayernstraße besteht ein rechtswirksamer Bebauungsplan aus dem Jahr 2005. Aufgrund des hohen Anteils an öffentlichen Flächen und der geplanten Verkehrsführung fehlte es bei den Grundstückeigentümern jedoch an der nötigen Akzeptanz, um die Flächen im Plangebiet zu veräußern.

Um dennoch das dringend benötigte Bauland bereitstellen zu können, hat sich die Gemeinde Burgthann dazu entschlossen, den Bebauungsplan grundlegend zu überarbeiten und neu zu konzipieren. Wesentliche Ziele für die Neukonzeption waren eine höhere bauliche Dichte, um die Bauflächen effizienter zu nutzen und eine Verkehrsführung, die einerseits keinen Durchgangsverkehr im Baugebiet erzeugt und andererseits die Verkehrsbelastung in der Pfaffenherdstraße nicht erhöht.

### 2 BEGRÜNDUNG DES BEDARFS

Im Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Hrsg. im April 2016) wird für die Gemeinde Burgthann ein Bevölkerungsrückgang von 11.093 Einwohnern im Jahr 2014 auf insgesamt 10.600 Einwohner bis ins Jahr 2034 prognostiziert. Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Burgthann der Jahre 2009 bis 2014 (Rückgang um 1,2 %), scheint die Prognose schlüssig. Grundlage hierfür waren jedoch rein demographische Daten, ohne Berücksichtigung frei verfügbarer Baulandpotentiale. Wie die Entwicklung der letzten 5 Jahre zeigt, konnte die Gemeinde Burgthann ihre Bevölkerungszahl jedoch nicht nur konstant halten, sondern seit 2014 ein Wachstum von mehr als 2,3 % generieren. Diese Entwicklung zeigt, dass Burgthann, nicht zuletzt durch die verkehrsgünstige Lage und die gute Versorgungsinfrastruktur, ein gefragter Wohnstandort ist und massiv zur Entlastung der Wohnungsnot im benachbarten Nürnberg beiträgt.

Laut Regionalplan der Region Nürnberg (RP 7) A II 1.3 soll sich die siedlungs- und wirtschaftsstrukturelle Entwicklung in allen Teilräumen verstärkt an der Verkehrsanbindung und —erschließung durch die Schiene orientieren. Diesem Ziel wird die Ausweisung des Baugebietes Bayernstraße nebst den möglichen Erweiterungsflächen in Richtung Bahnlinie vollumfänglich gerecht.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Bayernstraße“ greift die Gemeinde das Thema der Nutzung bestehender Potentiale auf: der Bebauungsplan in seiner rechtskräftigen Form konnte seit 14 Jahren nicht umgesetzt werden. Um zu verhindern, dass bei Realisierung des Bebauungsplanes wieder Baugrundstücke zu Spekulationsobjekten werden, oder der privaten Bevorratung dienen, ist die



Gemeinde zwischenzeitlich Eigentümer der Grundstücke geworden. Eine Veräußerung an den Bauwerber erfolgt mit der Rückgabeverpflichtung für den Fall, dass die Grundstücke nicht binnen angemessener Zeit zu Wohnzwecken genutzt werden.

Die Gemeinde Burgthann ist sich Ihrer Verantwortung bei den Bestrebungen zum Flächensparen durchaus bewusst und verfügt daher bereits über ein Baulückenkataster. Der geringste Anteil der innerörtlichen Potentiale in Burgthann besteht jedoch aus klassischen Baulücken in erschlossenen Wohngebieten. Der überwiegende Teil sind alte übergroße Grundstücke, die als Gärten genutzt werden. Dies ist aus städtebaulicher Sicht jedoch auch eines der prägenden Merkmale der Gemeinde und ein Teil Ihrer Identität, mit der sie sich von den teilweise stark verdichteten Umlandgemeinden abhebt. Eine klassische Leerstandsthematik oder Konversionsflächen gibt es in Burgthann nicht.

Zum Thema Innenentwicklung wird auf die aktuellen Entwicklungen im Gemeindegebiet hingewiesen, z.B. im Bereich des B-Plan Nr. 50, Rübleinshof Mitte, in Burgthann Steinfeldstr. / Vorderer Grenzweg, in unmittelbarer Nachbarschaft an der S-Bahnhaltestelle Burgthann: Hier hat ein Bauträger ca. 13.300 m<sup>2</sup> Baugrund von einem Großgrundbesitzer erwerben können und vermarktet derzeit die ehemaligen Wochenendgrundstücke in ca. 35 Grundstückseinheiten (Einzel- und Doppelhäufte). Diese sind nach Aussage des Bauträgers fast alle schon verkauft.

Diese innerörtlichen Potentiale konnten somit erfolgreich mobilisiert werden. Darüber hinaus wird mit der Aufstellung des B-Plan Nr. 76 „Am Mühlbach“ in Mimberg (zurzeit im Verfahren), eine Brachfläche im Innenbereich (ehem. Fensterfabrik) in Nähe der S-Bahnhaltestelle Mimberg überplant und von einem Privatinvestor vermarktet. Hier werden ca. 3,4 ha mit 48 Wohneinheiten (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) bebaut. Insgesamt werden somit rund 4,7 ha innerörtlicher Potentiale aktiviert und entfallen in nächster Zeit aus der Statistik.

Zur Begründung des Bedarf der in der Flächennutzungsplanänderung im Bereich Bayernstraße dargestellten knapp 3,4 ha Bruttobauland ist anzumerken, dass für die geplanten 80 Baugrundstücke inzwischen 217 Anfragen von Bauwilligen vorliegen. Rein rechnerisch kann der Bedarf somit auf den südlich gelegenen Erweiterungsflächen nicht einmal gedeckt werden.

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

Die gesetzlichen Grundlagen liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, neugefasst durch Bek. v. 03.11.2017, sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2 BauGB) wird Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgthann sind Teilbereiche des Plangebietes noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da sich das Vorhaben nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.3 BauGB zu ändern.



## 4 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

### 4.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Gemeindegebietes von Burghann in der Gemarkung Ezelsdorf. Das Plangebiet wird nach Norden und Westen durch bestehende Wohngebiete begrenzt. Im Osten schließt es unmittelbar an die Pfaffenherdstraße bzw. an den Kreislehrgarten an. Im Süden begrenzt die Feldflur das Plangebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke oder deren Teilflächen mit folgenden Flurnummern: 747, 748, 749, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 769/2, 770, 771/18, 774, 775, 776, 776/2, 776/3, 777, 778, 779/2, 783, 784, 785, 786, 786/1, 786/2, 786/3, 786/4, 788/9, 787, 788, 789, 789/22 und 789/30 der Gemarkung Ezelsdorf.

Die Geltungsbereichsgrenze ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 7,3 ha.

### 4.2 TOPOGRAPHIE / NUTZUNG

Das Plangebiet wird als Grün- oder Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt von Ost und West jeweils relativ gleichmäßig um ca. 2% zur Mitte des Geltungsbereiches hin. Hier liegt mit dem Tälchen, eines Zulaufs zum Ezelsdorfer Saugraben das Geländetiefste.

### 4.3 BAUGRUND UND BODENVERHÄLTNISSE

Im Zuge der Erstaufstellung des Bebauungsplanes wurde der Baugrund durch das geotechnische Institut Prof. Dr. Gründer untersucht und beurteilt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Den geologischen Untergrund bildet der sog. Amaltheen-Ton der Jura-Formation, (Lies—Delta). In weiten Bereichen werden die Tone von kalkigen und mergeligen Schichtbänken des Lies-Epsilon überlagert. Überdeckt wird der geologische Untergrund bereichsweise von einer dünnen Schicht aus schluffigen Decksanden.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass in dem vorgesehenen Baugebiet ein toniger Untergrund mit guter Tragfähigkeit ansteht. Diesem aufgelagert bzw. zwischengelagert sind felsartige Bänke aus Kalk-Mergel-Tonsteinen.

Wasser wurde nur an einer Stelle als oberflächennahes Schichtenwasser festgestellt. In der nassen Jahreszeit ist jedoch in den oberflächennahen Kalksteinbänken mit Wasserführung zu rechnen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass mit einem leistungsfähigen Hydraulikbagger auch das Tonstein- und Kalksteinmaterial ausgehoben werden kann (leicht lösbarer Fels bzw. fester Ton, Bodenklasse 4 - 6). Örtlich können härtere Partien nicht ausgeschlossen werden (schwer lösbarer Fels, Bodenklasse 7).

Im gesamten Bereich des Baugebiets ist der Untergrund sehr gering wasserdurchlässig (praktisch undurchlässig). Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist somit i.d.R. nicht möglich.

Da davon auszugehen ist, dass die Untergeschosse der Bauwerke in einen stark wasserstauenden, bzw. oberflächennah anstehende Kalksteinhorizonte in nassen Zeiten eine Wasserführung aufweisen, besteht die Gefahr der Stauwasserbildung. Es wird daher empfohlen, das Untergeschoss druckwasserdicht (WU-Beton gemäß



DIN 1045 oder Schwarzabdichtung gemäß DIN 18195, Teil 6) auszuführen. Auf eine entsprechende Sicherung der Lichtschächte und evtl. Kellerabgängen ist zu achten.

Sollte Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauzeit abgesenkt werden, so bedarf dies gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung nicht genehmigungsfähig ist, ggf. sind die Keller in wasserdichten Wannen auszuführen.

#### **4.4 ALTLASTEN**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Beim Antreffen organoleptischer Auffälligkeiten ist das Landratsamt Nürnberger Land Sachbereich Wasserrecht- und Bodenschutz unverzüglich zu benachrichtigen.

