

**Stadt Heilsbronn
Landkreis Ansbach**

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. B 5

„Am Mühlbuck“

in Heilsbronn, Ortsteil Bürglein

- Verfahren gem. § 13b BauGB -

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

**25. Juli 2018,
zuletzt geändert am 28.11.2018**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
	Alternative Planungsstandorte	4
	Rechtliche Grundlagen	8
	Anwendung des beschleunigten Verfahrens	9
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
3.	Allgemeine Lage des Baugebietes	10
4.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	10
	4.1 Allgemeines	10
	4.2 Topographie	10
	4.3 Verkehrserschließung	10
	4.4 Ver- und Entsorgung	10
	4.5 Denkmäler	10
	4.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope	11
	4.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie	12
	4.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	13
	4.9 Oberflächennahe Geothermie	13
	4.10 Immissionen	13
5.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	14
	5.1 Nutzungen	14
	5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes	14
	5.3 Erschließungskosten	14
6.	Bebauung	14
	6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	14
	6.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	16
	6.3 Dachgestaltung	17
	6.4 Garagen und Stellplätze	18
	6.5 Örtliche Bauvorschriften	18
7.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	18
	7.1 Erschließung und Verkehr	18
	7.2 Entwässerung	20
	7.3 Versorgung	21
	7.4 Abfallentsorgung	21
8.	Denkmalschutz	22
9.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	23
10.	Vorbeugender Brandschutz	23
11.	Immissionsschutz	25
12.	Altlasten	26
13.	Grünordnung	26
14.	spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	29
15.	Überregionale Planung	31
16.	Hinweise	32
17.	Bestandteile des Bebauungsplanes	32

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Heilsbronn beabsichtigt zur städtebaulich geordneten Entwicklung der Siedlungsstrukturen in Bürglein neue Wohnbauflächen zu erschließen. Hierzu soll am Westrand von Bürglein eine in öffentlichem Eigentum befindliche Ackerfläche zukünftig als Wohnbauflächen erschlossen werden. Anlass für die Entscheidung zur Entwicklung der Fläche ist die vermehrte Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Bürglein.

Aufgrund der guten verkehrstechnischen Erschließung und der Lage des Ortsteils in einer, im Verhältnis, kurzen Entfernung zum Kernort sowie der bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen verzeichnet die Stadt Heilsbronn in den vergangenen drei Jahren eine erhöhte Nachfrage nach zusätzlichen Wohnbauflächen in Bürglein. Gleichzeitig besteht auch ein Bedarf an Investitionen in örtlichen Infrastruktureinrichtungen wie z. B. die Errichtung einer Kindertagesstätte, weshalb die Stadt Heilsbronn vor der Entscheidung stand, sich grundsätzlich mit der Entwicklung des Ortsteils Bürglein zu beschäftigen. Mehr als 50 Unterschriften aus der örtlichen Bevölkerung wurden bei der Stadt Heilsbronn verzeichnet, mit dem Wunsch nach der Errichtung einer Kindertagesstätte in Bürglein.

Die Stadt Heilsbronn hat in den vergangenen Jahren bezgl. der Entwicklung der Siedlungsstrukturen in Bürglein die Strategie verfolgt, Nachfragen nach Wohnbauflächen durch Vermittlung von Privat an Privat zu befriedigen. Ziel der Strategie war, durch Nachnutzungen und Nachverdichtung die bestehenden Nachfragen, welche zumeist aus der örtlichen Bevölkerung kamen, zu befriedigen. Hiermit konnten Leerstände weitestgehend vermieden und auf die Ausweisung neuer Bauflächen verzichtet werden. Die positive Entwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen mit einer guten Durchmischung der Altersstrukturen war gewährleistet.

In den letzten zwei bis drei Jahren musste jedoch festgestellt werden, dass diese Strategie keine positiven Effekte mehr auf die weiter bestehenden Nachfragen nach Wohnbauflächen in Bürglein hatte. Die bestehenden nicht bebauten Grundstücke in innerörtlichen Lage sind ausnahmslos in privatem Besitz. Entwicklungsbereitschaften der Grundeigentümer oder eine Veräußerungsbereitschaft konnten nicht mehr verzeichnet werden. Hierzu trägt zu einem nicht unerheblichen Maß auch die gesamtwirtschaftliche Lage bei, unter deren Rahmenbedingungen die Veräußerung von Grundeigentum für eine Vielzahl von Grundbesitzern nicht an erster Stelle steht.

Bei der Verwaltung der Stadt Heilsbronn ist zudem seit mehr als zwei Jahren auch eine Zunahme der Nachfrage nach Wohnbaufläche in Bürglein aus anderen Ortsteilen von Heilsbronn festzustellen. Neben der im Verhältnis noch guten Anbindung an den ÖPNV, tragen hierzu auch die gute Gesamtverkehrsanbindung, die bestehende funktionierende Dorfgemeinschaft, das örtliche Vereinsleben sowie auch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Grundschule sowie die noch vorhandenen Gastwirtschaften bei. Die grundsätzlich aktuell angedachte Entwicklung einer Kindertagesstätte in Bürglein steigert die Attraktivität von Bürglein für junge Familien zusätzlich. Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung sind für typischerweise im ländlichen Raum bestehenden Verhältnisse noch in geringer Entfernung erreichbar. Mit dem Bahnhaltepunkt in Heilsbronn besteht zudem eine sehr gute Anbindung an die Metropole Nürnberg, gleichzeitig sind aber auch durch die kurze Entfernung zum Bibertal und den dortigen Gemeinden und Infrastrukturanbindungen attraktive Rahmenbedingungen für ansiedlungswillige Bürgerinnen und Bürger gegeben.

In Rahmen mehrerer Diskussionen in den Gremien der Stadt Heilsbronn hat sich diese daher in den vergangenen knapp zwei Jahren grundsätzlich mit der Frage nach einer Entwicklung zusätzlicher Baulandflächen zu Wohnbaunutzungen in Bürglein beschäftigt. Es wurde das Für und Wider zusätzlicher Wohnbauflächen in den Bürglein diskutiert. Hierbei wurde neben der stetigen Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung auch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in Bürglein, die sich abzeichnenden geplanten Maßnahmen in Bürglein sowie die Flächenverfügbarkeit mit einbezogen. Weitere Kriterien waren in der Abwägung auch die Topographie sowie die naturräumlichen und landschaftlichen Gegebenheiten.

Grundsätzlich wurde mehrheitlich festgestellt, dass eine angemessene Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen in Bürglein als notwendig für die langfristige positive Entwicklung von Bürglein erachtet wird.

Es zeigte sich in der Diskussion weiterhin, dass die nun überplante Fläche durch ihre relativ zentrale Lage und Größe eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit für Bürglein darstellt. In den Diskussionen wurden dabei in den Gremien auch beschlossen, neben der Entwicklung von Bauflächen für die Nachfrage aus der

örtlichen Bevölkerungen zu einem gewissen Grad auch zusätzliche Bauflächen für Neubürger in Bürglein verfügbar zu machen. Neben einem Bedarf von 10 – 12 Bauplätzen für die Nachfragen aus der örtlichen Bevölkerung wurde auch ein Bedarf von bis zu 10 Bauplätzen für Neubürger erkannt. Dieser Flächenbedarf kann mit der nun überplante Fläche angemessen und kompakt im Anschluss und einbezogen in die bestehenden Siedlungsstrukturen abgebildet werden.

Hierdurch kann Bürglein langfristig als attraktiver Ortsteil von Heilsbronn weiterentwickelt und ein Beitrag zur Gewährleistung einer guten Durchmischung der Altersstrukturen in Bürglein geleistet werden. Weiterhin kann hiermit ein Beitrag für den Erhalt der Ortsteile als wichtigem Teil der ländlichen Strukturen in Heilsbronn geleistet werden.

Der Erhalt der ländlichen Strukturen ist aber für die Gesamtstruktur von Heilsbronn von großer Bedeutung. Würde die Stadt Heilsbronn als planende Institution auf die geplante Baulandausweisung verzichten, bestünde die Gefahr, dass durch den Wegzug junger Bevölkerungsschichten aus dem Ortsteil in den Kernort oder wo möglich in die größeren Umlandkommunen, die bestehenden Dorfstrukturen und die noch funktionstüchtige Dorfgemeinschaft geschwächt bzw. beschädigt würde. Der bestehende und notwendige lokale Zusammenhalt zwischen den Generationen ist aber für die dörflichen Strukturen von Bürglein von großer Bedeutung.

Eine möglichst ausgeglichene Altersstruktur in den Ortsteilen ist aber von großer Bedeutung für die Stadt Heilsbronn, um den Fortbestand der dörflichen Gemeinschaften sowie der Ortsteile an sich zu gewährleisten.

Da die Entwicklung privater Flächen in Bürglein in den vergangenen Jahren deutlich stagnierte und hiermit bereits ein Rückgang der Bevölkerungszahlen in Bürglein verbunden war, hat sich die Stadt Heilsbronn in Abwägung aller Belange dazu entschlossen, eine im städtischen Eigentum befindliche Fläche am Westrand von Bürglein im Sinne der Sicherung der guten langfristigen Gesamtentwicklung von Bürglein als Wohnbauflächen zu entwickeln. Ein Verzicht auf die Planungen – als alternative zur Entwicklung der nun überplanten Fläche - ist aus Sicht der Stadt Heilsbronn in Abwägung aller Belange nicht als geeignetes Entwicklungsinstrument für Bürglein anzusehen, da hiermit keine positive Gesamtentwicklung für den Ort zu erwarten wäre.

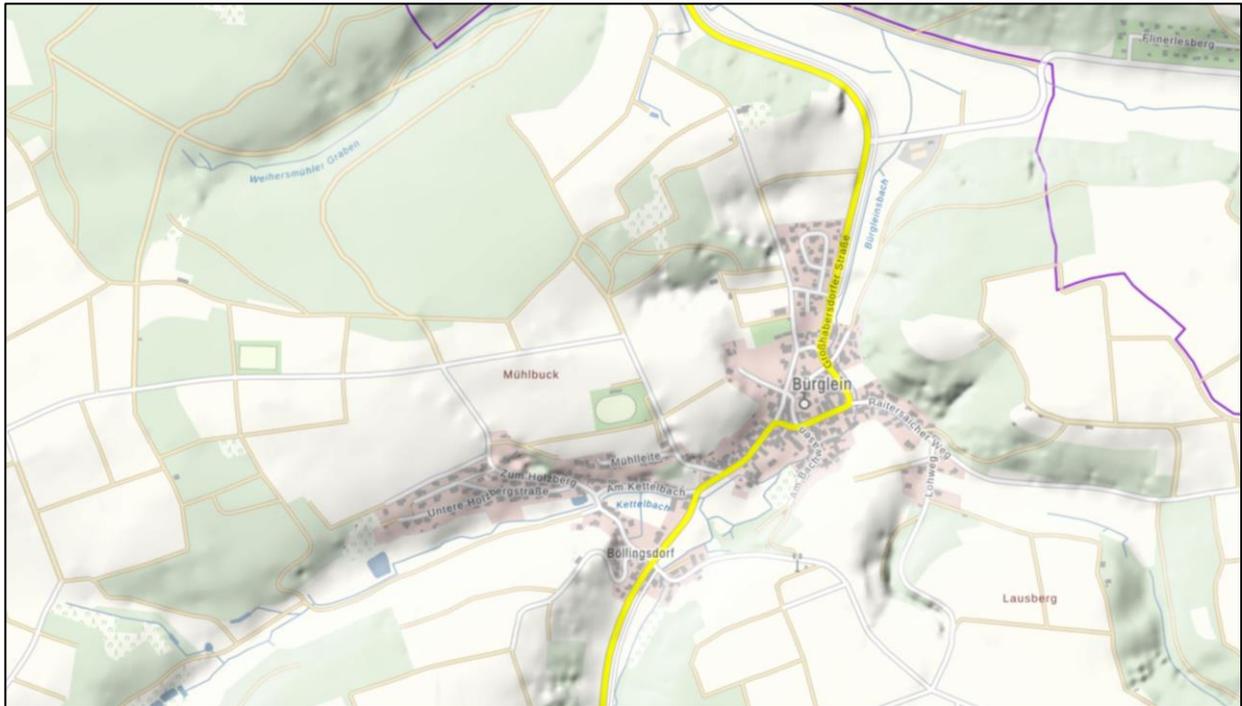
Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- Schaffung einer angemessenen Entwicklungsfläche für Wohnnutzungen in Bürglein
- Unterstützung des Erhalts der gut durchmischten Bevölkerungsschichten
- Schaffung von lokaler Aufenthaltsqualität für die Anwohner
- Schaffung einer guten landschaftlichen Einbindung
- Berücksichtigung der ökologischen Belange hinsichtlich der Regenwasserbehandlung
- Stärkung der örtlichen Biotopstrukturen

