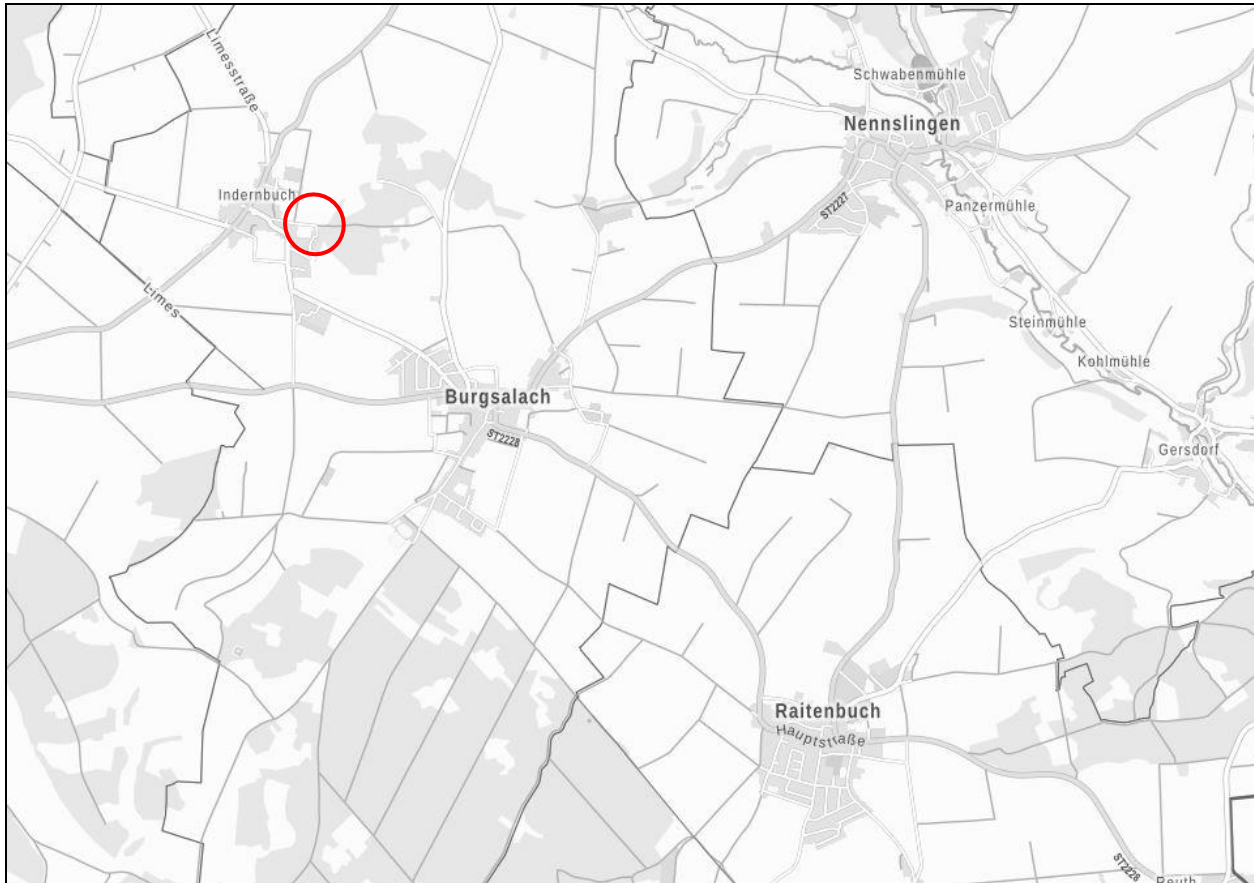

Gemeinde Burgsalach



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Indernbuch Nr. 6 „Schatzgruben Nordost“

Begründung

09.03.2021



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
4. BESTANDSAUFNAHME	3
4.1 Städtebauliche Grundlagen	3
4.2 Natur und Landschaft	3
5. PLANUNGSZIELE	4
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4
7. ERSCHLIEßUNG	5
7.1 Verkehrsflächen	5
7.2 Ver- und Entsorgung	5
8. IMMISSIONSSCHUTZ	5
9. BRANDSCHUTZ	5
10. FORSTWIRTSCHAFT	6
11. DENKMALSCHUTZ	6
12. GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZ	6
13. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7

Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Burgsalach möchte aufgrund aktueller Nachfrage auch in den kleineren Ortsteilen bedarfsgerecht Wohnbauflächen entwickeln.

Im Ortsteil Indernbuch gibt es keine verfügbaren freien Bauflächen mehr. Dem steht aktuelles Bauinteresse von Ortsansässigen bzw. rückkehrenden, ehemals Ortsansässigen gegenüber. Deshalb ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Der Ortsteil Indernbuch befindet sich etwa 1 km nordwestlich des Hauptortes Burgsalach. Das Plangebiet selbst liegt wiederum am nordöstlichen Ortsrand von Indernbuch. Es umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 202 sowie die Fl.Nr. 202/1, Gemarkung Indernbuch und hat eine Flächengröße von ca. 0,25 ha. 0,17 ha hiervon sind bereits baulich vorgeprägt (ein Wohngrundstück, Abschnitt der Straße „Am Büchelberg“).