#### **5 BODENORDNENDE MAßNAHMEN**

Es ist beabsichtigt, die Grundstücksgrenzen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die neue Situation anzupassen. Dabei wird es zu Grenzänderungen kommen.

#### **6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Das Baugebiet weist durch seine Nähe zum Haltepunkt der S-Bahnlinie Neumarkt-Nürnberg sehr günstige Voraussetzungen für eine zeitgemäße Siedlungsentwicklung auf.

Die Erschließung erfolgt einerseits von Nordwesten her durch die Verlängerung der Bayernstraße und andererseits von Südosten von der Frankenstraße aus. In der Mitte des Quartiers wird die Erschließung in zwei Einbahnstraßen aufgeteilt. Dies gewährleistet einerseits eine leistungsfähige Erschließung und vermeidet andererseits einen Durchgangsverkehr im Baugebiet. Durch dieses System wird eine zusätzliche Belastung der Pfaffenherdstraße wirksam unterbunden.

Verschiedene Fuß- und Radwegeverbindungen durch das Gebiet und entlang des Ortsrandes erhöhen die Durchlässigkeit für den nicht motorisierten Verkehr und schaffen eine attraktive Verbindung zum S-Bahn-Haltepunkt.

Am Ende der Bayernstraße entsteht ein Quartiersplatz mit Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen. Da im gesamten Ortsteil keinerlei Angebot an Nahversorgung besteht, sollen sich in diesem Bereich auch kleinere Läden / Wirtschaften (Bäckerei, Café, etc.) ansiedeln können, um zumindest ein Minimum an Nahversorgung im Baugebiet und den benachbarten Wohngebieten zu ermöglichen.

Die Verteilung der Dichte der Bebauung folgt dem klassischen städtebaulichen Grundsatz einer zum Ortsrand hin lockereren Bebauung und zur Ortsmitte hin dichter werdenden Bebauung. Für die Einfamilienhausbebauung dominieren Grundstücksgrößen von 500 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup>. Einzelne Parzellen in den Randlagen sind größer, um dem Markt ein breiteres Angebot bereitstellen zu können.





Die Doppelhausparzellen variieren von 320 m<sup>2</sup> bis 450 m<sup>2</sup>. In Teilbereichen wird eine Bebauung mit Reihenhäusern zugelassen, um auch weniger einkommensstarken Familien die Möglichkeit zur Bildung von Wohneigentum zu geben. Die Grundstücksgrößen variieren hier zwischen 180 m<sup>2</sup> bis 230 m<sup>2</sup>.

Im Norden des Plangebietes ist in direkter Nähe am Fußweg zum S-Bahn-Haltespunkt ein moderater Geschosswohnungsbau vorgesehen. Hier soll eine dreigeschossige Bebauung das Angebot an Wohnraum um Miet- und Eigentumswohnungen ergänzen.

## 7 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

### 7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Bauflächen sind festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Burghann für die Weiterentwicklung des Ortsteiles und sind daher unzulässig.

Insbesondere im Bereich des Quartiersplatzes sind die, einer Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Wirtschaften nicht nur zulässig, sondern ausdrücklich erwünscht. Hier soll ein zentraler Anlaufpunkt im Quartier entstehen, der der Begegnung und dem sozialen Austausch und der Vernetzung zum übrigen Ortsteil dient.



Auf die Festsetzung eines Mischgebietes in diesem Teil, wird aus Gründen des Mischungserfordernisses und den daraus drohenden Immissionskonflikten bewusst verzichtet.

## **7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

### **7.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl**

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO geltende Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,4 wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen wie z.B. Wege und Terrassen um 50% der GRZ überschritten werden.

Die Möglichkeit, die Obergrenzen auszuschöpfen dient dazu, das ausgewiesene Bauland effektiv zu nutzen. Um insbesondere im WA 1 einen hohen Anteil von begrünten Freiflächen zu erreichen, wird hier der Bau von Tiefgaragen durch den Bauungsplan begünstigt. In dieser Teilfläche darf die Grundflächenzahl durch begrünte Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,8 (d.h. 80%) der Fläche des Baugrundstücks, überschritten werden. Diese Überschreitung ist gerechtfertigt, weil die Unterbringung der Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche die Wohnumfeldsituation und das Angebot an wohnungsnahen Freiflächen deutlich verbessert.

Um die gewünschte höhere städtebauliche Dichte zu ermöglichen, wird die Geschossflächenzahl, im WA 1 auf 1,0 festgesetzt. Zur Förderung von Tiefgaragen wird bestimmt, dass unterirdische Garagengeschosse bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt bleiben.

Für die Teilflächen WA 2 bis WA 4 gilt eine GFZ von 0,8. Hierdurch soll auch bei kleineren Grundstücken die Möglichkeit geschaffen werden, die Grundstücke durch die Schaffung von Wohnraum effizient zu nutzen.

### **7.2.2 Anzahl der Vollgeschosse**

Im Teilgebiet WA 1 soll ein Geschosswohnungsbau mit bis zu drei Vollgeschossen entstehen. Wohnnutzungen im Dachgeschoss sind zulässig, sofern dadurch kein weiteres Vollgeschoss entsteht.

Auf den übrigen Bauflächen sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Wohnräume im darüber liegenden Dachgeschoss sind zulässig, soweit durch die Nutzung kein Vollgeschoß entsteht.

### **7.2.3 Begrenzung der Wandhöhen**

Insbesondere bei „modernen“ Wohnhausformen mit sehr flachen Dachneigungen können große Fassadenflächen entstehen, die sich nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.



Die maximale traufseitige Wandhöhe (Wht) beträgt daher bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen bei

- Dächern bis 34° max. 6,50 m,
- Satteldächern von 34° bis 45° max. 4,00 m,

bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen bei

- Dächern bis 34° max. 9,50 m,
- Satteldächern von 34° bis 45° max. 7,00 m.

Unterer Bezugspunkt der Messung ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFEG), oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf max. 40 cm über der Achse der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in Gebäudemitte, liegen.

Aus Rücksicht auf die benachbarte Bebauung wird die Firsthöhe auf max. 10,00 m begrenzt. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen beträgt die maximale Oberkante des Gebäudes 3,0 m.

#### **7.2.4 Begrenzung der Wohneinheiten**

Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen werden auf max. 2 Wohneinheiten begrenzt. Im Geschosswohnungsbau (WA 1) wird die Anzahl der Wohneinheiten bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen auf max. 9 Wohneinheiten beschränkt.

Diese Begrenzung ermöglicht einerseits die gewünschte Verdichtung, trägt jedoch auch der allgemein eher dörflichen Siedlungsstruktur Rechnung.

#### **7.2.5 Bauen in der Beschränkungszone der Hochspannungsleitung**

Über den östlichen Teil des Plangebietes verläuft die 220-kV-Ltg. Ludersheim — Sittling (- Altheim), Ltg. Nr. B52 der TenneT TSO GmbH.

Innerhalb der Baubeschränkungszone (je 25,00 m beiderseits der Leitungsachse) der Höchstspannungsfreileitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend sind hier die einschlägigen Vorschriften DIN EN 50341-1 und DIN VDE 0105-100, in denen die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken, etc. zu den Leiterseilen auch im ausgeschwungenen Zustand festgelegt sind.

Alle Bauvorhaben (Häuser, Straßen, Straßenleuchten, Stellplätze, Fahnenmaste, Aufschüttungen, Abgrabungen, Anpflanzungen, etc.), die auf Grundstücken innerhalb der Schutzzone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, sind der TenneT TSO GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.

### **8 BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

#### **8.1 BAUWEISE**

Es gilt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m würden sich negativ auf das Ortsbild auswirken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der



überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Entlang der Erschließungsstraßen sowie den öffentlichen Fuß- und Radwegen, ist eine 3 m breite Zone von Bebauung (auch Garagen und Carports) freizuhalten, da der Straßenraum durch diese Anlagen unangemessen eingeengt würde. Zulässig sind ausschließlich Anlagen zur Unterbringung von Müll und Reststoffen bis zu einer Höhe von 1,25 m.

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächen. Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung gemäß Art.6 Abs 4. BayBO sind einzuhalten.

Die Gesamtfläche von Gartenhäusern und Geräteschuppen darf eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> je Baugrundstück nicht überschreiten. Hiermit werden überdimensionierte Nebengebäude oder eine Häufung von Nebenanlagen verhindert.

## 9 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Bandbreite der gestalterischen Festsetzungen bewegt sich im Spannungsfeld zwischen dem Gestaltungswillen der Bauherren und der regionalen Bautradition. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sollen durch die getroffenen Festsetzungen jedoch vermieden werden.

### 9.1 DACHGESTALTUNG

Gestalterische Fehlentwicklungen bei Dachformen und Dacheindeckungen wirken sich in besonderem Maße negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Um einerseits den Bauherren eine gewisse Wahlmöglichkeit zu geben, andererseits eine städtebauliche Ordnung zu wahren, werden für die unterschiedlichen Quartiere verschiedene Dachformen festgesetzt.

Entlang der Grenze zur freien Landschaft (WA 2) sind nur Sattel und Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig. Hierdurch soll erreicht werden, dass ein harmonischer Ortsrand ohne allzu große Störungen durch unterschiedliche Baustile entsteht.

Die Vorgaben zur Dachgestaltung stellen hier einen Kompromiss zwischen den regionaltypischen Gestaltungselementen und „modernen“ Bauformen wie Walmdächern des „Toskana-Typ“ dar.

Im Inneren des Plangebietes (WA 1 und WA 3 und WA 4), wird auch moderneren Bauformen Raum gegeben. Neben Sattel- und Walmdächern sind hier auch Pult- oder Flachdächer zulässig. Die Dachneigung ist hier auf max. 15° begrenzt, da steilere Dächer unweigerlich zu übergroßen Wandflächen führen würden.