Alternative Planungsstandorte

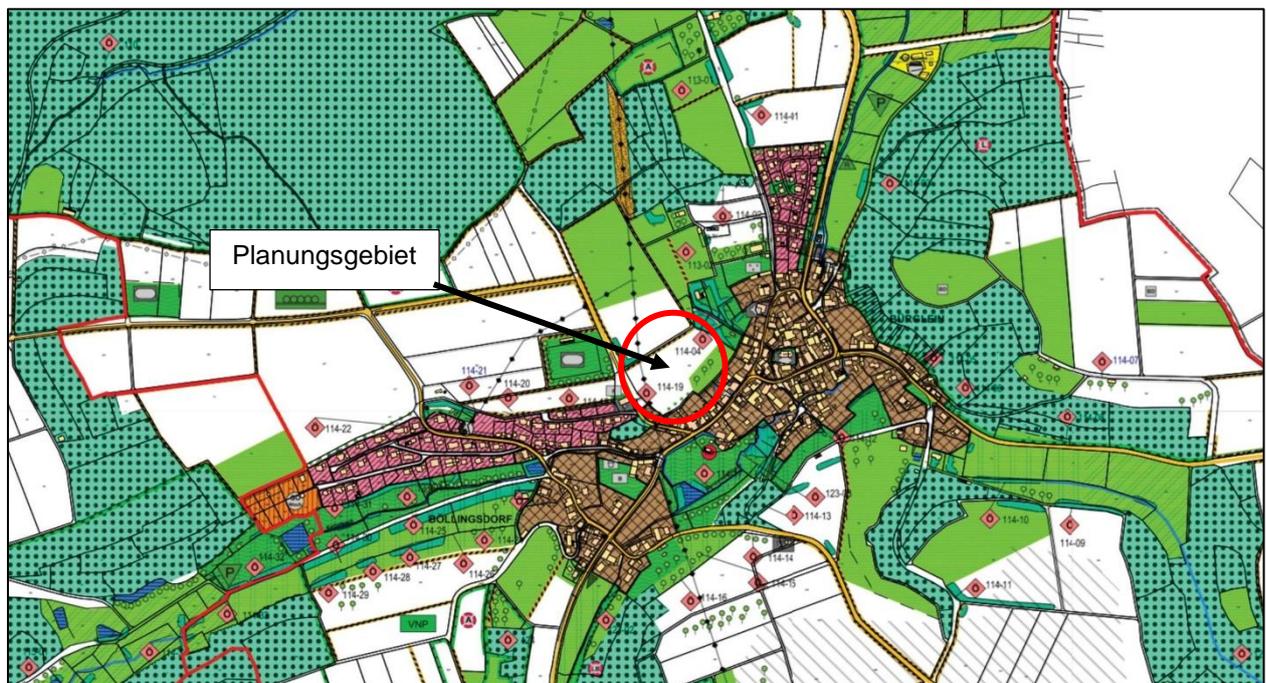
Im Vorfeld der Planungen wurde durch die Stadt Heilsbronn eine Überprüfung von Bürglein auf mögliche alternative, u. U. besser geeignete Entwicklungsflächen durchgeführt. Hierbei wurde insbesondere das Vorranggebot der Innentwicklung gem. Landesentwicklungsprogramm betrachtet. Die weitergehende Überprüfung erfolgte auf Basis des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) mit integriertem Landschaftsplan einschließlich seiner bisherigen Fortschreibungen sowie bekannten Leerständen und potentiellen Brachflächen in Bürglein.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass in Bürglein aufgrund der Lage im Talraum des Kettelbachs bzw. Bürgleinbachs und der daraus resultierenden topographischen Situation natürliche Beschränkungen gegeben sind. Die Siedlungsstrukturen haben sich in der Vergangenheit im Talraum entlang des Bachlaufes entwickelt. In der weiteren Folge haben sich die Siedlungsstrukturen im Talraum nach Norden sowie im Südwesten an der Hangkante in Richtung Böllingsdorf weiterentwickelt.



Darstellung Umfeld Bürglein mit Topographie © Bayerische Vermessungsverwaltung

Diese Siedlungsentwicklung wurde entsprechend auch im Flächennutzungsplan für Bürglein abgebildet. Die bereits bebauten Flächen sind dort als gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen dargestellt. Potentielle Entwicklungsbereiche sind im Innenbereich noch am Ost bzw. Südostrand als gemischte Bauflächen dargestellt. Eine Entwicklung dieser Flächen scheidet jedoch an den gegenläufigen Eigentümerinteressen der privaten Grundeigentümer. Die im Südosten dargestellten Flächen befinden sich zudem in unmittelbarer Nähe zum Bachlauf des Bürgleinbaches. Es besteht hier ein stark erhöhtes Risiko von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Heilsbronn für Bürglein und Böllingsdorf © Stadt Heilsbronn

Weitere Baulandreserven sind für Bürglein im Flächennutzungsplan zunächst nicht dargestellt. Wie bereits ausgeführt wurde daher zunächst versucht die bestehenden Baulücken in den bestehenden dargestellten Siedlungsstrukturen einer Nutzung zuzuführen. Eine Entwicklungsbereitschaft der jeweiligen Grundeigentümer konnte nicht verzeichnet werden.

Dies betrifft auch Flächen welche in den frei verfügbaren Luftbildarstellungen des Ortes als nicht bebaute Flächen erkennbar sind. Insbesondere diese Flächen werden noch zu landwirtschaftlichen Zwecken oder als Gartenflächen genutzt. Diese Flächen stehen de facto somit für eine Entwicklung nicht zur Verfügung. Brachflächen in sinnvoller Flächendimension sind ebenfalls nicht verfügbar.

In den bauplanungsrechtlich entwickelten Flächen in Bürglein sind ebenfalls keine Flächen mehr verfügbar. Insbesondere in der mittels Bebauungsplan entwickelten Fläche am Nordrand sind keine Flächen mehr verfügbar. Alle Flächen wurde an Privat veräußert und stehen daher nicht mehr für eine Entwicklung zur Verfügung. Auch innerhalb der mittels Ortsabrundungssatzung einbezogenen Flächen am Südostrand des Ortes sind aufgrund der privaten Grundeigentumsverhältnisse keine Flächen mehr verfügbar.

Seitens der Stad Heilsbronn wurde daher als nächstes nochmals der Verzicht auf die Planungen intensiv geprüft. Im Ergebnis wurde dabei in Abwägung aller Belange festgestellt, dass bei einem Verzicht auf die vorliegenden Planungen nicht mit einer positiven Entwicklung für Bürglein zu rechnen wäre. Der bestehende Status Quo würde sich nicht verändern, es bestünde latent die Gefahr des Abwanderns der jüngeren Familien und Generationen aus Bürglein in die Nachbarorte mit negativen Auswirkungen auf die bestehenden Altersstrukturen in Bürglein sowie die bestehende funktionierende Dorfgemeinschaft. Die hieraus resultierenden negativen Auswirkungen auf Bürglein sind in Abwägung aller Belange als gravierender einzustufen, als die mit der Ausweisung neuer Bauflächen einhergehende Flächeninanspruchnahme. Ein Verzicht auf die Planung ist in Abwägung aller Belange aus Sicht der Stadt Heilsbronn daher nicht als geeignete Entwicklung für Bürglein anzusehen. Der Planverzicht wurde daher seitens der Stadt Heilsbronn verworfen.

Im Anschluss daran wurde Bürglein auf mögliche neue Siedlungsflächen, vorrangig an den Randbereichen im Anschluss zu den bestehenden Siedlungsstrukturen untersucht. Es zeigten sich hierbei drei potentielle Entwicklungsflächen. Zum einen wäre eine Entwicklung von Bürglein nach Norden, nördlich des dortigen Wohnbaugebietes denkbar. Die dortige Fläche steht aber aus Grundeigentumsverhältnissen nicht für eine Entwicklung zur Verfügung. Zudem würde hiermit eine Verlängerung der Siedlungsstrukturen von Bürglein erfolgen. Aufgrund der östlich angrenzenden Staatsstraße St 2410 ist zudem mit Einschränkungen in der Bebaubarkeit aufgrund von Lärmimmissionsbelastungen zu rechnen. Von einer Entwicklung nach Norden wurde daher abgesehen.

Als alternative Fläche wurde weiterhin das Umfeld des bestehenden Friedhofes in Bürglein auf seine Eignung als mögliche Wohnbauflächen untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass diese Flächen ebenfalls nicht für eine Entwicklung zur Verfügung stehen. Die Verfügbarkeit der Flächen ist nicht gegeben, zudem sind durch die bestehenden Maschinenhallen im Umfeld mit Immissionseinflüssen für die potentielle Wohnbauflächen zu rechnen. Von der Entwicklung der Flächen wurde daher Abstand genommen.

Entwicklungen weiterer Flächen am Südrand von Bürglein wurden bereits im Vorfeld ausgeschlossen, da hierdurch ein Zusammenwachsen mit Böllingsdorf forciert würde. Dies ist aus Sicht der Stadt Heilsbronn aber nicht wünschenswert. Die Flächen in diesem Umfeld sind zudem aufgrund ihrer Lage im Bereich von Bachläufen als Hochwassergefährdet anzusehen und daher auch aus diesem Grund nicht zu präferieren. Ein Freihalten dieser Flächen ist auch aus ökologischen Gründen zu bevorzugen.

Als mögliche Entwicklungsfläche wurde daher noch ein Hanggrundstück im westlichen Randbereich von Bürglein, in zentraler Ortslage untersucht. Das Grundstück stellt zwar an die individuelle Bebauung aufgrund der Hanglage erhöhte Anforderungen, ermöglicht aber die gewünschte Siedlungsentwicklung für Bürglein in der angestrebten Größenordnung. Durch die zentrale Lage in Bürglein kann zudem auch weiterhin eine kompakte Siedlungsstruktur von Bürglein gewährleistet werden. Der Anschluss an die bestehenden Infrastruktureinrichtungen ist gut möglich. Die Flächen konnten zudem von einer privaten Grundeigentümerin erworben werden und können somit auch realistisch entwickelt werden. Die Auswirkungen auf die bestehende Biotopfläche am Südrand können mit den Planungen gering gehalten werden. Es besteht zudem die Möglichkeit den Biotopwert durch Aufwertungsmaßnahmen weiter zu erhöhen.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass die nun überplante Flächen in angemessener und verträglicher Weise die angestrebte Siedlungsentwicklung in Bürglein ermöglicht. Die Fläche ist zwar im Flächennutzungsplan als Ackerfläche dargestellt, jedoch sind die Vorteile der nun angestrebten Wohnbaunutzung deutlich höher zu bewerten, als die Aufgabe der bisherigen Ackernutzung. Die Flächen stellen für die Landwirtschaft keine besonders wertvollen Böden dar. Die Ertragsfähigkeit ist mit maximal durchschnittlich einzustufen. Entwicklungen am Nordrand hätten deutlich ertragsreichere Böden in Anspruch genommen. Somit ist die nun überplante Fläche auch aus diesem Grund als verträglich zu erachten.

Im Ergebnis ist in der Abwägung aller Belange daher festzustellen, dass der nun überplante Bereich unter der besonderen Würdigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der geringstmöglichen Auswirkungen auf die beachtenswerten Schutzgüter sowie der bestmöglichen Berücksichtigung der Maßgaben und Gesetzen die für die vorgesehenen Nutzung am besten geeignete ortsverträgliche Entwicklungsfläche in Bürglein darstellt.

Alternative Entwicklungskonzepte

In die weiteren Planungsschritte zur Bauleitplanung wurden in die Abwägung für die Entwicklung der vorliegenden Flächen mögliche Planungs- und Erschließungsansätze für die zu überplanende Fläche einbezogen.