Südlich des Plangebietes grenzt ein allgemeines Wohngebiet an. Im Westen grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Wiese an, dahinter die dörfliche Bebauung mit zwei aktiven landwirtschaftlichen Betrieben. Im Norden beginnt hinter einem Flurweg die offene, ackerbaulich genutzte Feldflur. Im Osten, hinter der Erschließungsstraße „Am Büchelberg“, schließt ein Spielplatz sowie daran anschließend Waldflächen an das Plangebiet an. Durch Waldaufbau und -pflege (stabiler Waldmantel) sind Gefahrensituationen durch herabstürzende Bäume in den Bereich des Plangebietes minimiert. Das landschaftliche Umfeld von Indernbuch wird von mehreren Windkraftanlagen geprägt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Die überplante Fläche schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Indernbuch im Nordosten an und die überbaubare Grundfläche liegt deutlich unter 10.000 qm. Die Gemeinde Burgsalach stellt den Bebauungsplan deshalb gemäß 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB auf. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b Satz 1 BauGB wurde fristgerecht am 19.11.2019 förmlich eingeleitet.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13b i.V.m. § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Ebenso ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Dem Landesentwicklungsprogramm Bayern zufolge sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (Ziel 3.2 des LEP Bayern).

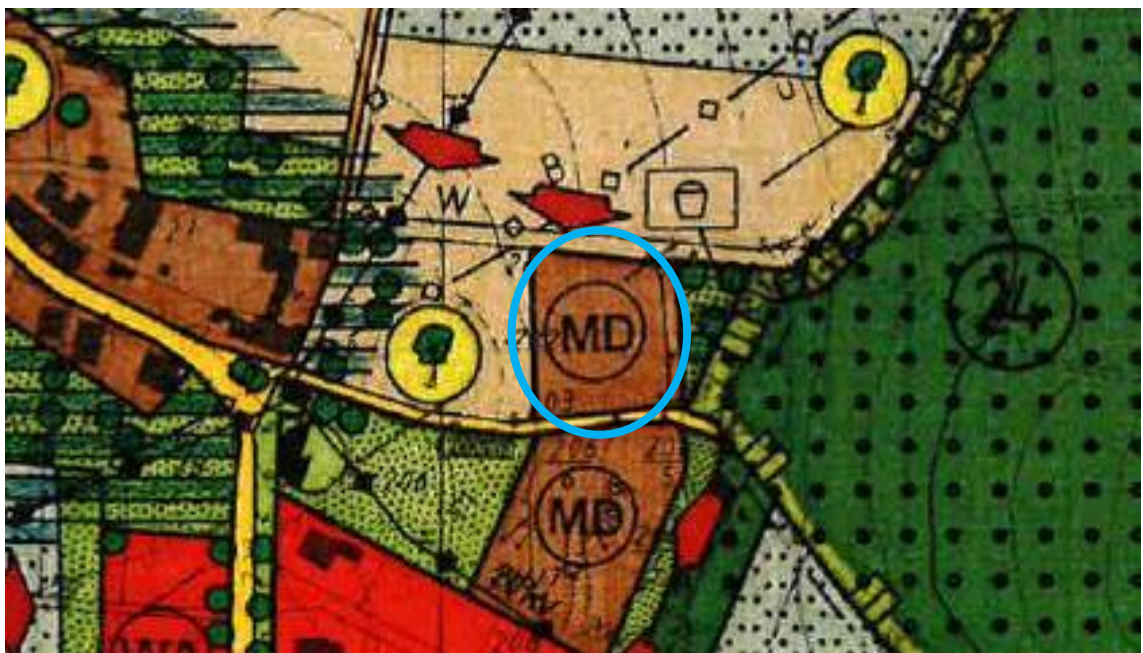
Nach Kenntnisstand der Gemeinde bestehen in Indernbuch derzeit keine Leerstände. Die Ergänzungssatzung Burgsalach Nr. 3 „Indernbuch Kirchenmauerweg“ wurde im Jahr 2018 aus demselben Grund, wie die gegenständliche Ergänzungssatzung, nämlich der Ermangelung entsprechender Innenbereichsnachverdichtungsmöglichkeiten aufgestellt. Eigentlich war damals angedacht, nur einen „Bauplatz“ zu schaffen. Aus gestalterischen Gründen wurde auf Anregung des Kreisbaumeisters aber der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Burgsalach Nr. 3 „Indernbuch Kirchenmauerweg“ bis zum südlichen vorbeiführenden Weg ausgedehnt. Leider besteht derzeit aber vom Eigentümer nach Kenntnisstand der Gemeinde keine Bereitschaft den noch nicht bebauten Teil des betroffenen Grundstücks an Bauwillige zu veräußern.

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Am Schinderfeld“ stammt noch aus dem Anfang der 90iger Jahre. Die Erschließung erfolgte bis heute nicht. Ein Festhalten an diesem Bebauungsplan bzw. eine Bebauung ist nicht mehr vorgesehen, da durch die Errichtung vieler Windkraftanlagen seit Ende der 90iger in der Nähe keine Nachfrage nach Bauplätzen an dieser Stelle besteht. Eine Teilaufhebung dieses Bebauungsplanes zur Kompensation der Flächeninanspruchnahme ist durch die Gemeinde geplant.