Dachgauben sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 34° zulässig. Sie sind als Satteldach- und Schleppgauben auszuführen. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge einer Dachseite aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 1,20 m betragen. Die Aufbauten dürfen eine max. Einzelbreite von 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muss mind. 1,20 m betragen. Eine Häufung weiterer Gaubenformen würde zu einer Störung der Dachlandschaft führen.

Um überdimensionierte Dachaufbauten zu vermeiden, sind größere Dachaufbauten nur als Zwerggiebel mit Satteldach zulässig. Der Anbau darf max. 2,00 m gegenüber der Fassade vorspringen. Der First des Zwerggiebels muss mindestens 1,00 m unter dem des Haupthauses liegen. Die Breite des Anbaus ist auf max. 1/3 des Haupthauses begrenzt.



Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zum Ortsgang von 1,20 m haben.

Dacheindeckungen geneigter Dächer sind mit Ziegeln oder Steinen in roten, braunen oder grauen Farbtönen auszuführen. Pultdächer dürfen darüber hinaus mit Titanzinkblechen gedeckt werden. Für Vordächer, Terrassenüberdachungen sowie Dächer zwischen Gebäuden sind Eindeckungen aus Sicherheitsglas zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.

Im Abstand von bis zu 25 m zu Waldflächen muss mit Astabbrüchen und Baumwurf gerechnet werden. Innerhalb dieser Baumfallzone ist ein verstärkter Dachstuhl gemäß Statik zu verwenden oder auf dauerhaft genutzte Aufenthaltsräume im Dachgeschoß zu verzichten.

## **9.2 ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

Aus Rücksicht auf die regionale Bautradition sind Holzblockhäuser in Vollstammoptik oder Fassadenverkleidungen aus Blech oder reflektierenden Materialien unzulässig. Leuchtende, grelle oder reine Farbtöne sind als Fassadenfarbe unzulässig, da sie sich störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

## **10 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS**

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Burghann nachzuweisen. Abweichend von der Stellplatzsatzung ist für Einliegerwohnungen bis 50 m<sup>2</sup> nur ein weiterer Stellplatz erforderlich, da die Wohnung in der Regel nur von einer Person bewohnt wird.

Garagen und abgeschlossene Carports müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze aufweisen. Dieser Stauraum kann nicht als Stellplatz angerechnet werden. Eine straßenseitige Einfriedung des Stauraums ist unzulässig.

Zufahrten zu den Baugrundstücken sind vom öffentlichen Fuß- und Radweg aus unzulässig.

Carports und Garagen sind mit begrünten Dächern auszuführen. Nebeneinander gebaute Garagen und Carports sind in einheitlicher Gestaltung und Höhe auszuführen, um ein einheitliches Gesamtbild zu erreichen und gestalterische Brüche zu verhindern.

## **11 EINFRIEDUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**

Um den offenen, dörflichen Charakter der Siedlung zu sichern, werden Festsetzungen zu den Grundstückeinfriedungen getroffen. Diese Regelungen gelten sowohl gegenüber öffentlichen Flächen, als auch zwischen privaten Flächen.

Die Einfriedungen der Grundstücke sind entsprechend der Satzung über Einfriedungen der Gemeinde Burghann i.d.F. vom 26.10.1982 auszuführen. Darüber hinaus sind nur blickoffene ( d.h. mindestens 1/3 offener Anteil) Holz- oder Stabgitterzäune mit senkrechter Teilung oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Gabionen, Mauern oder ähnliche geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.



Ausgenommen sind, zum Schutz der Privatsphäre, Sichtschutzwände an Terrassen bis zu einer Gesamtlänge je seitlicher Grundstücksgrenze von 3,0 m und max. 2,0 m Höhe.

Einfriedungen sind zudem ohne Sockel anzulegen. Sie müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 10 cm aufweisen und dürfen eine Gesamthöhe von 1,2 m über Gelände nicht übersteigen.

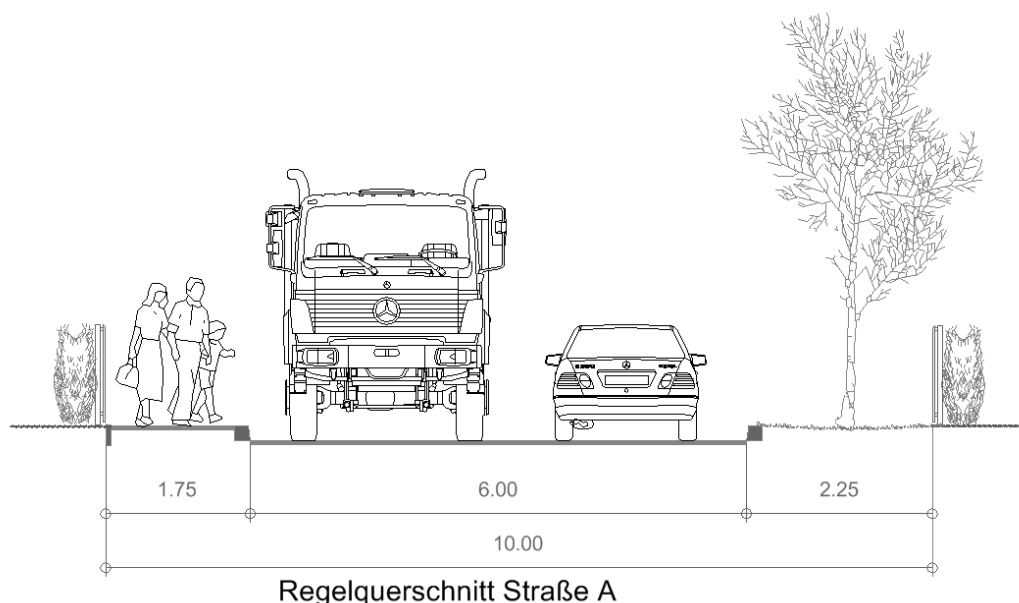
Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber dem natürlich vorhandenen Gelände nur zur Errichtung der baulichen Anlage bis zu einer Höhe von +/- 50 cm zulässig. Stützmauern sind unzulässig. Erforderliche Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:1,5 auszuführen.

## 12 ERSCHLIEßUNG

### 12.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die Erschließung erfolgt einerseits von Nordwesten her durch die Verlängerung der Bayernstraße und andererseits von Südosten her, von der Frankenstraße aus.

Für die Haupteerschließung ist ein Regelquerschnitt mit einer Gesamtbreite von 10,00 m und einer Fahrbahnbreite von 6,00 m. vorgesehen. Die Fahrbahnbreite ist so konzipiert, dass auch bei einer späteren Erweiterung des Baugebietes nach Süden und der direkten Anbindung des P&R-Platzes am S-Bahnhaltepunkt, ein qualitativvoller Verkehr möglich ist.

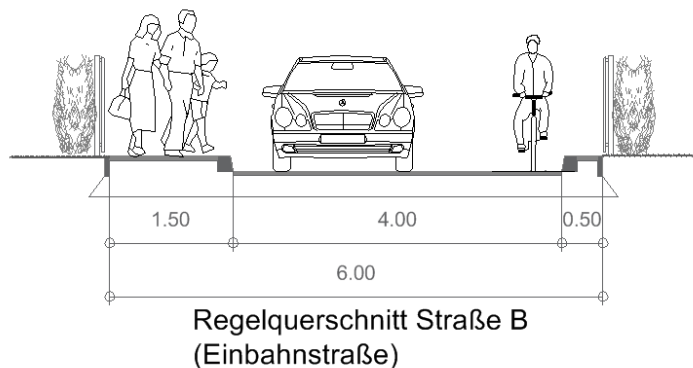


Auf der Nord- bzw. Westseite verläuft ein Gehweg mit einer Breite von 1,75 m. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird ein durchgehender Grünstreifen mit Baumpflanzung angelegt. Der Grünstreifen darf zur Erschließung der Baugrundstücke je Grundstück einmal unterbrochen werden. Die Breiten der Überfahrten sind auf das erforderliche Minimum zu begrenzen. Da die Fahrbahn ausreichend dimensioniert ist, wird auf einen eigenständigen Radweg verzichtet.



In der Mitte des Quartiers wird die Erschließung in zwei Einbahnstraßen (Straße B) aufgeteilt. Dies gewährleistet einerseits eine leistungsfähige Erschließung und vermeidet andererseits einen Durchgangsverkehr im Baugebiet.

Die Fahrbahnbreite ist mit 4,00 m ausreichend dimensioniert, um neben den KFZ auch den Radverkehr aufzunehmen. Da die Fahrbahn ausreichend dimensioniert ist, wird auf einen eigenständigen Radweg verzichtet. Ein Parken im Straßenraum ist in diesem Bereich unzulässig. Fahrbahnbegleitend verläuft auf der einen Seite ein Gehweg mit einer Breite von 1,5 m der, angesichts der überschaubaren Länge, ausreichend dimensioniert ist- auf der gegenüberliegenden Seite liegt ein Schrammbord mit einer Breite von 0,5 m.



Verschiedene Fuß- und Radwegeverbindungen durch das Gebiet und entlang des Ortsrandes erhöhen die Durchlässigkeit für den nicht motorisierten Verkehr und schaffen eine attraktive Verbindung zum S-Bahn-Haltepunkt.

## 12.2 VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Burgthann. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Nürnberg. Die Sicherstellung des Postverkehrs erfolgt über die Deutsche Post AG und die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über die Deutsche Telekom.