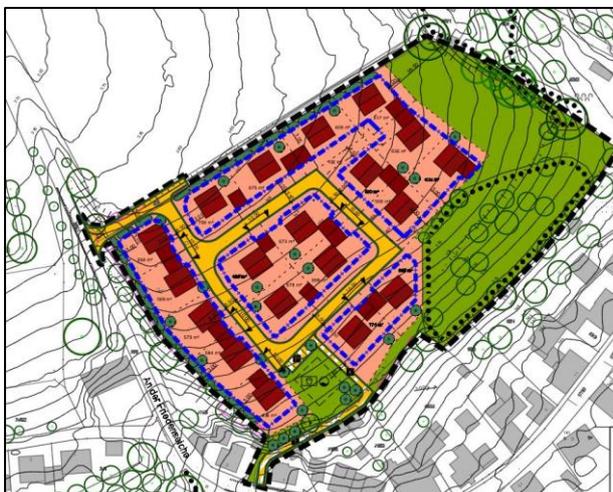
Aufgrund der bestehenden Erschließungsstrukturen in Bürglein kristallisierte sich hierbei heraus, dass die verkehrstechnische Erschließung am besten von Südwesten, von der Straße „An der Friedenseiche“, erfolgen kann. Hier besteht bereits eine Einmündung eines bestehenden Feld- und Flurweges. Ausgehend von dieser Anbindung wurde eine Erschließung des Planungsgebietes mittels einer Ringstraße vorgesehen, um eine geeignete Erschließung der späteren Bauplätze zu ermöglichen sowie weiterhin auch auf kostenintensive Kehren für die Entsorgungsfahrzeuge verzichten zu können.

Mit der Straßenführung wurde dabei versucht sich am topographischen Verlauf der Höhenentwicklung im Planungsgebiet zu orientieren.

Entsprechend der Diskussionen in den Gremien der Stadt Heilsbronn wurde im Weiteren intensiv über die vorgesehene Dichte, Art und Umfang der Bebauung im Planungsgebiet diskutiert. Schwerpunkt der Planungen sollte hierbei auf Flächen für den Einzelhausbau gelegt werden. Es sollten jedoch in den Überlegungen auch Variationen mit verdichteter Reihenhausbauweise und Doppelhausstrukturen mit einbezogen werden.



Planungsvarianten mit unterschiedlicher Dichte und Umfang der Bebauung



In die Überlegungen mit einbezogen wurden in Abwägung aller Belange hierbei intensiv auch die Belange der geschützten Streuobstbestände am Nordostrand des Planungsgebietes sowie die Anregungen des Artenschutzgutachters für das Planungsgebiet.

Im Ergebnis wurde ein Kompromiss zwischen dem Erhalt und der positiven Weiterentwicklung der Streuobstbestände sowie den Siedlungsabsichten für Bürglein gefunden, welcher in Abwägung aller Belange die verschiedenen Entwicklungsansprüche bestmöglich miteinander verbindet.



Nicht weiterverfolgt wurde in Abwägung aller Belange eine Entwicklung verdichteter Reihenhausstrukturen im Planungsgebiet, da diese in Abwägung aller Belange als wenig bis gar nicht geeignet für entsprechende Baustrukturen angesehen werden kann.

Um gleichzeitig aber auch den Wünschen von Bauwilligen mit geringerem Budget entgegen kommen zu können, wurde alternativ die Entwicklung von Kettenhausstrukturen im Planungsgebiet vorgesehen, mit denen kleinere Baugrundstücke realisiert werden können. Hierfür wurde der Bereich im Südwesten des Planungsgebietes entsprechend vorgesehen.

Im Ergebnis der Gesamtbetrachtung aller beachtenswerten Rahmen und Randbedingungen zeigte sich, dieses Konzept die städtebaulich verträglichste Entwicklung der Flächen gewährleistet. Es wird eine gute innere Gestaltung ermöglicht, eine gute Einbindung in das städtebaulich, landschaftliche Umfeld sicherstellt, eine sichere Verkehrserschließung ermöglicht, die Ver- und Entsorgung geeignet regelt und mit den angedachten weiteren Aufwertungen der Streuobstbestände am Nordostrand auch der Eingriff in Natur und Landschaft konnte mit dem vorliegenden Planungskonzept bestmöglich minimiert.

In der Abwägung aller Belange stellt das nun vorgesehene Entwicklungskonzept die bestmögliche Entwicklung der Fläche im Planungsgebiet dar. Die Planung ist zudem aus Sicht der Stadt Heilsbronn als angemessene Gestaltung und maßvolle Erweiterung der Siedlungsstrukturen für Bürglein anzusehen und somit als Orts- und landschaftsverträglich anzusehen.

Rechtliche Grundlagen

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

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786 sowie
- Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)

Anwendung des beschleunigten Verfahrens

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

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

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Ackerflächen sowie am Nordostrand als Grünland mit Biotopkartierung dargestellt. Weiterhin ist im Flächennutzungsplan noch eine Freileitung dargestellt, welche zwischenzeitlich aber bereits rückgebaut und erdverkabelt im Bereich der Straße „An der Friedenseiche“ verläuft. Der Flächennutzungsplan ist daher im Rahmen der Maßgaben des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen. Ein gesondertes Verfahren hierfür ist nicht notwendig.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.03.2018) weist Heilsbronn die zentralörtliche Funktion eines gemeinsamen Mittelzentrums mit Neuendettelsau und Windsbach zu. Heilsbronn und der Ortsteil werden entsprechend der Strukturkarte des LEP dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

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

Die Stadt Heilsbronn befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Der Regionalplan der Region 8 ist bezüglich des zentralen Orte Systems noch nicht an die geänderten Vorgaben des LEP in aktueller Fassung angepasst. Heilsbronn ist im Regionalplan noch als Unterzentrum bestimmt. Für den Ortsteil Bürglein und das vorliegende Planungsgebiet sind keine konkreten regionalplanerischen Ziele festgelegt.

Umweltprüfung in der Bauleitung

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

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

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

3. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am Nordwestrand von Bürglein, Ortsteil von Heilsbronn.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Nordwesten: durch einen angrenzende Feld- und Flurweg und daran anschließende landwirtschaftliche Flächen
- im Nordosten: durch angrenzende Waldflächen, z. T. biotopkartiert, sowie Siedlungsstrukturen von Bürglein
- im Südosten: durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen von Bürglein
- im Südwesten: durch angrenzende Siedlungsstrukturen von Bürglein sowie die Verkehrsflächen der Straße „An der Friedenseiche“

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zum Bebauungsplanes B5 „Am Mühlbuck“ zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans die Grundstücke mit den Flurnummern 409 und 409/3, jeweils Gemarkung Bürglein, sowie Teilflächen der Fl.Nr. 356, 356/1, 405, Gemarkung Bürglein. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 2,16 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen für die Wohnbauflächen erforderlich sind.

4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Allgemeines

Die Flächen im Planungsgebiet werden bisher zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. Die biotopkartierte Fläche am Nordostrand wurde bisher teilweise in die landwirtschaftliche Nutzung mit einbezogen.

4.2 Topographie

Topographisch liegt das Gebiet in eine von Nordwesten nach Südosten geneigtem Gelände. Von Nordwesten nach Südosten fällt das Gelände um ca. 14,50 m. Die bestehende Höhenentwicklung ist in den als Anlage der Begründung beigefügten Geländeschnitten ersichtlich.

4.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch nicht erschlossen. Am Nordwestrand schließt an den Geltungsbereich ein bestehender Feld- und Flurweg an. Dieser mündet im Südwesten in die Straße „An der Friedenseiche“. Die Anbindung in das Ortszentrum ist über diese Ortstraße gegeben. Im Süden besteht über eine Grundstückszufahrt eine weitere Zufahrt zum Planungsgebiet.

Gesonderte Geh- oder Radwegerschließungen sind weder im Planungsgebiet noch im Bereich der angrenzenden bestehenden Verkehrsanlagen und Siedlungsstrukturen vorhanden. Der bestehende Feldweg wird als Naherholungsweg in die Freie Flur von den Bewohnern in Bürglein genutzt.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m Luftlinie südöstlich an der Großhabersdorfer Straße auf Höhe der Comenius Grundschule. Hier besteht Anschluss an die Buslinie 719 in Richtung Heilsbronn, Neuendettelsau, Großhabersdorf und Windsbach.

4.4 Ver- und Entsorgung

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

4.5 Denkmäler

Der BayernViewer Denkmal zeigt im Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler im Planungsgebiet. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Östlich befinden sich im Ortszentrum von Bürglein mehrere als Baudenkmäler kartierte Gebäude sowie im Umfeld der Kirche ein kartiertes Bodendenkmal. Der Abstand des Planungsgebietes zu diesen Bereichen beträgt ca. 150 m – 200 m Luftlinie.

Weitere Bodendenkmäler sind im weiteren Umfeld von Bürglein in einem Abstand von ca. 550 m westlich bzw. 750 m östlich des Planungsgebietes.

4.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es ist der naturräumlichen Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Liasland in der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens zuzuordnen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 8,0 ° anzunehmen.

Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 250 – 300 mm.

Gem. bay. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) ist eine Teilfläche im Nordosten des Planungsgebietes als Teil der gem. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz als Biotop kartierten Streuobstbestände westlich von Bürglein beschrieben (6630-1064-001). Die Beschreibung des Biotops lautet wie folgt:

„Aufgelassener Streuobstbestand an mäßig steilem, südostexponiertem Hang, zwischen Bebauung und landwirtschaftlich intensiv genutztem Umfeld. Ungepflegter, lückiger, stark verbuschender Bestand aus überwiegend Apfel-Hochstämmen, mit einzelnen abgängigen Bäumen sowie totholzreichen Kronen. Unterwuchs brachliegend, mesophytisch. Einige abgebrochene Äste etc. herumliegend.“

Am Nordrand ragt Teilweise die biotopkartierte Teilfläche des Biotops 6630-0114-004 in das Planungsgebiet. Unter der Biotopnummer werden die Hecken und Feldgehölze um Bürglein beschrieben:

„In der ausgeräumten Flur um Bürglein, am Ortsrand und im Tal des Kettelbächleins ziehen meist auf Ranken eine Reihe von Hecken entlang.“ Die Feldgehölze [der Teilfläche 04, J.B.] stocken auf flachen Hängen am Ortsrand von Bürglein. Die Hecken ziehen meist auf hangparallelen Ranken entlang und untergliedern so die intensiv genutzte Feldflur. Der Unterwuchs ist typischerweise eutroph (Gundermann, Echte Nelkenwurz, Wiesenknäuelgras, Rupprechts-Storchschnabel). Die Baumschicht der Feldgehölze besteht zum überwiegenden Teil aus Laubholzarten; einzelne Kiefern und Fichten sind eingestreut. Die dichte Strauchschicht wird v.a. von Holunder, Hasel, Schlehe und dem Jungwuchs der Bäume aufgebaut. In der Kraut/Grasschicht findet man neben Arten der natürlichen Waldgesellschaften (Große Sternmiere, Walderdbeere) viele Nährstoffzeiger (Echte Nelkenwurz, Giersch, Rupprechts-Storchschnabel) und das Hainrispengras.“

Zur betroffenen Teilfläche 04 wird weiterhin beschrieben: „Feldgehölz am westlichen Ortsrand von Bürglein aus Eiche, Esche, Kirsche und Weide; im Norden schließt sich ein verwilderter Obstbestand (Apfel, Kirsche, Zwetschge) an.“

Weitere biotopkartierte Strukturen befinden sich ca. 100 m südlich des Planungsgebietes mit weiteren Heckenstrukturen.

Das Planungsgebiet selbst ist weitestgehend durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Die einzeln stehenden Obstbäume des biotopkartierten Streuobstbestandes sind in die Nutzung integriert. Der Zustand dieser Obstbäume ist trotz des Alters als gut einzustufen. Gem. artenschutzrechtlicher Untersuchung sind Hinweise auf Spalten oder Höhlen im Gehölz vorhanden.

Im Südwesten sind in den Randbereichen im Übergang zur Straße „An der Friedenseiche“ weitere Hecken- und Gehölzbestände vorhanden.

Das Umfeld des Planungsgebietes ist im Übrigen nach Norden durch die anschließenden landwirtschaftlichen Nutzungen und in den weiteren Richtungen durch die anschließenden Siedlungsstrukturen von Bürglein gekennzeichnet.

Die potentiell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L4a Flattergras – Hainsimsen - Buchenwald zuzuordnen. Auf Grund der Nähe zu den bestehenden Siedlungsstrukturen sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist bei Verzicht auf die Planung nur zu einen sehr geringen Grad einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserretentions- der Risikoräumen.

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 2,75 km Luftlinie östlich des Planungsgebietes.

4.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Blasensandstein mit Linsen von bunten Tonen des oberen bunten Keupers sowie den Lehrbergsschichten (Letten mit Steinmergelbänken) zuzuordnen.

Gem. allg. Informationen des Umweltatlas Bayern ist als Bodentyp ist fast ausschließlich mit Pararendzina und kalkhaltigem Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Mergelstein, selten Dolomitstein), gering verbreitet mit flacher Deckschicht aus (Carbonat-) Schluff bis Lehm zu rechnen.