### 12.2.1 Wasser- und Energieversorgung

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Die Belange des ausreichenden Brandschutzes sind bei der Konzeption des Leitungsnetzes zu beachten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Fachhochschule Amberg untersucht, ob unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine zentrale Versorgung des Gebietes mit regenerativer Energie (Kraft-Wärme-Kopplung) möglich ist. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des geringen Energiebedarfs der aktuellen Gebäude und der relativ großen Leitungslängen im Gebiet, eine derartige Energiezentrale nur im Bereich des Geschößwohnungsbaus sinnvoll ist. Auf die Festsetzung einer Fläche für die Energieversorgung wird daher verzichtet.

Durch das Plangebiet führen bereits zahlreiche Leitungstrassen. Im Osten etwa besteht die Trasse einer 220-kV-Leitung mit einem 25 m breiten Schutzstreifen. Dieser



Schutzstreifen wird bei der Bebauung durch die festgesetzten Gebäudehöhen und bei der Bepflanzung durch die Wahl kleinerer Gehölze berücksichtigt.

Im Zentrum des Gebietes und entlang des südlichen Geltungsbereiches queren zusätzlich zwei 20-kV-Leitungen. Im Zuge der weiteren Planungen werden diese Erdverkabel. Gleiches gilt für die überörtliche Hauswasserleitung.

## 12.2.2 Abwasserbeseitigung

### Oberflächenwasser

Die Oberflächenwasserentwässerung des Plangebietes wird in zwei Teile geteilt. Der östliche Teil entwässert in die Oberflächenwasserkanalisation über die auch der Drosselabfluss des Außeneinzugsgebietes 1 (Weiher) abgeführt wird. Der westliche Teil wird ebenfalls über einen Oberflächenwasserkanal entwässert. Beide Kanäle werden in das Regenrückhaltebecken geführt. Wie oben bereits beschrieben, wird lediglich beim östlichen Teil mittels Trennbauwerk der Abfluss aus den Weihern wie bereits jetzt im Bestand direkt dem Zulauf zum Ezelsdorfer Saugarben zugeführt.

Zur Berechnung des Rückhaltevolumens des RRBs wird für die Grundstücke eine GRZ von 0,4 und eine örtliche Rückhaltung über Zisternen in den Baugrundstücken zu Grunde gelegt. Durch die vorgeschaltete Rückhaltung in den Zisternen wird das erforderliche Rückhaltevolumen des Zentralbeckens (RRB BG) deutlich reduziert und damit der erforderliche Flächenbedarf minimiert.

Die Zisternen werden im Zuge der Erschließungsarbeiten durch die Gemeinde Burgthann errichtet. Durch diese Maßnahme wird sichergestellt, dass einheitliche Systeme Verwendung finden, die die technischen Anforderungen erfüllen und geeignet sind, die dezentrale Rückhaltung auf den Grundstücken ordnungsgemäß sicherzustellen.

Der Drosselabfluss der Zisternen sowie der Zufluss aus dem Außeneinzugsgebiet 2 ist bei der Dimensionierung des Rückhaltevolumens mit zu berücksichtigen. Für die Bemessung nach DWA-Arbeitsblatt A117 kann hier lt. WWA der Drosselabfluss aus den Zisternen wieder in eine undurchlässige Fläche  $A_u$  umgerechnet und den zu den Flächen  $A_u$  aus den Verkehrsflächen addiert werden.

Als Überschreitungshäufigkeit für die Beckenbemessung wird in Übereinstimmung mit dem WWA  $n = 0,5$  angesetzt.

### Oberflächenwasser aus den Außenbereichen

Im Zuge der Abstimmung der Erschließungsplanung wurde seitens des WWA empfohlen, bei der Entwässerungsplanung des Baugebietes über die Ertüchtigung der nördlich liegenden Hochwasserteiche und deren Ableitung nachzudenken. Die Teiche sind lt. Genehmigungsunterlagen nur auf ein 20-jähriges Hochwasser ausgelegt. Nach heutigem Ermessen bedarf es einer Auslegung auf ein 100-jähriges Hochwasserereignis.

D.h. die Weiher wären entsprechend zu vergrößern bzw. wäre die Ableitung an den höheren Abfluss anzupassen. Die Maßnahme wäre nach RZWas 2018 grundsätzlich förderfähig, jedoch nur die ungünstigere Variante.

Es wird vereinbart, dass die Rückhaltung des vorgelagerten Außeneinzugsgebietes (Außeneinzugsgebiet 1) weiterhin über die vorhandenen Teiche erfolgt. Somit hat dieses Außeneinzugsgebiet keine Auswirkungen auf die Planungen zum Bebauungsplan bzw. auf das erforderliche Rückhaltevolumen des neuen





Regenrückhaltebeckens, sofern der Drosselabfluss der Weiher am RRB vorbeigeführt wird. Dies kann lt. WWA auch bei gemeinsamer Ableitung mit dem Oberflächenwasser aus dem Baugebiet durch die Errichtung eines Trennbauwerks/Regenüberlaufs erfolgen. Der Regenabfluss aus den Weihern wird hier dann in Richtung Zulauf zum Ezelsdorfer Saugraben am RRB vorbeigeleitet. Erhöht sich der Abfluss im Regenwetterfall durch die Zuflüsse aus dem Baugebiet (östlicher Teil) und dem zweiten Außeneinzugsgebiet (ca. 3,25 ha), wird dieser dann im o.g. Trennbauwerk in das RRB abgeschlagen.

Die Ableitung des Wassers aus dem Außeneinzugsgebiet der Weiher erfolgt derzeit durch eine Verrohrung DN 400, die das zukünftige Baugebiet quert und beim Zulauf zum Ezelsdorfer Saugraben endet. Diese Verrohrung müsste aus Gründen der Bauleitplanung in den zukünftigen Straßenraum umverlegt werden. Da die geplante Querschnittsbreite der Fahrbahn aber keine Verlegung einer zusätzlichen Rohrleitung zulässt, kann die Ableitung bzw. Durchleitung auch über den neu zu bauenden Regenwasserkanal erfolgen, dessen Dimension entsprechend anzupassen ist. Die Verlegung/Durchleitung ist als Gewässerausbau bzw. als Änderung eines Gewässers zu betrachten und bedarf daher einer neuen wasserrechtlichen Genehmigung.

#### Schmutzwasser

Sämtliche Grundstücke sind an die geplante Kanalisation anzuschließen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Netz des Kanalisations-Zweckverbands Schwarzachgruppe.

#### Grund- und Schichtenwasser

Wird im Plangebiet Grundwasser oder Schichtenwasser vorgefunden sind vom Bauherren entsprechende Schutzmaßnahmen für die Gebäude zu treffen (z.B. „weiße Wanne“). Eine permanente Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Die Gebäude sind vor eindringendem Grundwasser zu schützen (Abdichtung vor drückendem Grundwasser, „weiße Wanne“). Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Auf den privaten Grundstücken soll das anfallende Niederschlagswasser in entsprechenden Auffangbehältern (z.B. Zisternen) gesammelt und einer Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zugeführt werden. Sollten partiell geeignete Bodenverhältnisse angetroffen werden, hat die Niederschlagswasserbeseitigung nach den Regeln und Grundlagen der „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ — Merkblatt der DWA M 153 vom August 2007 zu erfolgen.

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 — Technische Regeln für Trinkwasserinstallation — zu beachten.

### **12.2.3 Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

### **12.2.4 Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)**

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikations- und Datennetz erforderlich. Die Leitungen der



Fernmeldeanlagen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu sollen im Zuge der Erschließungsplanung ausreichende Trassen vorgesehen werden.

### 12.2.5 Hochspannungsfreileitung

Über den östlichen Teil des Plangebietes verläuft die 220-kV-Ltg. Ludersheim — Sittling (- Altheim), Ltg. Nr. B52 der TenneT TSO GmbH.

Innerhalb der Baubeschränkungszone (je 25,00 m beiderseits der Leitungsachse) der Höchstspannungsfreileitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend sind hier die einschlägigen Vorschriften DIN EN 50341-1 und DIN VDE 0105-100, in denen die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken, etc. zu den Leiterseilen auch im ausgeschwungenen Zustand festgelegt sind.

Alle Bauvorhaben (Häuser, Straßen, Straßenleuchten, Stellplätze, Fahnenmaste, Aufschüttungen, Abgrabungen, Anpflanzungen, etc.), die auf Grundstücken innerhalb der Schutzzone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, sind der TenneT TSO GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Auf Grund der Abstände zwischen der Geländeoberkante und den überspannenden Leiterseilen ist bei allen Bauarbeiten im direkten Leitungsbereich (Baubeschränkungszone) äußerste Vorsicht geboten. Die Höhe der dort eingesetzten Großgeräte (Lader, Bagger; Muldenkipper u. ä.) ist beschränkt. Die möglichen Arbeitshöhen müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der TenneT TSO GmbH angefragt werden.
- Der Einsatz eines Turmdrehkranes oder eines Autokranes innerhalb der Baubeschränkungszone ist aufgrund der Abstände zwischen den Leiterseilen und dem vorhandenen Gelände nur sehr eingeschränkt oder auch gar nicht möglich.
- Die Baustelleneinrichtung (Aufstellung von Büro- und Lagercontainern) muss generell außerhalb der Baubeschränkungszone erfolgen. Dies gilt auch für das eigentliche Baulager.
- Anpflanzungen innerhalb der Baubeschränkungszone der 220-kV-Freileitung sind mit der TenneT, Betriebszentrum Bayreuth, Bereich Leitungen, abzustimmen. Gegen Anpflanzungen mit niedrig wachsenden Gehölzen (Sträucher, Hecken) mit einer Endwuchshöhe von + 4,00 m, bezogen auf das vorhandene Gelände, bestehen keine Einwände.
- An Höchstspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen.
- Eine Überprüfung bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte der elektrischen (5 kV/m) und magnetischen (100 pT) Feldstärken nach der 26. BImSchV ist noch nicht erfolgt.
- Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Traversen und von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen auch mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich evtl. geplanter Parkplatzflächen und Gebäude. Für die



vorgenannten witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

- Außerhalb der Baubeschränkungszone der Höchstspannungsfreileitung sind alle Bauvorhaben ungehindert möglich. Ausgenommen sind Zeltaufbauten, Fahnenmaste, Biogas- und Tankanlagen etc., die bezüglich der Abstände zu unserer Höchstspannungsfreileitung separat mit der TenneT TSO GmbH abgestimmt werden müssen.
- Außerhalb der Baubeschränkungszone der Höchstspannungsfreileitung ist eine unbeschränkte Arbeitshöhe möglich.
- Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsfreileitung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und —betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zu den Maststandorten weiterhin ungehindert möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Leitungstrasse/zu den Leiterseilen muss ebenfalls gegeben sein.

## 13 GRÜNORDNUNG

Das Konzept der Grünordnung sieht eine Gliederung des Baugebietes durch öffentliche Grünflächen und Baumpflanzung im Straßenraum vor. In den privaten Freiflächen wird durch Pflanzgebote von Bäumen in größeren Baugrundstücken eine Durchgrünung geschaffen. Am Übergangsbereich zur freien Landschaft binden Baumpflanzungen und extensive Wiesen die Siedlung in das Landschaftsbild ein. Die öffentlichen Grünflächen dienen in weiten Teilen auch dem naturschutzfachlichen Ausgleich. So wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen minimiert.

### 13.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Der Quartiersplatz soll zu einem Treffpunkt des gesamten Quartiers werden, demzufolge ist der Platz als eine Mischung von gebautem urbanen Platz und Kinderspielplatz ergänzt mit Angeboten für alle Altersgruppen (Mehrgenerationenplatz) zu gestalten. Die ist über eine fachliche Planung sicherzustellen. Um zu gewährleisten, dass der Platz bereits während des Baufortschritts zur Verfügung steht, wird eine entsprechende Regelung getroffen.

Alle anderen öffentlichen Grünflächen sind als blütenreiche extensive Wiesen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Grünflächen dienen so auch dem naturschutzfachlichen Ausgleich. Baumpflanzungen in den Grünflächen stärken die biologische Vielfalt.

### 13.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Für größere Grundstücke wird eine Festsetzung getroffen, die auch in den privaten Freiflächen Grünstrukturen und Vielfalt durch Obstbaumpflanzungen schafft. Kleinere Grundstücke werden ausgenommen, da dort zum einen die gewünschten Hochstämme keinen ausreichenden Platz finden, zum anderen die



nachbarschaftlichen Grenzabstände schwer einzuhalten sind. Obstbäume werden gewählt, da diese erfahrungsgemäß bei Bauherren die Akzeptanz zur Anpflanzung erhöhen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationshindernden Schüttungen sind unzulässig, da sie dem angestrebten Naturnahen Charakter der Hausgärten entgegenstehen und für die heimische Tier & Pflanzenwelt nicht von Nutzen sind.

### 13.3 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

Die Pflanzenauswahl orientiert sich bei der Auswahl der Straßenbäume an den Anforderungen des Klimawandels, bei den Bäumen im Bereich der Freileitung an den Anforderungen der Wuchsbeschränkung und bei Pflanzungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft an den natürlichen Standortbedingungen.

#### 13.3.1 Bepflanzung öffentlicher Flächen

Im Bereich des Quartiersplatzes sind insgesamt 10 Einzelbäume zu pflanzen. Die Bäume rahmen den Platz ein und grenzen ihn eindeutig gegenüber dem Straßenraum und der Bebauung ab. Die Baumauswahl wurde so getroffen, dass ein reicher Blüheeffekt erzielt wird. Die genauen Standorte und die Baumauswahl sind im Rahmen der Freiflächenplanung gemäß den Regelungen der Satzung festzulegen.

Im Straßenraum sind an den im Plan dargestellten Standorten Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Baumart wird die Ulme festgesetzt. Die gewählte Sorte „Rebona“ gilt als besonders gut geeignet für den Straßenraum und das Stadtklima. Der Baum ist resistent gegenüber dem Ulmensterben, streusalztolerant, frosthart und stellt keine besonderen Ansprüche an Bodenverhältnisse. Aus Gründen der Grundstückszuwegung oder der Leitungsführung können die Bäume ortsnah verschoben werden. Die dargestellte Gesamtzahl und die regelmäßige Ausrichtung sind jedoch zwingend einzuhalten. Für die Pflanzung im Straßenraum ist ein durchgängiger Baumgraben mit einer Mindestbreite von 2,0 m vorzusehen. In Ausnahmefällen können offene Baumbeete in einer Mindestgröße von 2,0 m x 3,0 m und 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum angelegt werden. Die Baumbeete sind gegen Überfahren zu sichern.

In den Grünflächen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind standortgerechte Laubgehölze entsprechend der zeichnerischen Darstellung als Gehölzreihen entlang des Radweges im Westen oder als Gehölzgruppen südlich des Rückhaltebeckens zu pflanzen. Die Gehölzauswahl stellt eine Mischung aus Großbäumen und Heckenarten dar. So wird ein vielgestaltiger Gehölzsaum geschaffen. Die im Plan dargestellten Bäume bilden das Mindestmaß der Pflanzung. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind die genauen Standorte, die Artenauswahl und die Anzahl näher zu definieren.

Unterhalb der Freileitung und in deren Schutzzone sind blütenreiche Kleinbäume vorgesehen. Die Standorte sind variabel. Die technischen Anforderungen des Betreibers sind bei der Ausführungsplanung zu beachten.



### 13.3.2 Bepflanzung von Flachdächern und geneigten Dächern

Aufgrund der positiven Auswirkungen auf das Kleinklima und den Regenwasserabfluss sind Dächer bis max. 10 Grad Dachneigung grundsätzlich fachgerecht nach den FLL-Richtlinien extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke der Vegetationsschicht beträgt 10 cm.

### 13.3.3 Pflege und Erhaltung

Für die Anlage der Freiflächen, der Pflanzungen und des Quartiersplatzes sowie für deren Pflege werden fachliche und zeitliche Vorgaben gemacht, um sicherzustellen, dass die Grünstrukturen bereits wirksam werden, bevor das Baugebiet vollständig bebaut ist.

Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei allen Pflanzungen sind bei Abgang von Gehölzen Ersatzpflanzungen gleicher Art und Qualität vorzunehmen.

## 13.4 ERMITTLUNG DES UMFANGS DER ERFORDERLICHEN AUSGLEICHSFLÄCHEN

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 72 „Bayernstraße“ aus dem Jahr 2005 behandelte das Thema Eingriff-Ausgleich unter Ziffer 5.7 der Begründung. Ohne Darlegung der Berechnung wurde ein Ausgleichsbedarf von 0,781 ha angegeben. Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung wurden die im Bebauungsplan dargestellten Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 0,6 ha als ausreichend festgesetzt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans sieht gegenüber dem vorherigen Planstand eine leichte Verdichtung der Bauflächen (GRZ 0,4 statt 0,3 bzw. 0,35) und eine Erweiterung der Bauflächen um ca. 1,0 ha vor.

In der Abwägung im Jahr 2005 sah die Gemeinde auf Grund der geringen Wertigkeit der Ausgangsflächen, den vorgesehenen Festsetzungen / Maßnahmen zur Vermeidung und auf Grund der Aufwertung der Ausgleichsflächen den Eingriff durch die Ausweisung von 0,6 ha Ausgleichsfläche als ausgeglichen an. Dieser Argumentation kann auch heute noch gefolgt werden. Demnach wird nur für die Neuausweisung von Bauflächen mit einer GRZ von 0,4 zusätzlicher Ausgleich erforderlich. Dieser berechnet sich gemäß „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ mit 0,3 ha ( $1,0 \text{ ha Baufläche} \times \text{Faktor } 0,3 = 0,3 \text{ ha}$ ). Somit beträgt der erforderliche Ausgleichsbedarf 0,9 ha.

Dieser Ausgleichsbedarf ist im Plan in einem Umfang von 0,7 ha als öffentliche Grünflächen mit Zweckbindung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die Flächen befinden sich in Besitz der Gemeinde Burgthann.

Planextern werden weitere 0,14 ha des Flurstücks 643 der Gemarkung Unterferrieden zugeordnet.



## 14 IMMISSIONSSCHUTZ

### 14.1 SCHALLSCHUTZ

Grundsätzlich sind aus dem allgemeinen Wohngebiet keine wesentlich störenden Emissionen zu erwarten. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass Haus-technische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen o.ä.) so auszulegen, zu installieren und zu betreiben sind, dass die von ihnen verursachten Teilbeurteilungspegel i.S.d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm am nächstgelegenen Im-missionsort Werte von tagsüber 54 dB(A) und nachts 39 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachweis über die Einhaltung dieser Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm.

Etwa 200 m südlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Regensburg - Nürnberg mit dem -S-Bahnhaltepunkt Ezelsdorf. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (Insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Die Bauwerber oder späteren Nut-zer der noch zu erstellenden Wohngebäude haben die aus dem Bahnbetrieb der eben angesprochenen Bahnlinie auftretenden Immissionen, hier insbesondere Schall, entschädigungslos hinzunehmen oder auf eigene Kosten für Abhilfe zu sor-gen haben.