Für das Planungsgebiet wurde bereits ein Bodengutachten erstellt. Der Bericht Az. 17010 (Mu) der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen, vom 13.03.2017 ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Gem. diesem Gutachten wurden in den erstellten Schürfen unterhalb des Mutterbodens eine Schichtenfolgen von weichen bis steifen Tonen und Halbfesten bis steifen Tonen bzw. halbfesten bis steifen Schluffen aufgefunden. In einer Schürfe wurden unterhalb der Schluffe steife Feinsandschichten aufgefunden.

Gebäude ohne Keller würden voraussichtlich in den bindigen Tonen gegründet. Gebäude mit Unterkellerung würden voraussichtlich in den zumeist steifen bis halbfesten Schluffen gegründet werden.

Bei den vorliegenden Verhältnissen ist für eine konventionelle Gründung der Gebäude voraussichtlich ein Bodenaustausch von einer mind. 0,3 m starken Schicht der bindigen Böden durch Mineralbeton erforderlich. Soweit auf dem geplanten Gründungshorizont weicher bindiger Boden vorherrscht, muss voraussichtlich ein weiterer Bodenaustausch von mind. 0,3 m durch Mineralbeton erfolgen.

Es wird daher empfohlen, für die konkreten Planungen ein entsprechendes Bodengutachten erstellen zu lassen. Die vorstehenden allgemeinen Aussagen des erstellten Bodengutachtens ersetzen nicht die Detailuntersuchungen für die konkrete Baumaßnahme.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen im westlichen Abschnitt der Güte SL 5V (stark lehmige Sande der Verwitterungszone) und im östlichen Abschnitt der Güte LT 6 V (schwerer Lehm der Verwitterungszone) zuzuordnen. Die Flächen des Streuobstbestandes im Osten werden als Grünland der Güte L II eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 41-35 im Bereich der Ackerflächen angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grünlandzahl im Bereich des Streuobstbestandes wird mit 20 angegeben. Auch hier ist somit mit einer unterdurchschnittlichen Ertragsfähigkeit zu rechnen.

Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar beschrieben, zum Teil kann partiell Felsgestein auftreten.

Die Flächen im Planungsgebiet werden aktuell überwiegend landwirtschaftlich bewirtschaftet. Mit den Pächtern und/oder Bewirtschaftern der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind frühzeitig entsprechende Abstimmungen und Vereinbarungen für die Auflösung bestehender Verträge, ggf. Ersatzflächen und Ausgleichsleistungen zu treffen.

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

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Östlich des Planungsgebietes befindet sich hangabwärts im Ortskern von Bürglein in einem Abstand von ca. 100 m Luftlinie der Kettelbach, welcher im weiteren Verlauf zum Bürgleinsbach wird.

Gem. dem erstellten Bodengutachten ist davon auszugehen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser im Planungsgebiet voraussichtlich nicht möglich ist. Es ist davon auszugehen, dass Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet in einem Rückhaltevolumen zwischengespeichert werden muss und von dort kontrolliert und gedrosselt in die nächste Vorflut übergeleitet werden muss.

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

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch grundsätzlich dem Grundwassergeringleiter zuzuordnen.

Grundwasser wurde während der Bodenuntersuchungen nicht angetroffen. Es ist jedoch aufgrund der Hanglage mit Schichtenwasser im Planungsgebiet zu rechnen.

4.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt. Gem. dem Bodengutachten sind die Böden im Planungsgebiet voraussichtlich durchgehend der Deponieklasse DK 0 und überwiegend der LAGA Klassifizierung Z0 zuzuordnen. In zwei untersuchten Proben wurden Auffälligkeiten aus geogenen Eigenheiten des Bodenaufbaus festgestellt. Dies führte in einem Fall zu einer Einstufung Z1.2 nach LAGA und im zweiten Fall zur Einstufung Z1.1 nach LAGA. Der Wiedereinbau dieses Materials als Rekultivierungsschicht ist entsprechend der Maßgaben der LAGA bedingt möglich. Die vorgenommenen Untersuchungen stellen lediglich Stichprobenartig die voraussichtlichen Verhältnisse im Planungsgebiet dar. Entsprechend der geltenden Maßgaben sind für die abfalltechnische Einstufung die Züge des Aushubs gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobungen durchzuführen.

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

4.9 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesonderanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie nach aktuellem Kenntnisstand voraussichtlich möglich. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen auf eine max. Tiefe von 20 m begrenzt. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit >1,8 – 2,2 angegeben. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist voraussichtlich möglich. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate ist mit durchschnittlich 250 - 300 mm leicht unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind u.U. nach einer Prüfung des Einzelfalls möglich. Details sind durch die Vorhabensträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

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

4.10 Immissionen

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

Südlich grenzt die Ortsstraße „An der Friedenseiche“ an. Aus dem üblichen Betrieb auf der Straße ist mit Lärm-, Staub- und Abgasemissionen zu rechnen. Nach bisherigem Kenntnisstand ist aufgrund der im Verhältnis geringen Verkehrsbelastung auf der Ortsstraße nicht mit einer Überschreitung der relevanten Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärmbelastungen zu rechnen. Grundsätzlich gilt aber, dass für ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen gem. den Maßgaben der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) der Vorhabensträger aufzukommen hat. Der Baulastträger der Ortsstraße kann hierfür nicht in Anspruch genommen werden.

Nördlich, östlich und südlich des Planungsgebietes grenzen die Siedlungsstrukturen von Bürglein mit gemischten Nutzungen an. Die das zulässige übliche Maß nicht überschreitenden Immissionen (bspw. Lärm aus Gewerbe, Freizeitnutzungen, Landwirtschaft) sind zu dulden.

Westlich des Planungsgebietes, westlich der Ortsstraße, befindet sich der Fußballplatz des SV Bürglein. Durch die dortigen Veranstaltungen ist grundsätzlich mit Immissionsbelastungen aus dem Betrieb auf den dortigen Sportanlagen zu rechnen. Die minimale Entfernung zwischen Bauflächen und Rand der Sportplatznutzungen beträgt ca. 60 m Luftlinie.

5. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

5.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet soll ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Hiermit soll eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit für die bestehende Nachfrage nach Wohnbaufläche in Bürglein geschaffen werden und ein Beitrag zur städtebaulich geordneten Siedlungsentwicklung in Bürglein und des Erhalts einer guten Durchmischung der Altersstrukturen in Bürglein geleistet werden.

5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca.	2,16 ha	100,0 %
Verkehrsflächen	ca.	0,30 ha	13,9 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,65 ha	30,1 %
Nettobaufläche Wohnbaugebiet	ca.	1,21 ha	56,0 %

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

Festgesetzte Wohnbaufläche	ca. 12.100 m ²
Festgesetzte GRZ lt. zeichnerischen Teil	0,4
Tatsächlich überbaubare Grundfläche	4.840 m² < zul. 10.000 m²

5.3 Erschließungskosten

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

Abwasseranlage (Schmutzwasser)	ca. 342.000,-- Euro
Abwasseranlage (Oberflächenwasser)	ca. 517.000,-- Euro
Verkehrsanlage	ca. 515.000,-- Euro
Straßenbeleuchtung, Grünordnung	ca. 40.000,-- Euro
Wasserversorgung	ca. 206.000,-- Euro

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

6. Bebauung

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der Flächen am Westrand von Bürglein, Ortsteil von Heilsbronn, getroffen.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die Bebauung der Grundstücke wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,8 entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten der BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hiermit soll eine geeignete, angemessen verdichtete Bebauung ermöglicht und gleichzeitig die Auswirkungen auf das Umfeld hinreichend minimiert werden.

Entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO wird für Garagen, Carports und Stellplätze festgestellt, dass diese nicht auf die zu ermittelnde GRZ anzurechnen sind, soweit die Grundfläche der zuvor genannten Anlagen eine Fläche von 50 m², gemessen bezogen auf die Außenmaße der fertigen baulichen Anlage, nicht überschreitet. In diesem Fall werden auch die zugeordneten Zufahrten zu den Garagen, Carports und Stellplätze nicht auf die GRZ angerechnet. Die Festsetzung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da hiermit die gestalterische Entwicklungsmöglichkeit der Baugrundstücke verbessert werden soll. Zudem sind durch die Festsetzung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu erwarten. Hierzu trägt auch die Festsetzung der versickerungsfähigen Ausführung von Stellplätzen und Zufahrten bei.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung von max. zulässigen Vollgeschossen geregelt. Diese wird im Planungsgebiet mit max. zwei bzw. drei Vollgeschossen festgesetzt. Hiermit wird die angemessene Gebietsentwicklung im städtebaulichen Umfeld ermöglicht und die Auswirkungen auf das landschaftliche Umfeld verträglich gestaltet. Die Differenzierung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der Hanglage des Planungsgebietes. Soweit Kellergeschosse zur Ausführung kommen, ist aufgrund der topographischen Verhältnisse und den Randbedingungen zur Geländemodellierung zu erwarten, dass diese Kellergeschosse als Vollgeschosse gem. den Vorgaben der BayBO zu bewerten sind. Dementsprechend wurde die Zulässigkeit im Planungsgebiet geregelt.

Aus städtebaulichen Gründen wird für das Planungsgebiet die max. zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2 Nr. 6 auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

Die Einschränkung ist aus städtebaulicher Sicht in Abwägung aller Belange erforderlich, da hiermit eine der Lage am Ortsrand von Bürglein angemessene Bebauung sichergestellt werden soll. Im Planungsgebiet soll vorrangig eine Bebauung mit Einfamilienhäusern entwickelt werden, da anderweitige höher verdichtete Wohnbauformen der Lage am Ortsrand von Bürglein nicht angemessen gerecht werden würde. Den Ansprüchen an kleinere Baugrundstücke soll im Planungsgebiet durch die Entwicklung von Kettenhausstrukturen in einem Teilbereich Rechnung getragen werden.

Mit der getroffenen Festsetzung wird die geplante Entwicklung sichergestellt, gleichzeitig beispielsweise aber auch die zusätzliche Einrichtung einer eigenständigen Einliegerwohnung innerhalb der Wohngebäude hinreichend gewährleistet. Als Wohnung werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Bei Doppelhäusern gilt jede Doppelhaushälfte als eigenes Wohngebäude.

Zur städtebaulich geordneten Höhenentwicklung der Gebäude im Planungsgebiet werden max. zulässige Gebäudehöhen definiert. Diese wurden in Abhängigkeit von der Lage der einzelnen Flächen und Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse entwickelt und festgesetzt. Sie sollen die harmonische Entwicklung der Flächen im Planungsgebiet unter Berücksichtigung der Hanglage sowie den verträglichen Übergang zu den bestehenden Siedlungsstrukturen hangabwärts gewährleisten. Die gewählten Gebäudehöhen lassen sowohl die Entwicklung von Gebäude mit Satteldach als auch die Entwicklung von Gebäuden mit anderen Dachformen, wie z. B. Flachdächern, zu. In Zusammenspiel mit den festgesetzten Vollgeschossmaßgaben für die Baufenster wird somit die angemessene Höhenentwicklung sichergestellt. Bei Gebäude mit Satteldach gilt die Oberkante First des Hauptdaches als max. Gebäudehöhe. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertigen Attika, bzw. der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. Gebäudehöhe.

Als Bezugshöhen für die festgesetzten Gebäudehöhen wurden Höhen über NormalNull gem. Deutschem Haupthöhennetz 12 (DHHN 12) für die jeweiligen Teilflächen im Planungsgebiet festgesetzt. Auf diese sind die jeweiligen zulässigen Gebäudehöhen als untere Bezugspunkt zu beziehen. Ausgehend von diesen Bezugshöhen dürfen sich die Gebäude mit den max. zulässigen Gebäudehöhen entsprechend den Festsetzungen nach oben orientieren. Die unteren Bezugshöhen wurden unter Beachtung der geplanten Gesamtstruktur, der geplanten Verkehrsanlage sowie den Hanglage im Planungsgebiet entwickelt und stellen die städtebaulich geordnete Gesamtentwicklung der Flächen im Planungsgebiet sicher.