### 14.2 GERUCHSIMMISSIONEN

Die von den südlich des Baugebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen aus-gehenden Immissionen sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Aus-führungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung und von den Bewohnern, Nutzern bzw. Bauwilligen zu dulden.

Der Kanalisations-Zweckverband „Schwarzachgruppe“ betreibt in unmittelbarer Nähe zum bzw. im Plangebiet eine Mischwasserbehandlungs-anlage auf Flur Nr. 746 Gemarkung Ezelsdorf (RÜB3). Geruchsbelästigungen im Bereich des Regen-überlaufbeckens (RÜB, Stauraumkanal mit untenliegender Entlastung) können sei- tens des Betreibers nicht ausgeschlossen werden.

## 15 DENKMALSCHUTZ

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen Im Geltungsbereich (Fl.-Nrn. 750, 752-754 und 766-769 ist durch Oberflächenfunde ein Bodendenkmal nachge-wiesen: Denkmal Nr. D-5-6634-0128, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstel-lung. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich und Nahbereich des Bodendenk-mals ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwen-dig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmal-pflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Umfang und Qualität der Fundstellen werden vor Beginn der Bauarbeiten in Abstim-mung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Kreisarchäologen durch Son-dierungsschürfe erkundet.

Es wird darauf hingewiesen, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachberei-tung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung



nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren

Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) hingewiesen:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 16 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO, Stand 01. Sept. 2018).

Aufgestellt Kalchreuth den 09.07.2018

Ergänzt, 28.06.2019

Zuletzt ergänzt: 17.09.2019

Gez. Eckhard Bökenbrink  
Stadtplaner SRL/ByAK



## Teil B, Umweltbericht

### 17 EINLEITUNG

#### 17.1 ANLASS UND AUFGABE

Entsprechend § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen in der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht aufzunehmen. Sein Inhalt bestimmt sich aus Anlage 1 zum BauGB.

Entsprechend § 2 BauGB werden die Schutzgüter untersucht und hinsichtlich ihrer Bedeutung und Eingriffsempfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben bewertet.

Der Umweltbericht enthält folgende Inhalte:

- Beschreibung des Vorhabens
- Beschreibung der Schutzgüter
- Bewertung der Bedeutung der Schutzgüter
- Betrachtung der aktuellen ökologischen und sonstigen Funktionen unter Berücksichtigung von Vorbelastungen
- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen
- Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung
- Beschreibung und Bewertung der Eingriffsschwere unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und -minimierung.
- Zusammenfassende Beurteilung des Eingriffs und Ausgleichs
- Darstellung verbleibender Auswirkungen
- Darstellung des naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs

Der Umweltbericht wird nach dem Ergebnis der Beteiligungsverfahren nach § 3 (1 und 2) bzw. § 4 (1 und 2) BauGB sowie nach erfolgter Abwägung durch die Gemeinde Burgthann fortgeschrieben.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB im Zeitraum vom 30.07.2018 bis 31.08.2018 wurden folgende Stellungnahmen mit Bezug zu Natur und Landschaft abgegeben.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth verweist mit Schreiben vom 22.08.2018 auf die Inanspruchnahme von Wald nach Bayerischem Waldgesetz. Durch die neue Lage des Rückhaltebeckens werden nunmehr keine Waldflächen in Anspruch genommen. Eine Ersatzaufforstung ist demnach nicht erforderlich. Im Entwurf des Bebauungsplans werden die bestehenden Waldflächen als Fläche für Wald dargestellt.

Die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Nürnberger Land verweist mit Schreiben vom 29.08.2018 auf die Verwendung von insektenfreundlicher LED-Beleuchtung und auf die Verwendung heimischer Baumarten. Die insektenfreundliche





Beleuchtung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei der Baumartenauswahl steht die Eignung von Bäumen unter dem Gesichtspunkt der Anpassung an den Klimawandel im Vordergrund. Die gewählten Arten sind sowohl in der GALK-Straßenbaumliste, als auch in der Zukunftsbaumliste Düsseldorf als klimaanangepasste Arten gelistet.

Die Regionalgruppe Feucht des Landesbund für Vogelschutz verweist darauf, dass bei Einfriedungen ein Bodenabstand von 10 cm angestrebt werden soll. Dies wird in der Satzung berücksichtigt. Weiterhin wird auf den Schutz des Mutterbodens verwiesen. Hierzu wird in der Satzung und Begründung aufgenommen, dass der Mutterboden einer ordnungsgemäßen Verwendung im Gemeindegebiet zuzuführen ist. Wesentliche Grundlagen für die Erstellung des Umweltberichtes sind:

- Eigene Ortseinsicht durch den Bearbeiter
- Entwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Bayernstraße" (Bökenbrink Planen & Beraten, Kalchreuth, WGF Landschaft Nürnberg, Juli 2017)
- Recherchen auf den zugänglichen Plattformen des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz, München
- Baugrunduntersuchung „Bayernstraße“, Geotechnisches Institut Prof. Dr. Gründer, Pyrbaum, 2003
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, OEFA Schwabach, Juli 2018

## 17.2 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Entwicklung von Wohnbauflächen auf bisher unbebauten, überwiegend intensiv ackerbaulich genutzten Flächen, für die im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens entsprechend Gebiete mit Festsetzungen zu Dichte, Höhe und Bauweise ausgewiesen werden.

Weitere Festsetzungen betreffen Verkehrsflächen sowie die Grünordnung. Eine genaue Beschreibung der Festsetzungen des Vorhabens erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan.

## 18 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE / SCHUTZGÜTER

Um die Auswirkungen der Planung beurteilen zu können, wurde eine Bewertung der Ausgangslage sowie der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter vorgenommen. Die Auswirkungen werden hinsichtlich ihrer Erheblichkeit auf Naturhaushalt und Landschaftsbild unter Berücksichtigung von Vorbelastungen und möglicher Minderungsmaßnahmen beurteilt.

### 18.1 BODEN

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Mittelfränkisches Becken“. Der geologische Untergrund besteht aus Tonen, die bereits ab einer Tiefe von 0,8 m unter GOK anstehen. Die Tone werden von schluffigen Sanden überdeckt. Der Pflughorizont liegt bei 0,3 bis 0,4 m unter GOK. Bei insgesamt 8 Bohrungen im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde bis auf eine Bohrung bis Tiefen von 4 m unter Flur kein Grundwasser aufgeschlossen. Im Bereich der Talmulde des Saugrabens liegen Gleye,



bzw. grundwasserbeeinflusste Böden vor. Der weitaus größte Teil wird von Böden mittlerer Ertragsfähigkeit überdeckt (Braunerden bzw. Pararendzinen). Diese Bodenarten sind i.d.R. nicht grundwasserbeeinflusst. Seltene oder besonders schützenswerte Böden kommen im Planungsbereich nicht vor. Eine Erosionsgefährdung kann auf Grund des relativ ebenen Geländes ausgeschlossen werden.

#### Vorbelastung

Eine Vorbelastung besteht auf der gesamten Fläche durch die intensive ackerbauliche Nutzung und die damit einhergehende mechanische Beanspruchung und Einträge aus Düngung und Pflanzenschutzmitteln.

Vorbelastungen durch Altlasten oder Kampfmittel sind derzeit nicht bekannt.

Das Schutzgut Boden hat per se und auf Grund seiner Nutzungsfunktion als Produktionsstandort für die Landwirtschaft eine **hohe Bedeutung**.

## 18.2 WASSER

Oberflächengewässer sind im unmittelbaren Plangebiet nicht vorhanden. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches liegt der Auslauf einer Leitung aus den Rückhaltebecken nordöstlich des Plangebietes. Bei dem sich daraus entwickelnden Gewässer handelt es sich um einen namenlosen Zulauf zum Ezelsdorfer Saugraben.

Schutzgebiete oder Entnahmen des Grundwasservorkommens zu Trinkwasserzwecken bestehen im Plangebiet nicht.

Bei insgesamt 8 Bohrungen im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde bis auf eine Bohrung bis Tiefen von 4 m unter Flur kein Grundwasser aufgeschlossen. Im Bereich der Talmulde des Saugrabens wurde in einer Tiefe von 0,9 m unter Flur Grundwasser erbohrt.

Die tonigen Bodenschichten gelten als nahezu undurchlässig für Oberflächenwasser. Eine Versickerung ist nicht möglich.

#### Vorbelastung

Nachgewiesene Vorbelastungen sind nicht bekannt

Auf Grund des hohen Grundwasserflurabstandes, der nicht vorhandenen Sickereigenschaften des Untergrundes und des Grundwasserschutzes durch den geologischen Aufbau wird die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Wasser insgesamt als **gering** eingestuft.

## 18.3 KLIMA / LUFT

Der Planungsraum kann aufgrund der Nutzung, der Lage, der Exposition und dem Fehlen von Emittenten als klimatisch und lufthygienisch unbelasteter Raum angesehen werden.

Die Ackerflächen sind aufgrund ihrer niedrigen Vegetationsdecke als Kaltluftentstehungsgebiete von Bedeutung für das lokale Klima, wenn sie in Verbindung zu wärmebelasteten Siedlungs- oder Gewerbebauflächen liegen und eine entsprechende Reliefenergie besitzen. Dies trifft für den Planungsraum jedoch nicht zu.



#### Vorbelastungen

Es bestehen keine Vorbelastungen

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine **geringe** Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft in Bezug zu den Siedlungsräumen.

### 18.4 ARTEN UND BIOTOPE

Das Plangebiet wird intensiv ackerbaulich genutzt. Biotopstrukturen fehlen im Planungsraum. Nördlich und südlich grenzen Gehölzstrukturen an, die von der Planung unbeeinträchtigt bleiben.