Als Anlage zur Begründung sind Geländeschnitte beigefügt, welche die bestehende Geländeentwicklung sowie zulässigen Veränderungen des natürlichen Geländes und die Entwicklung der baulichen Anlagen mit dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Bayerischen Vermessungsverwaltung aktuell ein neues Höhensystem eingeführt wird. Höhenangaben werden zukünftig im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) vom Landesvermessungsamt zur Verfügung gestellt. Die Abweichung zu den hier festgelegten Höhen gem. DHHN12 kann bis zu +/- 6 cm gem. den Informationen der bayerischen Vermessungsverwaltung betragen. Die Höhen sind dementsprechend ggf. zu transformieren.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden im Bereich der geplanten Einfamilienhausstrukturen über Baugrenzen definiert. Diese halten zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand zwischen 3,00 und 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden Flächen im Umfeld des Planungsgebietes ein. Hiermit werden die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt sowie die Sicherheit und Leichtigkeit auf den öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Über die Baugrenzen werden die Baufenster definiert innerhalb derer die Errichtung der baulichen Anlagen zulässig ist. Am Nordrand zu den bestehenden Gehölzstrukturen werden größere Abstände für die Errichtung von baulichen Anlagen festgesetzt, um hier das Gefahrenpotential aus Baumfall in das Planungsgebiet angemessen zu minimieren. Aktuell sind nach örtlicher Begehung keine Gefahren oder Hinweise auf Gefahren bekannt, welche ein über das allgemeine, abstrakte Risiko hinausgehendes Gefahrenpotential der vorhandenen Bäume erkennen lassen. Seitens des Bundesverwaltungsgerichts, BVerwG, wurde hierzu in einem Urteil ausgeführt:

„Die generell bestehende Möglichkeit, dass Bäume, auch wenn sie gesund sind, den Belastungen durch starke Stürme nicht standhalten und umstürzen oder abbrechen und dabei Schäden an Personen oder Sachen verursachen können, zählt demgegenüber nach der Rechtsprechung zum allgemeinen Lebensrisiko. Eine solche bloß abstrakte Baumwurfgefahr stellt keine Gefahr im Verständnis der Baumschutzvorschriften dar.“

Der verkehrssichere Erhalt, bzw. die Pflege der bestehenden Bäume obliegt im Übrigen den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht. Eine übergebührende Belastung der jeweiligen Eigentümer aus den vorliegenden Planungen bzgl. ihrer Verkehrssicherungspflichten ist in Abwägung aller Belange nicht erkennbar. Die geplanten Baugrenzen sind in diesen Bereichen als verträglich zu erachten.

Im Bereich der geplanten Kettenhausstrukturen im Südwesten werden die bebaubaren Flächen mit einer Kombination von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Insbesondere durch die Festsetzung der Baulinien soll diese Bauweise, in der jeweils eine Hausseite auf der Grundstücksgrenze zum Liegen kommt, sichergestellt werden. Weiterhin wird parallel der neuen Erschließungsstraße eine Baulinie festgesetzt, um auch hier die Kettenhausstruktur städtebaulich geordnet umzusetzen. Im Bereich der festgesetzten Baulinien müssen die Gebäude an den jeweils festgesetzten Lagen errichtet werden.

Die Abstandsflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan entlang der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien städtebaulich geregelt. Im Bereich der großzügigeren Baufenster gilt zwischen den jeweiligen Parzellen das Abstandsflächenrecht gem BayBO.

In einem Teilbereich der Kettenhausstrukturen wird zur Gewährleistung der geplanten städtebaulichen Struktur für geplanten Garagen und Carports ein Rückversatz von 2,00 m von der jeweiligen östlichen Baulinie festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass die Errichtung der erforderlichen privaten Stellplätzen, Carports und Garagen ebenfalls nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baufenster zulässig ist.

Diese Festsetzung dient der geordneten Gestaltung des Quartiers, da aus städtebaulicher Sicht ansonsten negative Auswirkungen auf die Entwicklungsziele des Quartiers mit klare Strukturierung zwischen Bauflächen für Gebäude und sonstige baulichen Anlagen (zu den gem. der BayBO auch Stellplätze gehören) sowie privaten Grünflächen und öffentlichen Bereichen nicht ausgeschlossen werden können.

Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien wird für filigrane Hauseingangsüberdachungen um eine Tiefe um max. 1,50 m zu gelassen, da hieraus keine negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild zu erwarten sind. Als filigrane Hauseingangsüberdachung werden dabei Gestaltungen in freitragender Bauweise, bzw. ohne Stützen ausgeführt, verstanden.

Aus städtebaulichen Gründen wird für des Planungsgebietes eine Einschränkung der zulässigen Bauweise der geplanten Wohnnutzungen vorgenommen. Dies dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie dem Ziel das Planungsgebiet für Einzel- und Doppelhäuser zu entwickeln. Das Planungsgebiet ist in Abwägung aller Belange nicht für andere Arten der Bebauung (bspw. Kettenhäuser, etc.) als geeignet anzusehen.

Das Gelände im Planungsgebiet wird neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgebliche Straße und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche. Die Abstandsflächen sind dementsprechend auf das neu festgelegte Gelände und der daraus sich ergebenden Höhenlage zu beziehen.

In Zusammenhang mit der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist es aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes notwendig, Festsetzungen zur Modellierung des natürlichen Geländes zu treffen. Da die Erfahrungen der Vergangenheit gezeigt haben, dass die Planung und Umsetzung von an das Gelände angepassten Hanghäusern oftmals nicht erfolgt, soll mit den nun getroffenen Maßgaben eine angemessene, ortsverträgliche Geländemodellierung ermöglicht werden, gleichzeitig aber auch zu starke Terrassierungen der einzelnen Parzellen vermieden werden. Dementsprechend werden für das Planungsgebiet Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes in Abhängigkeit von der Hangentwicklung und Lage im Planungsgebiet begrenzt. Hiermit kann die orts- und landschaftsverträgliche Geländeentwicklung gewährleistet werden. Die Maßgaben zu Auffüllungen und Abgrabungen finden keine Anwendung auf die erforderlichen Aushubarbeiten für Gebäude und deren Fundamente.

Abweichungen hierzu können in begründeten Ausnahmefällen gem. § 31 Abs. 1 BauGB bis zu einer max. Veränderung des natürlichen Geländes von max. 1,50 m zugelassen werden. Hierzu ist eine nachvollziehbare Begründung dem Bauantragsunterlagen beizufügen und darzustellen, weshalb die Einhaltung der jeweiligen Festsetzungen nicht möglich ist. Die Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist in diesem Fall ausgeschlossen. Über die Zulässigkeit der gesondert zu beantragenden Abweichung entscheidet die zuständige Baugenehmigungsbehörde. Die verträgliche Anpassung und Beachtung der Belang der Nachbargrundstücke sowie die Modellierung der Geländeübergänge sind hierbei im Besonderen zu beachten. Zusammen mit den später erläuterten Maßgaben zur Ausgestaltung der Geländemodellierung wird somit eine verträgliche Geländeentwicklung gewährleistet.

Als Anlage zur Begründung sind Geländeschnitte beigefügt, welche die bestehende Geländeentwicklung sowie zulässigen Veränderungen des natürlichen Geländes und die Entwicklung der baulichen Anlagen mit dargestellt.

Für die notwendigen Maßnahmen zur Regenrückhaltung werden Veränderungen des natürlichen Geländes im Sinne von Abgrabungen des natürlichen Geländes bis zu einer Tiefe von – 4,0 m zulässig. Auffüllungen sind für entsprechende Nutzungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen.

6.3 Dachgestaltung

Zur ortsverträglichen Einbindung in das Umfeld werden desweiteren Maßgaben zur Gestaltung von Dachgauben sowie Zwerchhäusern getroffen. Im Sinne der guten Gestaltung und Anpassung an den Bestand werden Maßgaben zu Materialien und Farbgestaltung der Dachflächen getroffen. Auf die Festsetzung von zulässigen Dachformen wird in Abwägung aller Belange verzichtet. Hiermit soll den unterschiedlichen Wünschen der Bauwilligen an die Gestaltung der individuellen Gebäude Rechnung getragen werden. Die städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung des Planungsgebietes wird über die getroffenen Festsetzungen, insbesondere zur Höhenentwicklung gut gewährleistet. Festsetzungen zur Dachform sind daher nicht notwendig. Im Sinne der städtebaulich geordneten Nutzung regenerativer Energien werden Maßgaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gemacht.

6.4 Garagen und Stellplätze

Zur städtebaulich geordneten Entwicklung von Garagen, Carports und Stellplätze im Planungsgebiet werden Maßgaben über die Anzahl der nachzuweisenden Flächen für den ruhenden Verkehr und deren Gestaltung getroffen. Die Stadt Heilsbronn verfügt über eine Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung). Diese ist in der aktuellen Fassung (zurzeit 08.12.2016) für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung anzuwenden. Die Stellplätze sind entsprechend nachzuweisen.

Für die städtebaulich geordnete Entwicklung werden Maßgaben über die Gestaltung von Garagen und Carports getroffen. Für die Zufahrtsbereiche zu Garagen und Carports sowie Stellplätzen wird die wasser-durchlässige Ausführung festgesetzt. Hiermit wird ein Beitrag zur Minimierung der Versiegelung im Planungsgebiet geleistet.

Aus städtebaulichen Gründen sowie zur Entwicklung einer guten Gesamtstruktur des Planungsgebietes werden für Teilflächen die Lagen der Zufahrten zu den Baugrundstücken festgelegt. In Teilbereichen wird aus gleichem Grund die Errichtung von Zufahrten ausgeschlossen

6.5 Örtliche Bauvorschriften

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

Als bauliche Nebenanlagen werden im vorliegenden Bebauungsplan insbesondere Gartenhäuser und ähnliches verstanden. Die Fläche der sonstigen Nebenanlagen wird im Sinne der Minimierung der Versiegelung der verbleibenden Grün- und Freiflächen auf max. 25 m² je Baugrundstück nicht überschreiten.

Die Errichtung von Einfriedungen werden im Sinne der städtebaulich geordneten Gestaltung des Planungsgebietes Maßgaben für die Art der Ausführung sowie die zulässigen Höhen getroffen. Hiermit soll insbesondere das Ortsbild im Übergang zwischen den öffentlichen Bereichen und den privaten Bereichen angemessen entwickelt werden. Geschlossene Mauern und Sockelmauern werden aus Gründen der Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Kleintiere aus ökologischen Gründen ausgeschlossen. Zwischen privaten Grundstücksflächen werden Abgrenzungen mit einer Höhe von bis zu 1,50 m zugelassen. Ergänzend werden für Terrassentrennwände im Sinne von Sichtschutzeinfriedungen Maßgaben zur max. Höhe und Länge entsprechender Anlagen festgesetzt. Hiermit wird die städtebauliche geordnete Entwicklung sichergestellt.

Werbeanlagen sind grundsätzlich bis zu einer Größe von max. 1,00 m² als unbeleuchtete Anlage zulässig. Beleuchtete Anlagen sind grundsätzlich unzulässig, da hieraus negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind. Aus Werbeanlagen dürfen keine Beeinträchtigungen für den Verkehr auf den angrenzenden Straßen entstehen.

Aus ökologischen Gründen, der Vermeidung der Auswirkungen von Starkregenereignissen sowie dem schonenden Umgang mit Wasser, wird für die einzelnen Bauparzellen verpflichtend die Errichtung einer Zisterne mit einer Mindestspeichergöße von 6,0 m³ festgesetzt. Anfallendes gesammeltes Oberflächenwasser soll bspw. für die Gartenbewässerung genutzt werden und hiermit einen Beitrag zur Minimierung der Nutzung von Trinkwasser leisten.

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

7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

7.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Anbindung an die Ortsstraße „An der Friedenseiche westlichen Planungsgebietsgrenze. Hier mündet aktuell ein Feld- und Flurweg in die Ortsstraße ein. Die Einmündung und der Feldweg werden zur ordentlichen Erschließungsstraße ausgebaut. Die erforderlichen Sichtverhältnisse an der Einmündung sind gewährleistet.

Weitergehende äußere Anbindungen sind in Abwägung aller Belange nicht erforderlich. Die Verkehrsbelastungen auf der Ortsstraße lassen die Einbindung aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastungen ohne die Errichtung einer Linksabbiegerspur zu.

Andere Anbindungen scheitern aufgrund der topographischen Verhältnisse, der angrenzenden bereits bestehenden Bebauung sowie dem deutlich höheren Landverbrauch und den Eingriffen in bestehende Grünstrukturen, was in Abwägung aller Belange abzulehnen ist.

Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung wird ausgehend von der ausgebauten Einmündung in die Ortsstraße eine neue Erschließungsstraße als Ringstraße im Geltungsbereich hergestellt. Hiermit wird die gute Erreichbarkeit aller geplanten Baugrundstücke sichergestellt.

Der geplante Verkehrsraum wird mit einer Gesamtbreite von 6,50 m als gleichberechtigter Verkehrsraum für alle Verkehrsteilnehmer vorgesehen. Hiervon wird eine Breite von 5,0 m als Straßenverkehrsfläche ausgebildet. Daran anschließend ist eine Entwässerungsrinne als Dreizeiler geplant, an den sich ein Multifunktionsstreifen mit einer Breite von 1,0 m anschließt. Einzelheiten der Ausformulierung der inneren Verkehrsflächen werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung geregelt. Hierbei werden insbesondere die Schleppkurven von LKW der Entsorgungsunternehmen berücksichtigt. Mit der geplanten Straßenbreite ist auch für den Begegnungsfall eine ausreichende verbleibende Straßenbreite gewährleistet. Auch im Falle des Abstellens von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum verbleibt eine ausreichende befahrbare Straßenbreite.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Planungsgebiet werden für Teilbereiche der Grundstücke im Anschluss an die geplante Erschließungsstraße unmittelbare Ein- und Ausfahrten mittels Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgeschlossen. Aus gleichen Gründen sowie aus Gründen der städtebaulich geordneten Entwicklung wird in Teilbereichen die Lage der Zufahrten zu den Grundstücken festgesetzt. Dies dient der geordneten Strukturierung des Planungsgebietes und der geplanten Verkehrsanlage im Planungsgebiet.

Die Straßen im Planungsgebiet sollen nach aktuellem Planungsansatz als Tempo 30 Zonen entwickelt werden.

Der bestehende Feld- und Flurweg nördlich des Planungsgebietes wird an die geplante neue Erschließungsstraße angeschlossen. Auswirkungen auf das Planungsgebiet sind nicht zu erwarten. Hiermit bleibt die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen umfassend gewahrt.

Ruhender Verkehr

Auf die Anlage zusätzlicher öffentlicher Stellplätze im Planungsgebiet wird in Abwägung aller Belange verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass Besucher der Bewohner des Planungsgebietes im Regelfall aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Baugrundstücke sowie der geplanten Ausführung der inneren Erschließungsanlage ihre Fahrzeuge noch abstellen können.

Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Heilsbronn in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 08.12.2016) zu ermitteln und nachzuweisen.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Zur direkten fußläufigen Anbindung des Planungsgebietes an bestehenden Siedlungsstrukturen wird im Süden eine bestehende Grundstückszufahrt als Fußweg in das Planungsgebiet hergestellt. Ausgehend von der dortigen Anbindung an die Ortsstraße wird das Planungsgebiet fußläufig über eine Treppenanlage sowie eine seniorengerechte Wegeführung mittels Rampe an die geplante neue innere Erschließungsstraße angebunden. Die seniorengerechte Wegeführung durchquert hierzu in einer Teilfläche den biotopkartierten Bereich des Streuobstbestandes. In diesem Bereich wird für den Weg voraussichtlich eine wassergebundene Ausführung vorgesehen. Der geplante Weg verläuft in dem bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzten Bereich. Auswirkungen auf die tatsächlich vorhandenen schützenswerten Streuobstbestände durch die geplante Wegeführung sind nicht zu erwarten.

Auf die Errichtung eines gesonderter Geh- und Radwege parallel der Erschließungsstraße wird aufgrund der gewählten Straßenbreite mit Multifunktionsstreifen verzichtet. Innerhalb des Planungsgebietes ist mit dem als gleichberechtigt für alle Verkehrsteilnehmer ausgeführten Verkehrsraum eine hinreichend sichere Geh- und Raderschließung gewährleistet.

Im Norden wird weiterhin ein Fußweg zur Anbindung des Planungsgebietes an den nördlich befindlichen Feld- und Flurweg und somit die Anbindung in die freie Natur und Landschaft als wassergebundener Weg vorgesehen. Hiermit wird auch die Erreichbarkeit der dortigen Naherholungsräume für die Bürger von Bürglein erhöht.

Die ÖPNV-Anbindung ist mit der im Ort befindlichen Haltestelle noch in hinreichender Entfernung erreichbar. Die Einrichtung zusätzlicher ÖPNV – Haltestelle ist in Abwägung aller Belange nicht zu erwarten.

7.2 Entwässerung

Das bestehende städtebauliche Umfeld des Planungsgebietes wird im Mischsystem entwässert. In der südwestlich befindlichen Ortsstraße „An der Friedenseiche“ befindet sich ein Mischwasserkanal DN 400.

Die Entwässerung des Planungsgebietes soll den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) folgend im Trennsystem erfolgen. Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist nicht davon auszugehen, dass eine vollständige Versickerung anfallendes Oberflächenwassers in den Flächen des Planungsgebietes möglich sein wird.

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet soll in neuen Schmutzwasserkanälen im Planungsgebiet gefasst werden und fort dort in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „An der Friedenseiche“ abgeleitet werden. Der dortige Kanal sowie die örtliche Entwässerungsanlage besitzen noch hinreichende Kapazitäten zur Aufnahme des zu erwartenden häuslichen Abwassers.

Dach- und Oberflächenwasser der privaten Grundstücke ist, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse und Nutzungen zulassen, vorrangig örtlich zu versickern. Wie bereits ausgeführt, ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht davon auszugehen, dass wesentliche Versickerungen möglich sind. Durch Versickerungen im Planungsgebiet besteht durch Hanglage und die Schichtenaufbauten zudem die Gefahr von Schichtenwasserbildungen mit unkontrolliertem Austritt an ungeeigneten Stellen.

Für das Planungsgebiet werden daher im öffentlichen Straßenraum Oberflächenwasserkanäle hergestellt und ein ausreichend dimensioniertes Rückhaltevolumen für das Planungsgebiet erstellt. Hierfür ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine Fläche festgesetzt. Das dortige Volumen wird mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Von dort erfolgt eine gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers über neu zu erstellende Oberflächenwasserkanäle in Richtung des Mühlbaches bzw. in Richtung Kettelbach. Die Einleitung in die Vorflut wird noch mit den Fachbehörden abgestimmt.

Aus Gründen der Minimierung des Oberflächenwassereintrags in die Entwässerungsanlage und des sparsamen Umgangs mit Wasser wurde die verpflichtende Herstellung einer Zisterne mit 6 m³ Dauerstau je Grundstück aufgenommen. Das anfallende gespeicherte Oberflächenwasser soll so als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung genutzt werden. Hierdurch kann auch ein Beitrag zur Minimierung des Trinkwasserverbrauchs geleistet werden. Der Überlauf der Zisterne darf an den Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden. Eine Anrechnung für das notwendige Rückhaltevolumen im Planungsgebiet ist nicht möglich.

Die für die Entwässerung erforderlichen Leitungen werden unterirdisch im Straßenraum verlegt. Bei der Dimensionierung der Entwässerungsanlage werden Starkregenereignisse in die Planungen der konkreten Entwässerungsanlage mit einbezogen. Die Erschließungsplanung wird mit den Fachbehörden abgestimmt und die erforderlichen Anträge für die Ableitung bei den zuständigen Fachbehörden gestellt.

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

Im Planungsgebiet können u. U. weitere bisher nicht bekannte Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen, historische Kanäle) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden Bahnflächen entwässern. Die Funktion dieser Anlagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch den Vorhabensträger so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist.

7.3 Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen aus dem Netz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe. Hierzu ist das Ortsnetz von Bürglein durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe zu erweitern.

Ein entsprechender Antrag wird durch die Stadt Heilsbronn gestellt. Die Trinkwasserversorgung aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist voraussichtlich ausreichend gegeben.

Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Main-Donau-Netz AG. Für die geplanten Nutzungen ist die Verlegung neuer Versorgungsleitungen in das Gebiet notwendig. Die Details hierzu werden in der Erschließungsplanung geregelt.

Eine Gasversorgung des Planungsgebietes sowie des städtebaulichen Umfeldes ist aktuell nicht vorhanden. In Abwägung aller Belange wird auf eine entsprechende Erschließung verzichtet, da eine entsprechende Erschließung weder wirtschaftlich abbildbar ist, noch planerisch erforderlich erscheint, da die Mehrzahl der Heizungsanlagen von Einfamilienhäusern heutzutage anderweitige Primärenergieträger verwendet.

Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum. Im Planungsgebiet sind aktuell keine entsprechenden Leitungen vorhanden.

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

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungsstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Die Versorger (z.B. Main-Donau-Netz-Gesellschaft, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

7.4 Abfallentsorgung

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

Die geplante Verkehrsanlage ist durch geplanten Straßenbreiten und Ausführung als Ringstraße vollumfänglich für die Befahrung durch die Entsorgungsfahrzeuge geeignet. Hinterliegergrundstücke entstehen nicht. Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

Grundsätzlich gilt, dass die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, am Tag der Abholung an für die Entsorger entsprechend der geltenden Richtlinien öffentlich befahrbaren Straßen bereitzustellen sind. Im Übrigen haben die Behältnisse auf dem Grundstück zu verbleiben, Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind zu vermeiden.

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

8. Denkmalschutz

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

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

Auszug Denkmalschutzgesetz, DschG, zuletzt geändert am 10.07.2018

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) *1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) *Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

Im Ortszentrum befinden sich im Umfeld der Kirche mehrere Baudenkmäler. Im Rahmen des Planungsprozess wurde durch die Festsetzung von max. Gebäudehöhen in Abhängigkeit von der topographischen Lage auf eine verträgliche Einbindung in das landschaftliche Umfeld geachtet Die festgesetzten Höhenentwicklungen sind dabei als verträglich und notwendig zu erachten.

Gegenüber dem tieferliegenden Ortskern befinden sich zudem an der südlichen und nördlichen Planungsgebietsgrenze umfangreiche hohe Gehölzstrukturen die als prägend für das Landschaftsbild zu erachten sind.

Im Rahmen mehrerer örtlicher Einsichtnahmen aus verschiedenen Blickwinkeln wurde eine visuelle Überprüfung vorgenommen. Es wurde die Blickbeziehung zwischen Planungsgebiet und Ortskern, insbesondere Umfeld der Kirche, von der Zufahrt von Nordwesten nach Bürglein sowie von Osten nach Bürglein untersucht.

Es zeigte sich dabei, dass von Planungsgebiet zum Kernort mit den denkmalgeschützten Gebäuden die bestehenden Gehölzstrukturen die Blickbeziehungen bereits jetzt beherrschen. Die denkmalgeschützten Gebäude sind bereits jetzt so gut wie nicht sichtbar.

Auch von der nordwestlichen Ortszufahrt aus sind die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude bereits jetzt aufgrund der Topographie und der bestehenden Gehölzstrukturen kaum bis gar nicht sichtbar.

Von der östlichen Ortszufahrt aus erscheint das Planungsgebiet im Hintergrund der denkmalgeschützten Gebäude, insbesondere der Kirche im Ortskern. Jedoch wird der Hintergrund der denkmalgeschützten Gebäude auch jetzt schon durch die bestehenden Gehölzstrukturen bestimmt. Die geplanten Gebäude im Hintergrund werden durch die Gehölzstrukturen zukünftig zu einem überwiegenden Teil verdeckt werden.

Somit ist in Abwägung aller Belange, insbesondere aufgrund der bestehenden Gehölzstrukturen, welche erhalten bleiben, nicht davon auszugehen, dass durch die Planungen mit Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Wirkung der denkmalgeschützten Gebäude, insbesondere der Kirche, zu rechnen ist.

Von Norden und Süden nach Bürglein ist nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen, da das Planungsgebiet aufgrund der Topographie und der bestehenden Gehölzstrukturen nicht einsehbar ist und somit die denkmalgeschützten Gebäude nicht beeinflussen kann.

9. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes und den Aussagen des Bodengutachtens kann das Vorkommen von Schichtenwasser im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen. Grundwasser wurde im Rahmen der Untersuchungen des Bodengutachtens nicht angetroffen.

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sind diese gegen drückendes Wasser zu schützen. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Den Grundstückseigentümern wird aufgrund der Hanglage und den damit möglichen Oberflächenereignissen auferlegt, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

Zur Vermeidung von Gefahren aus Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen aus dem städtebaulichen Umfeld wird an der Nordseite des Planungsgebietes ein Erdwall zur Wasserführung aus der freien Flur anfallenden Wassers vorgesehen. Anfallendes Oberflächenwasser soll nach Nordosten geleitet und von dort über eine naturnah gestaltete Wassermulde innerhalb der öffentlichen Grünflächen nach Süden zur Ortsstraße „An der Friedenseiche“ und dem geplanten neuen Oberflächenwasserkanal.