Es sind keine Schutzgebiete von europäischem Rang (FFH-, SPA-Gebiete) bzw. Naturschutzgebiete betroffen.

Im Bereich der Grünfläche bzw. des Waldes südlich des Rückhaltebeckens ragt das Landschaftsschutzgebiet „Schwarzachtal mit Nebentälern“ und ein kartiertes Biotop mit geringen Flächenanteilen in den Geltungsbereich.

Beide Schutzgebiete liegen innerhalb der festgesetzten Grünfläche, werden nicht beeinträchtigt und werden nachrichtlich in den Plan übernommen.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Nürnberger-Land wurde von der Gemeinde Burgthann eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung beauftragt. Schriftliche Ergebnisse liegen vor und sind als Anlage beigelegt. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind im Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans Nr. 72 „Bayernstraße“ der Gemeinde Burgthann, Landkreis Nürnberger Land weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt.

#### Vorbelastungen

Das Plangebiet ist durch die intensive Nutzung vorbelastet.

Insgesamt hat das Plangebiet eine **geringe** Bedeutung für Flora, Fauna und für den Biotopverbund.

### 18.5 ORTS- / LANDSCHAFTSBILD

Das Orts- und Landschaftsbild im Planungsgebiet ist von der Lage am Übergang der Ortslage zur freien Landschaft nach Osten geprägt.

Der bestehende Ortsrand zeigt sich wenig strukturiert. Im Süden prägt der Gehölzsaum des Saugrabens das Landschaftsbild.

Aufgrund der Lage am südöstlichen Ortseingang und im Übergangsbereich zur freien Landschaft wird die Bedeutung des Schutzguts Landschaftsbild als **hoch** eingestuft.



## 18.6 MENSCH, KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Schutzgut Mensch sind die Belange und Auswirkungen hinsichtlich Erholung / Freizeit, Lärmschutz, Licht, Erschütterungen, Schadstoffemissionen, Kampfmittel, Abfälle und Abwässer, Kultur- und Sachgüter sowie Risiken durch Unfälle und Katastrophen darzustellen.

Der Planungsraum wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Freizeit- oder Erholungseinrichtungen wie Spielplätze, Wander- oder Radwege sind nicht vorhanden.

Mit Ausnahme der südlich gelegenen Bahnlinie sind keine Lärmemittanten vorhanden.

Lichtbeeinflussungen, Erschütterungen oder Schadstoffemissionen bestehen nicht.

Kampfmittel sind nicht bekannt.

Abfälle und Abwässer entstehen aus der derzeitigen Nutzung nicht.

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen bestehen derzeit nicht.

Kulturgüter nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz sind nicht bekannt. Sachgüter im Sinne von Abbau, Lagerstätten oder Bergbau sind nicht vorhanden.

Der Planungsraum hat hinsichtlich der Belange im Schutzgut Mensch **keine** Bedeutung.

## 19 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN

Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu vermeiden und zu minimieren. Verbleibende unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung zu berücksichtigen §1a (3) BauGB.

### 19.1 VERMEIDUNG

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Überarbeitung und geringfügige Erweiterung eines, seit 2005 rechtskräftigen, Bebauungsplans. Die Überarbeitung sieht eine höhere Baudichte und bessere Ausnutzung des Baugebietes vor. Der öffentliche Grünflächenanteil bleibt annähernd gleich.

Dem Vermeidungsgebot wurde somit durch eine Verdichtung Rechnung getragen.

### 19.2 MINIMIERUNG

Im Folgenden werden die im Bebauungsplan vorgesehenen eingriffsmindernden Maßnahmen schutzgutbezogen benannt.



### Wasser

Im Bebauungsplan wurde als Hinweis die Verwendung von Oberflächenwasser als Brauchwasser und die Rückhaltung von Oberflächenwasser in Zisternen aufgenommen.

### Klima / Luft

Die öffentlichen Grünflächen und die vorgesehenen Gehölzpflanzungen im privaten und öffentlichen Raum haben hinsichtlich kleinklimatischer Aufheizeffekte eingriffsmindernde Wirkung.

### Arten und Biotope

Anpflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen.

### Orts- und Landschaftsbild

Es werden Festsetzungen zur Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes getroffen. Insbesondere sind die Anlage von Baumreihen und Gehölzgruppen an den Rändern zur Eingrünung und zur Ortsrandgestaltung zu nennen. Weiterhin werden Festsetzungen zu Einfriedungen und Äußerer Gestaltung von Gebäuden getroffen.

### Mensch

Der Quartiersplatz schafft bisher nicht vorhandene Aufenthalts-/ Spielmöglichkeiten.

## **19.3 AUSGLEICHSMABNAHMEN**

Die Entwicklung des Bebauungsplans verursacht unter Berücksichtigung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2005 einen rechnerischen Ausgleichsbedarf gemäß bayerischem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung von 0,9 ha. Zum Ausgleich werden planintern öffentliche Grünflächen und planextern eine Fläche im Eigentum der Gemeinde als Ausgleichsflächen festgesetzt und gemäß den Regelungen der Satzung und der Begründung zum Bebauungsplan hergestellt und gepflegt.

## **20 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Es werden, unterschieden nach der grundlegenden Ursache (Bau, Anlage und Betrieb), die schutzgutbezogenen Wirkungen der geplanten Baumaßnahme 'Allgemeines Wohngebiet Bayernstraße in der Ausführung gemäß des Entwurfes zum Bebauungsplan benannt.

Auf Grundlage der Beschreibung der Schutzgüter und der Auswirkungen wird unter Berücksichtigung von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffsschwere schutzgutbezogen bewertet. Die Bewertung bezieht die im Entwurf zum Bebauungsplan beschriebenen Festsetzungen ein.

### **20.1 BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Die baubedingten Auswirkungen stellen eine temporäre Beanspruchung und Belastung des Standortes dar. Qualitäten und Quantitäten der Beeinträchtigungen sind nicht genau vorhersehbar. Es ist davon auszugehen, dass über das Maß der später



bebauten Fläche hinaus keine zusätzlichen temporären Baustelleneinrichtungen nötig sind.

Die baubedingten Auswirkungen werden aufgrund ihres temporären Charakters, ihrer schweren Vorhersehbarkeit und der Maßgabe, dass alle gesetzlichen Vorgaben und Minimierungsmaßnahmen während der Bauphase einzuhalten sind, **weder als nachhaltig noch als erheblich** eingestuft.

## 20.2 ANLAGEBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Hierzu zählt die Flächeninanspruchnahme durch Bauwerke, Nebenanlagen und Verkehrsflächen.

### Boden

Für die Verkehrsanlagen und die Baufelder des Wohngebietes werden bisher unversiegelte Bereiche überbaut. Dies hat den unwiederbringlichen Verlust aller Bodenfunktionen zur Folge. Die Eingriffsschwere wird aufgrund der Nachhaltigkeit als **erheblich** eingestuft.

Der Eingriff ist jedoch ob des Planungsziels Schaffung von neuem Wohnraum nicht zu vermeiden.

### Wasser

Durch die Neuversiegelung gehen Flächen zur Wasserspeicherung verloren. Unter Berücksichtigung der konfliktmindernden Maßnahmen (Rückhaltung, Brauchwassernutzung) wird die Eingriffsschwere als **nicht erheblich** eingestuft.

### Klima / Luft

Die Grünflächen und Gehölzpflanzungen wirken stark konfliktmindernd, schaffen gegenüber der Ist-Situation sogar eine Verbesserung, so dass die Eingriffsschwere als **nicht erheblich** eingestuft werden kann.

### Arten und Biotope

Durch Baum- und Gehölzpflanzungen werden neue, bisher nicht vorhandene Biotopstrukturen geschaffen, so dass die Eingriffsschwere als **nicht erheblich** eingestuft werden kann.

### Orts- / Landschaftsbild

Am Südrand und innerhalb des Bauquartiers werden Gehölzpflanzungen vorgenommen, die Grünstrukturen schaffen und den Übergang zur freien Landschaft bilden.

Die Eingriffsschwere wird bei Beachtung der grünordnerischen Vorgaben als **nicht erheblich** eingestuft.

### Mensch

Es entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen.



### 20.3 BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Betriebsbedingt ergeben sich Auswirkungen nur durch den entstehenden Verkehr. Durch das Konzept der Straßen im Quartier sind keine unverhältnismäßigen Auswirkungen zu erwarten.

### 20.4 WECHSELWIRKUNGEN

Erhebliche Wechselwirkungen die sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches auswirken sind nicht zu erwarten. Das Oberflächenwasser aus der Rückhaltung wird gedrosselt und kontrolliert in den Saugraben abgegeben.

### 20.5 VERBLEIBENDE, ERHEBLICHE AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF DIE UMWELT

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich unter Berücksichtigung aller Vermeidungs-, Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen folgende Auswirkungen:

- Im Schutzgut Boden verbleiben Auswirkungen hoher Erheblichkeit.
- Im Schutzgut Wasser sind keine verbleibenden Auswirkungen anzunehmen.
- Im Schutzgut Klima / Luft verbleiben keine Auswirkungen.
- Im Schutzgut Arten und Biotope verbleiben keine Auswirkungen.
- Im Schutzgut Landschaftsbild verbleiben keine Auswirkungen.
- Im Schutzgut Mensch sind keine verbleibenden Auswirkungen anzunehmen.
- Schutzgut Kultur- / Sachgüter sind nicht betroffen.

### 21 PROGNOSE

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde die intensive landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt oder sogar intensiviert.