Die geplanten neuen öffentlichen Straßen und Wege werden durch eine geeignete Wahl von Längs- und Quergefälle so eingestellt, dass eine gefährdungsminimierende Ableitung von auf der Oberfläche abfließenden Wassers in Richtung Vorflut realisiert wird. Gefährdungen im Planungsgebiet sowie im städtebaulichen Umfeld können somit weitestgehend ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Hanglage können bei Starkregenereignissen im Planungsgebiet Wasserabflüsse über die privaten Grundstücksflächen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Es wird daher angeraten, dies bei der Höhenfestlegung der Oberkante Erdgeschoss der Gebäude sowie der Gestaltung von Kellern in den Planungsprozess mit einfließen zu lassen.

10. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

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

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist mit zwei bzw. drei Vollgeschossen zulässig. Der zweite Rettungsweg kann somit aller Voraussicht über die Rettungsmittel der Feuerwehr gewährleistet werden.

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

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Heilsbronn beträgt ca. 6 km, zur Feuerwache der Ortsfeuerwehr in Bürglein befindet sich unmittelbar westlich des Planungsgebietes an der Straße „An der Friedenseiche“.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist gem. den Angaben des Versorgers Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberggruppe nicht ausreichend.

Lt. Auskunft des Versorgers kann aus dem Trinkwassernetz nur eine Versorgung von ca. 48 m³/h gewährleistet werden. Der Richtwert für den Löschwasserbedarf ist mit 96 m³/h für ein allgemeines Wohngebiet mit geringer Gefahr der Brandausbreitung zu beachten.

Dementsprechend ist für die Löschwasserversorgung im Planungsgebiet eine ergänzende Löschwasserversorgung bzw. Bevorratung für das Planungsgebiet im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ausarbeiten. Es wird eine ergänzende Versorgung von mind. zusätzlichen 48 m³/h für zwei Stunden aufgebaut.

Südöstlich des Planungsgebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 150 m Luftlinie der Kettelbach bzw. der Mühlbach. Beide Gewässer sind nach bisherigem Kenntnisstand dauerhaft wasserführend. Vom Mühlbach aus, kann seitens der Feuerwehr eine ergänzende Wasserversorgung mit den Mitteln der Feuerwehr aufgebaut werden. Die Kernortfeuerwehr sowie die Feuerwehr in Bürglein verfügen über hinreichend leistungsstarke Pumpen. Die Entfernung zwischen Bachlauf und Planungsgebiet liegt im 300 m Radius, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Feuerwehr eine Schlauchleitung aufbauen kann.

Da jedoch nicht davon ausgegangen werden kann, dass der Bachlauf auch zukünftig jederzeit ein ausreichendes Wasservolumen verfügbar hat, wird seitens der Stadt Heilsbronn im Rahmen der Erschließungsplanung eine zusätzliche Löschwasserbevorratung für das Planungsgebiet mit geplant. Es wird eine Bevorratung von 96 m³ hergestellt, so dass in Kombination mit der bestehenden Versorgung aus dem Trinkwassernetz eine ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden ist.

Als Ausführungsvarianten kommt entweder ein gesonderter Löschwasserbehälter mit entsprechender Größe und Anschlussvorrichtung für die Feuerwehr im Planungsgebiet bzw. dem unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes zur Ausführung oder das geplante Rückhaltevolumen für das Oberflächenwasser wird um ein Dauerstauvolumen in gleicher Höhe vergrößert ausgeführt. Die Entscheidung zur Ausführungsvariante wird unter planerischen und wirtschaftlichen Aspekte im Rahmen der Erschließungsplanung getroffen.

Im Ergebnis kann somit davon ausgegangen werden, dass zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahmen eine ausreichende Löschwasserversorgung des Planungsgebietes vorhanden ist und die Belange des Brand-schutzes umfassend beachtet sind.

In der neuen Erschließungsstraße wird eine ausreichend dimensionierte Wasserleitung für die mögliche Versorgung aus dem Trinkwassernetz vorgesehen und im Planungsgebiet zusätzliche Wasserentnahmestelle in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat und der örtlichen Feuerwehr vorgesehen.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die beplante Fläche wird über eine neue Ringstraße erschlossen, die Straßen sind mit einer Breite von mindestens 5,00 m ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert. Die Entfernung der Grundstücke zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit von Teilflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die bestehenden Siedlungsstrukturen von Bürglein an das Planungsgebiet an. Besondere Wechselbeziehungen sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet sind Wohngebäude als Einzel-, und Doppelhäuser geplant. Es entstehen die daraus typischen brandschutztechnischen Risiken für Wohnbebauungen.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken.

11. Immissionsschutz

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:

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

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

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktuell Stand vom 28.08.2013) zu beachten.

Lärmimmissionsschutz aus Verkehrslärm:

Die Immissionsauswirkungen auf das Planungsgebiet aus dem Verkehr auf der westlich angrenzenden Ortsstraße werden in Abwägung aller Belange aufgrund der im Verhältnis geringen Verkehrsbelastungen als hinreichend verträglich erachtet. Es ist nach planerischer Ermessen nicht davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV.) im Planungsgebiet durch die Verkehrsbelastungen auf der Ortsstraße überschritten werden.

Lärmimmissionsschutz aus Sportanlagennutzung:

Westlich des Planungsgebietes grenzt in einem minimalen Abstand von ca. 60 m zur Grenze des Planungsgebietes der Sportplatz des SV Bürglein an. Am Nordrand des Sportplatzes befindet sich das Vereinsheim. Der Abstand zwischen Sportheim und Planungsgebietsgrenze beträgt ca. 120 m.

Grundsätzlich entstehen aus den sportlichen Nutzungen Immissionsbelastungen auf das Planungsgebiet. Aufgrund der im Verhältnis großen Entfernung wird aber in Abwägung aller Belange davon ausgegangen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) in aktueller Fassung im Planungsgebiet in der Gesamtbetrachtung eingehalten werden. Die bekannten besonderen Veranstaltungen des Sportvereins lassen keine Hinweise auf eine mögliche Überschreitung der zulässigen Anzahl der sog. seltenen Ereignisse im Sinne der 18. BImSchV erwarten.

In der Gesamtabwägung wird daher davon ausgegangen, dass für das Planungsgebiet keine maßgeblichen Beeinträchtigungen aus den sportlichen Nutzungen entstehen. Auch für die sportlichen Nutzungen ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht mit Beeinträchtigungen aus dem geplanten Baugebiet zu rechnen

Landwirtschaftliche Nutzungen:

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Anwohner zu dulden. Nordöstlich des Planungsgebietes befinden sich Rinderstallungen. Aufgrund der Entfernung und Lage um Planungsgebiet ist nach heutigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass hieraus Immissionsbelastungen für das Planungsgebiet entstehen, oder der Betreiber der Stallungen in seiner Entwicklung eingeschränkt wird. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

12. Altlasten

Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Gem. dem Bodengutachten sind die Böden im Planungsgebiet voraussichtlich durchgehend der Deponieklasse DK 0 und überwiegend der LAGA Klassifizierung Z0 zuzuordnen. In zwei untersuchten Proben wurden Auffälligkeiten aus geogenen Eigenheiten des Bodenaufbaus festgestellt. Dies führte in einem Fall zu einer Einstufung Z1.2 nach LAGA und im zweiten Fall zur Einstufung Z1.1 nach LAGA. Der Wiedereinbau dieses Materials als Rekultivierungsschicht ist entsprechend der Maßgaben der LAGA bedingt möglich. Die vorgenommenen Untersuchungen stellen lediglich Stichprobenartig die voraussichtlichen Verhältnisse im Planungsgebiet dar. Entsprechend der geltenden Maßgaben sind für die abfalltechnische Einstufung die Zuge des Aushubs gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobungen durchzuführen. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann grundsätzlich nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Bodenaushub aus den Flächen der genannten Flurnr./Gmkg., der ggf. mit Altlastenmaterial kontaminiert ist, muss vor einer Entsorgung nach bodenschutzrechtlichen Bestimmungen untersucht werden. Aushubmaßnahmen sind in diesem Fall gutachterlich durch einen geeigneten Sachverständigen (BBodSchV § 18) begleiten zu lassen. Nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse über Menge, Belastung etc. sind diese dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach in Berichtsform vorzulegen. Eine Verwertung oder Beseitigung des Materials ist erst nach Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes, SG 32, Teilsachgebiet Abfallrecht zulässig.

Die bei Aushubarbeiten im Planungsgebiet entstehenden, gefährlichen und nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfälle (§ 3 Abs. 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG-) sowie Baumischabfälle, Altholz, Sperrabfälle etc. sind nach einzelnen Fraktionen (Abfallschlüsseln) zu trennen und durch zugelassene Firmen einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen (§ 9 KrWG, §§ 1 ff. Gewerbeabfallverordnung). Bodenaushub mit den Richtwerten von Z 0 bis Z 2 nach LAGA M 20 Boden ist möglichst am Anfall-Ort im Rahmen von Geländemodellierungen, Lärm- und Sichtschutzwällen oder Dammschüttungen ressourcenschonend zu verwenden (§§ 6, 7 KrWG).

13. Grünordnung

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

Gestalterische Ziele der Grünordnung

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

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen gärtnerisch zu gestalten und in Bereiche in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Weiterhin ist je Grundstück die verpflichtende Pflanzung eines Laubbaumes oder Obstbaumes als mindestens Halbstamm festgesetzt. Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der geplanten Freiflächenplanungen und Bepflanzungen beizufügen. Entlang der öffentlichen Straßenräume sind Hecken als Sichtschutz zulässig. Hecken sind aus heimischen Sorten zu pflanzen.

Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Abnahme der Bauarbeiten durchzuführen. Es gilt ein Nachpflanzgebot zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Aufgrund der landschaftlichen Lage werden Maßgaben zur Gestaltung ggf. notwendiger Stützmauern getroffen, so dass eine verträgliche Einbindung in das Umfeld gewährleistet ist.

Im Sinne der landschaftlich, naturräumlich angemessenen Entwicklung wird die Verwendung von landschaftsraum-untypischen Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig. Bei den Bepflanzungen im Planungsgebiet wird im Sinne der Gefahrenminimierung für Kinder empfohlen, möglichst ungiftige Pflanzenarten zu verwenden. Bei den geplanten und festgesetzten Bepflanzungen im Randbereich zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist darauf zu achten, dass keine ackerbauschädlichen Wirtspflanzen (bspw. Berberitze) zur Anwendung kommen.

Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes und den zu erwartenden Geländemodellierungen werden im Rahmen der Grünordnungsmaßnahmen Vorgaben zur Gestaltung und Begrünung von Geländeabfängen getroffen. Entsprechend der textlichen Festsetzungen sind Geländeversprünge ab einem Höhenunterschied von 0,80 abzutreten und im weiteren wie folgt gestaltet auszuführen:

- Als dauerhaft begrünte, landschaftsgerechte an die bestehenden Geländemodalitäten angepasste Böschungen,
oder
- an die bestehenden Geländemodalitäten angepasste Natursteinmauern aus regionalem Naturstein mit max. 0,80 m hohen sichtbaren Teilen der Einzelemente,
oder
- Winkelstützmauern aus Betonsteinelemente („L-Steine“) mit max. 0,40 m hohen sichtbaren Teilen der Einzelemente
oder
- Gabionen mit max. 0,80 m hohen sichtbaren Teilen der Einzelemente.
-

Der verträgliche Übergang zum den angrenzenden Nachbargrundstücken ist bei der Planung zu berücksichtigen. Die Verwendung von Winkelstützmauern im Übergang zur freien Landschaft ist unzulässig. Soweit Gabionen ausgeführt werden, wird eine Begrünung mit Rankpflanzen empfohlen. Hiermit wird eine ortsverträgliche Gestaltung der Geländemodellierung im Planungsgebiet sichergestellt.

Wie bereits im Kapitel 9 der Begründung ausgeführt, wird für die Grundstücke am Nordrand des Planungsgebietes die Herstellung eines Erdwalls zur Wasserführung potentiell aus der freien Flur auf das Planungsgebiet zu fließenden Wassers festgesetzt. Im Sinne einer guten Gesamtgestaltung des Planungsgebietes ist der Erdwall durch standortheimische Hecken und Sträucher einzugrünen. Zur Begrünung wird die Ausföhrung mit einer mind. 2 reihigen Hecke festgesetzt. Die Stadt Heilsbronn wird diese Hecke im Rahmen der Erschließungsmaßnahme herstellen und an die privaten Grundeigentümer veräußern. Im Rahmen der Kaufverträge wird eine Pflege und Erhaltungsverpflichtung mit aufgenommen.

Für die aktuell als Feldgehölze im Planungsgebiet vorhandenen Streuobstbäume wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt, da diese Bäume neben ihrem Wert für die Gröngestaltung des Planungsgebietes auch als wertvoller Baumbestand für Höhlen- und spaltenbewohnende Tierarten anzusehen ist. Für den Fall des vorzeitigen Abgangs der Bäume vor dem typischen Lebensende wird der angemessene Ersatz der Bäume angeordnet. Rodungen dieser Bäume sind unzulässig, die Bäume sind während der Baumaßnahmen zu schützen.

In dem als Anlage beigefügten Artenschutzgutachten wurde empfohlen, dass sich die vier Feldgehölze in einem Bereich mit öffentlicher Zweckbindung befinden sollten. Dieser Empfehlung wurde in Abwägung aller Belange nur teilweise gefolgt. Für zwei der betreffenden Bäume wird in Abwägung aller Belange in Abweichung zur Empfehlung des Gutachters eine private Grünfläche festgesetzt und die Grundstücksflächen der beiden Bäumen einem Bauplatz zugeschlagen.

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt der Bäume bleiben diese umfassend geschützt. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Im Rahmen des Kaufvertrags für das Grundstück werden die späteren Eigentümer nochmals gesondert auf den zwingenden Erhalt der beiden Bäume hingewiesen. Aus planerischer Sicht entstehen für das Baugrundstück durch den Erhaltungszwang keine Nachteile. Vielmehr ist die besondere Qualität eines alten Baumbestandes auf dem Baugrundstück hervorzuheben.

Die Flächen der biotopkartierten Streuobstbestände am Nordostrand werden weitestgehend als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die bereits zuvor beschriebene kleine Teilfläche der beiden Streuobstbäume sowie eine kleine Teilfläche am Westrand werden im Sinne einer angemessenen Gestaltung der Baugrundstücke als private Grünflächen festgesetzt, so dass der grundsätzliche Schutzzweck gewahrt bleibt. Da die Biotopkartierungen zudem nicht Flächenscharf sind, wird hierdurch der grundsätzliche Schutzzweck nicht tangiert.

Wie bereits in den vorstehenden Kapitel ausgeführt, soll im Bereich der formell als biotopkartierten Flächen eine seniorengeeignete Wegeführung ins Planungsgebiet realisiert werden. Wie aus nachstehender Luftbilddarstellung des Bayernatlas der bay. Vermessungsverwaltung erkennbar, wurde dieser Bereich bisher weitestgehend als Ackerfläche genutzt. Mit der nun geplanten Wegeführung wird der Biotopwert daher nicht gegenüber dem Ist-Bestand negativ beeinträchtigt.

Mit den nun festgesetzten öffentlichen Grünflächen wird der Biotopwert des Umfeldes des Streuobstbestandes am Nordostrand gestärkt, da weitere Flächen mit einbezogen werden. Soweit diese bisher als Acker genutzt wurden, werden diese durch Oberbodenabtrag ausgemagert und langfristig als Extensivgrünland entwickelt. Der bestehende Streuobstbestand soll durch die ergänzende Pflanzung von Streuobstbäumen weiter in seiner Biotopqualität gestärkt werden. Für die Ansaat dieser Flächen wird die Verwendung von standortgerechten artenreichen und nach Möglichkeit autochthonen Saatgutmischung festgesetzt.

Die geplante naturnahe Entwässerungsmulde ist standortheimisch zu Bepflanzen und kann hierdurch ebenfalls einen Beitrag zur Steigerung des Biotopwerts leisten.

Weiterhin sind zum Schutz potentiell vorhandenen Tierarten im städtebaulichen Umfeld Nachtbaustellen unzulässig. Als Nachtzeit wird in diesem Zusammenhang der Zeitraum ab Dämmerung am Abend bis zum Sonnenaufgang bestimmt.

Zum Schutz des Oberbodens (Humus) werden Maßgaben zur Lagerung und Schutz festgesetzt.



Luftbilddarstellung Planungsgebiet im Bayernatlas, zuletzt eingesehen am 25.07.2018 © Bayer. Vermessungsverwaltung

13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

14. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Durch den beauftragten Dipl. Biologen Ulrich Messlinger, Flachslanden, wurden im Jahr 2017 eine Begutachtung des Planungsgebietes und des städtebaulichen Umfeldes aus besonders geschützte Tier und Pflanzenarten vorgenommen. Die Gutachterliche Stellungnahme von Hr. Messlinger vom 08.03.2018 ist als gesonderter Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Im Zuge der Untersuchungen wurden Flugbewegungen von Fledermäusen in den Randbereichen des Planungsgebietes festgestellt, es konnten jedoch keine Brutstellen verzeichnet werden. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Ackerfläche sind die Flächen auch nur sehr bedingt als Nahrungshabitat als geeignet anzusehen. Als potentiell geeignet für Fledermausbestände wurden durch den Gutachter die vier alten Streuobstbäume innerhalb der Ackerfläche identifiziert, für welche der Gutachter daher ein Erhaltungsgebot empfohlen hat. Die Auswirkungen der Planungen auf Fledermäuse werden durch den Gutachter aber als gering eingestuft, weshalb keine speziellen Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen notwendig sind.

Aus der Gilde der Vögel wurde seitens des Gutachters die Betroffenheit eines Reviers der Feldlerche festgestellt. Dieses brütet zwar nicht unmittelbar im Planungsgebiet, jedoch im nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Ackergrundstück. Aufgrund der typischerweise zur Grunde zu legenden Störungsbereiche ist davon auszugehen, dass durch die Planungen mit einer Aufgabe des Reviers durch die Feldlerche zu rechnen ist.

Entsprechend der Maßgaben der höheren Naturschutzbehörde ist daher für dieses Revier ein naturschutzrechtlicher Ausgleich vorzunehmen. Als Maßgaben hierfür werden die aktualisierten Ausgleichsrichtlinien der höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Mittelfranken aus dem Juli 2018 berücksichtigt.

Als weitere Vogelarten können grundsätzlich aufgrund der umfangreichen Gehölzbestände in den Randbereichen Hecken- und Gehölzbewohnende Brutvogelarten sowie Nahrungsgäste relevant sein. In den nördlich angrenzenden Waldflächen können potentiell auch Greife und Eulen vorkommen. Auswirkungen auf vorstehende Arten sind aber gem. den Schlussfolgerungen des Gutachters nicht zu erwarten. Auch hier wird zur Stärkung der lokalen Populationen aber der Erhalt der vier Streuobstbäume und des weiteren Streuobstbestandes empfohlen.

Reptilien, Tagfalter und andere Arten konnten durch den Gutachter im Rahmen seiner Untersuchungen nicht nachgewiesen werden. Auch für potentiell vorkommende Arten der jeweiligen Gattungen sind nach Ansicht des Gutachters keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Auch eine Betroffenheit besonders geschützter Pflanzenarten konnte nicht festgestellt werden. Seitens des Gutachters wurden auf Basis der vorstehenden Ermittlungen Maßnahmen und Empfehlungen zur Vermeidung von erheblichen Auswirkung sowie Kompensation entwickelt, denen im Wesentlichen in Abwägung aller Belange mit den getroffenen Festsetzungen gefolgt wurde.

Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht außerhalb der Vogelbrutzeit, also erst ab September bis spätestens Februar, erfolgen. Nachtbaustellen sind unzulässig. Hierdurch werden die Eingriffe in potentielle Habitate geschützter Tierarten minimiert.

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

Die Fällung der schützenswerten Baumbestände wurde ausgeschlossen und dessen Erhalt festgesetzt. Die Flächen wurden von einer Bebauung ausgenommen, in Abweichen zu den Empfehlungen in einem Teilbereich aber den privaten Grünflächen zugeordnet. Der Erhalt des Baumbestandes bleibt aber umfassend gewahrt. Die Vorschläge zur Ausmagerung von nicht genutzten Teilen der Ackerflächen und Stärkung des Biotopwertes des Streuobstbestandes und regelmäßige Pflegemahd wurden in die Planungen übernommen.

Für den nicht vermeidbaren Verlust des Feldlerchenreviers wurde im Bebauungsplan die verpflichtende vorgezogene Durchführung einer Ersatzmaßnahme mit einer Mindestgröße von 0,2 ha festgesetzt. Die Umsetzung der CEF - Maßnahme ist auf der Flur Nr. 1179, Gemarkung Weißenbronn, vorgesehen.



Darstellung geplante Ausgleichs- und CEF-Fläche, Fl. Nr. 1179, Gem. Weißenbronn bei Triebendorf
© Luftbilddarstellung Bay. Vermessungsverwaltung

Es beabsichtigt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Fl. Nr. 1179, Gem. Weißenbronn aufzugeben und die Fläche als ökologische Ausgleichsfläche zu entwickeln. Eine Teilfläche von ca. 4.000 m² im Zentrum des Flurstücks soll als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zu Kompensation des Verlusts von Feldlerchenrevieren als Wechselbrache hergestellt werden. Jeweils die Hälfte der Fläche ist im jährlichen Wechsel außerhalb der Vogelbrutzeit umzubrechen und durch Eggen oder vergleichbare Bearbeitung zu bearbeiten. Der jeweils andere Flächenteil darf nicht bearbeitet oder bewirtschaftet werden. Somit kann ein Flächenpotential für 2 Feldlerchenreviere geschaffen werden. Die Wechselbrache ist vorgezogen für Durchführung der Maßnahmen in Bürglein herzustellen.

Die verbleibenden Restflächen nördlich und südlich der CEF-Maßnahmenfläche soll ausgemagert und als Extensivgrünland entwickelt werden. Die Flächen sind max. zwei Mal jährlich abzumähen, wobei die erste Mahd frühestens ab Mitte August eines Jahres erfolgen darf. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

Somit kann insgesamt eine Fläche von 7.835 m² ökologisch aufgewertet werden. Der nicht als CEF-Fläche für die vorliegende Maßnahme benötigte Teil wird im Vorgriff auf das geplante Ökokonto der Stadt Heilsbronn bereits mit hergestellt und an das Ökoflächenkataster gemeldet. Die geschaffene Ökofläche von insgesamt 5.835 m² (Extensivgrünland zzgl. Fläche für ein Feldlerchenrevier) wird im Sinne des Ökokontos für zukünftige Maßnahmen der Stadt Heilsbronn vorgehalten und bei Bedarf genutzt. Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sowie Grünordnungsmaßnahmen wirken sich positiv auf den Erhaltungszustand potentiell vorhandener Arten im Umfeld aus und stärken die Biotopqualität des Streuobstbestandes.

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

15. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) anzupassen. Seit 1. September 2013 ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in neuer Fassung in Kraft getreten. Am 1. März 2018 ist eine Teilfortschreibung des LEP, vorrangig bzgl. des Zentralen Orte Systems, in Kraft getreten. In diesem Zuge wurde Heilsbronn zum gemeinsamen Mittelzentrum mit Neuendettelsau und Windsbach aufgewertet. Mit der 21. Änderung des Regionalplans wurde die Ordnung des Regionalplans der Region RP 8 an die Strukturierung und Ordnung des LEP 2013 angepasst. Einzelne für Heilsbronn relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Das LEP 2013 erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.“

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

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 2013 3.1)“. Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 2013 3.2).

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 2013 3.3).“

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

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

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

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

Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken. Hoher Landverbrauch führt [...] in vielen Fällen zu Zersiedlung der Landschaft [...]. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft soweit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern (Vgl. hierzu RP8 3.1.3).

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

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Heilsbronn hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit dem Bebauungsplan Nr. B 5 „Am Mühlbuck“ in Bürglein Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

16. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern, die bestehenden Bauungen, sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Bauvorschriften können bei der Stadt Heilsbronn, Kammereckerplatz 1, 91560 Heilsbronn, eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

17. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. B 5 „Am Mühlbuck“ in der Fassung vom 28.11.2018 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

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

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Ausweisung eines Wohnbaugebietes in Bürglein, erstellt durch Dipl. Biologe Ulrich Meßlinger, Am Weiherholz 43, 91604 Flachslanden, vom 08.03.2018
- Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Richard-Stücklen-Straße 2, 91710 Gunzenhausen, Bericht Nr. 17010 vom 13.03.2017
- Geländeschnitte des Planungsgebietes mit Darstellung der Gebäudeentwicklung sowie Lageplan mit Kennzeichnung Geländeschnitte, jeweils erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Roßtal, vom 25.07.2018

Aufgestellt: Roßtal, den 25.07.2018
Zuletzt geändert am 28.11.2018

Heilsbronn, den

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

Stadt Heilsbronn
Dr. Jürgen Pfeiffer
Erster Bürgermeister