### 22 ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN

Anderweitige Lösungsmöglichkeiten am Standort bieten sich nicht an. Die vorliegende Planung berücksichtigt die Erfordernisse der Einbindung in die Landschaft und geht unter den Rahmenbedingungen sparsam mit Boden um.

Aus Umweltsicht sind auch an anderen Standorten zumindest die gleichen Auswirkungen zu erwarten.

### 23 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Innerhalb des Plangebietes sind keine Maßnahmen zur Umweltüberwachung erforderlich.

### 24 ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTBELANGE

Die Prüfung der Schutzgüter zeigt, dass das Vorhaben zwar mit Umweltauswirkungen verbunden ist, diese jedoch weitgehend unvermeidbar sind und vor Ort minimiert werden können. Entsprechende Festsetzungen zur Grünordnung liegen vor. Keine Minderungsmöglichkeit besteht in der Flächenversiegelung.



Um den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf zu realisieren, werden öffentliche Flächen mit konkreten Maßnahmen zugeordnet.

Insgesamt ist das Vorhaben aus Umweltgesichtspunkten realisierbar.

Aufgestellt:

Nürnberg, den 09.07.2018, Artenschutz ergänzt 16.07.2018

gez. M. Hupfer





---

## Teil C Anhang

### 25 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

**Gemeinde Burgthann**  
**Landkreis Nürnberger Land**

**Änderung Bebauungsplan Nr. 72**  
**„Bayernstraße“**

**Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange**

Auftraggeber: Gemeinde Burgthann  
Rathausplatz 1  
90559 Burgthann

Auftragnehmer: ÖFA, Schwabach, Am Wasserschloss 28 b  
Bearbeiter: Dipl.-Biol. Heinrich Distler  
Erstellung: 16. Juli 2018



## **Aufgabenstellung**

Die Gemeinde Burgthann lässt den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 72 „Bayernstraße“ aus dem Jahr 2005 überarbeiten. Wesentliches Ziel für die Neukonzeption ist eine höhere bauliche Dichte für Wohngebäude. Burgthann hat einen hohen Siedlungsdruck, ausgelöst durch die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde und durch den Anschluss an die S-Bahn.

Da das Vorhaben mit Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden ist, wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Nürnberger Land eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt, um zu ermitteln, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände gemäß **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** i. V. m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt sind.

Hinweis: Zum Bebauungsplan 2005 wurde keine artenschutzrechtliche Betrachtung durchgeführt.

## **Bestandssituation**

Das Plangebiet wird fast vollständig landwirtschaftlich genutzt (v. a. Getreideanbau im Jahr 2018).

Im Süden und Südwesten grenzen Biotopflächen an (Biotop-Nr. 6634-0068 Gewässerbegleitende Gehölz- und Staudensäume entlang des „Saugrabens“ und des „Ezelsdorfer Saugrabens“). Im Südwesten verläuft auch die von Gehölsäumen begleitete Bahnstrecke Nürnberg-Regensburg.

## **Vorgehen**

Am 24.04., 03.05., 28.05., 16.06. und 03.07.2018 wurden Übersichtsbegehungen zur Brutvogel- und Potenzialerfassung durchgeführt.

## **Artenschutzrechtliche Beurteilung**

### **Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie**

Im Planungsgebiet sind keine Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL bekannt oder zu erwarten.

### **Säugetierarten des Anhang IV FFH-Richtlinie**

Im Geltungsbereich sind keine Bäume mit Quartierpotenzial für Fledermäuse vorhanden. Vom Vorhaben sind keine als Leitlinien bedeutsamen Strukturen betroffen. Ackerflächen sind als Nahrungshabitate höchstens von geringer Bedeutung. Eine Betroffenheit der Tiergruppe ist auszuschließen.

Weitere prüfrelevante Säugetierarten sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

### **Kriechtierarten des Anhang IV FFH-Richtlinie**

Bei gezielter Nachsuche wurde an der Böschung nordöstlich des S-Bahnhofes die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) mit 2 Exemplaren (2 subadulte Tiere) nachgewiesen (s. Foto). Vorkommen der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) entlang der Bahnlinie sind nicht auszuschließen, Nachweise liegen nicht vor. Der Lebensraum wird zum oberhalb angrenzenden Getreidefeld durch eine Hecke abgeschirmt, er ist von Vorhaben nicht betroffen.

Weitere geeignete Lebensräume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.



Foto: Blick vom Nordostende des S-Bahnhofes auf den Zauneidechsen-Lebensraum.

### **Lurche des Anhang IV FFH-Richtlinie**

Die auf dem Kartenblatt nachgewiesenen Lurcharten finden im Geltungsbereich keinen geeigneten Lebensraum.

### **Fische, Libellen und Weichtiere des Anhang IV FFH-Richtlinie**

Diese an Gewässer gebundenen Tiergruppen finden im Geltungsbereich keine geeigneten Lebensräume.

### **Käfer des Anhang IV FFH-Richtlinie**

Vom Vorhaben sind keine Lebensräume prüfrelevanter Käferarten betroffen.

### **Schmetterlingsarten des Anhang IV FFH-Richtlinie**

Die für das betroffene Kartenblatt TK 6634 (Altdorf b. Nürnberg) genannten Tagfalterarten Thymian-Ameisenbläuling (*Phengaris arion*) und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris nausithous*) finden im Geltungsbereich keinen geeigneten Lebensraum mit der Eiablagepflanze Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*).

## Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Untersuchungsgebiet und in der Umgebung (Rufweite) wurden insgesamt 28 Vogelarten nachgewiesen (s. Tabelle 1 und Abb. 1 Fundortkarte). Es handelt sich v. a. um Vögel der halboffenen Landschaften (Waldrandarten, Heckenvögel, Gebüschbrüter) und der Übergangsbereiche. Bei den festgestellten Arten ist die Wirkungsempfindlichkeit projektspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können ("Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" (Fassung mit Stand 01/2015)(Anlage zum IMS v. 19. Januar 2015 Az.: IIZ7-4022.2-001/05). Eine weitergehende Prüfung erübrigt sich.



Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung

Abb. 1 Fundortkarte: L.a. = Zauneidechse, Bsp = Buntspecht, Dg = Dorngrasmücke, FI = Feldlerche, Fs = Feldsperling, Ga = Goldammer, Ku = Kuckuck, Mb = Mäusebussard, Tu = Turmfalke; rosa: Biotop-Nr. 6634-0068

**Tab. 1: Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsraum nachgewiesenen Europäischen Vogelarten**

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BY	EHZ KBR
<b>weit verbreitete Arten ("Allerweltsarten")</b>				
Amsel	<i>Turdus merula</i> *			FV
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i> *			FV
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>			FV
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i> *			FV
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i> *			FV
Elster	<i>Pica pica</i> *			FV
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i> *			FV
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i> *			FV
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i> *			FV
Haussperling	<i>Passer domesticus</i> *	V		FV
Kleiber	<i>Sitta europae</i> *			FV
Kohlmeise	<i>Parus major</i> *			FV
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i> *			FV
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i> *			FV
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i> *			FV
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i> *			FV
Star	<i>Sturnus vulgaris</i> *			FV
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i> *			FV
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i> *			FV
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i> *			FV
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i> *			FV
<b>Oben textlich abgehandelte Arten</b>				
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>			FV
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3	U2
Feldsperling	<i>Parus montanus</i>	V	V	FV
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	V		FV
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	V	V	FV
<b>Mäusebussard</b>	<b><i>Buteo buteo</i></b>	-	-	<b>FV</b>
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	3	3	U1
<b>Turmfalke</b>	<b><i>Falco tinnunculus</i></b>	-	-	<b>FV</b>

fett streng geschützte Art (§ 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG)

\* weit verbreitete Arten ("Allerweltsarten"), bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt.

**RL D** Rote Liste Deutschland und

**RL BY** Rote Liste Bayern

- 0 ausgestorben oder verschollen  
 1 vom Aussterben bedroht  
 2 stark gefährdet  
 3 gefährdet  
 G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt  
 R extrem seltene Art mit geographischer Restriktion  
 V Arten der Vorwarnliste  
 D Daten defizitär

**EHZ** Erhaltungszustand

- ABR = alpine Biogeographische Region,  
 KBR = kontinentale biogeographische Region  
 FV günstig (favourable)  
 U1 ungünstig - unzureichend (unfavourable – inadequate)  
 U2 ungünstig – schlecht (unfavourable – bad)

Einige Arten deren Brutplätze außerhalb des Geltungsbereiches liegen, nutzen diesen als Nahrungshabitat (unter anderen Mäusebussard, Mehlschwalbe und Turmfalke). Einige Arten wurden nur in der Umgebung beobachtet (Sicht- und/oder Rufnachweise von Feldlerche und Kuckuck nordöstlich des Untersuchungsgebietes), Dorngrasmücke, Feldsperling und Goldammer in unmittelbar angrenzenden Gehölzen.

Die Nahrungsgäste Mäusebussard, Mehlschwalbe und Turmfalke sind wegen ihres großen Aktionsradius von der geplanten Bebauung nicht erheblich betroffen. Die Reviere bzw. Brutstätten der in angrenzenden Hecken und Gehölzen brütenden Arten sind vom Vorhaben nicht unmittelbar betroffen, bei vorhabenbedingten Störungen können sie innerhalb ihrer Reviere in ungestörte Bereiche ausweichen.

### Fazit

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind im Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans Nr. 72 „Bayernstraße“ der Gemeinde Burgthann, Landkreis Nürnberger Land weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt.

Bearbeitung:

Diplom-Biologe Heinrich Distler  
Am Wasserschloss 28b, 91126 Schwabach

Schwabach, 16. Juli 2018