Gemäß Regionalplan der Region Westmittelfranken (RPV 8) befindet sich Burgsalach im Bereich einer Entwicklungsachse regionaler Bedeutung zwischen Nennslingen und Weißenburg i. Bayern. Das Planungsvorhaben selbst weist keine überörtliche Raumbedeutsamkeit auf, Ziele aus den Karten werden nicht berührt.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet dargestellt (siehe blauer Kringel im FNP-Ausschnitt unten). Dies entspricht nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Burgsalach und der Art der geplanten Nutzung. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 angepasst. Die Vorgabe der Grenze der Bebauung (rote Pfeile) wird durch die Planung berücksichtigt.



4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist im südlichen Bereich bereits mit einem Einzelhaus mit Garten bebaut, der nördliche Bereich wird aktuell noch landwirtschaftlich genutzt. Weiter südlich schließt ein kleines, sich entlang der Straße „Am Büchelberg“ erstreckendes locker bebautes Wohngebiet mit Einzelhausbebauung und variierenden Grundstücksgrößen zwischen 630 und 1.300 qm an. Der dörflich geprägte Siedlungsteil von Indernbuch beginnt ca. 100 m westlich des Plangebietes hinter einer Wiese. Hier befinden sich auch zwei aktive landwirtschaftliche Betriebe.

4.2 Natur und Landschaft

Das überplante Gebiet weist natürlicherweise ein leichtes Gefälle Richtung Westen auf. Aus diesem Grund wurde das Gelände im Bereich des Wohngebäudes im südlichen Plangebiet Richtung Westen um etwa bis zu gut einem Meter aufgeschüttet.

Der Garten im südlichen Plangebiet ist relativ strukturreich, hier wurden einige Bäume und Sträucher im Zuge der Gartengestaltung gepflanzt und entwickelt. Die Wiese im nördlichen Bereich wird landwirtschaftlich konventionell genutzt und ist eher artenarm ausgeprägt. Der überplante Bereich ist lediglich für Ubiquisten und Kulturfolger als Lebensraum geeignet. Naturschutzfachlich wertvolle Arten bzw. Strukturen oder kartierte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Östlich der Erschließungsstraße grenzt ein naturnah aufgebauter Waldmantel an das Plangebiet an. Dieser ist Bestandteil des hier beginnenden Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Schutzzone im Naturpark "Altmühltal"".



Luftbild mit Plangebiet (roter Krinkel), LSG im Osten grün gepunktet, Quelle: Bayernatlas)

5. Planungsziele

Für das Baugebiet wird eine lockere Wohnbebauung mit freistehenden Einzelhäusern angestrebt. Auch Doppelhäuser sollen zulässig sein. Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung werden durch die Gemeinde so gesteuert, dass vom Bauherrn einerseits regionaler Baustil realisiert werden kann, andererseits aber auch eine begrenzte Gestaltungsfreiheit hinsichtlich zeitgemäßer Gebäude – bzw. Dachformen gegeben ist.

Die Erschließung soll über die Straße „Am Büchelberg“ erfolgen, an die sich das geplante Wohngebiet anschließt.

Zur Schaffung eines harmonischen Übergangs zwischen Bebauung und freier Landschaft sollen die zukünftigen Ortsränder, soweit nicht wie am südlichen Grundstück bereits erfolgt, durch Gehölzpflanzungen eingebunden werden.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus der angestrebten Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze bildet ein zusammenhängendes Baufeld und ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude. Die Grundflächenzahl von 0,30 liegt unter der Kappungsgrenze der BauNVO, dies dient der Minimierung der Versiegelung im Verhältnis zur Grundstücksgröße. Die Geschossflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt.

Für ein harmonisches Erscheinungsbild in Bezug auf Gestaltung und Gesamthöhe der Hauptgebäude im Verhältnis zur Bestandsbebauung lässt die Gemeinde Burgsalach den Bauherrn zwischen vier Gebäudetypen wählen. Bei jedem Gebäudetyp sind Wandhöhe, Dachform und -neigung sowie die zulässigen Vollgeschosse städtebaulich aufeinander verträglich abgestimmt (vgl. Regelzeichnung Gebäudetypen auf dem Planblatt).

Durch die Beschränkung der Dachformen auf das Satteldach, das Walmdach und das versetzte Pultdach soll den Bauherren einerseits ein gewisses Maß an Gestaltungsfreiheit gegeben werden. Das Ortsbild stärker verändernde Dachformen (Flachdach, Pultdach oder Tonnendach) sind zum Schutz des Ortsbildes hingegen ausgeschlossen.

Die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist erforderlich, um eine dem Charakter des Quartiers entsprechende städtebauliche Dichte sicherzustellen.

Die Regelungen der Bayerischen Bauordnung gelten hinsichtlich der Abstandsflächen weiterhin.

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Am Büchelberg“ von Osten. Eine Zufahrt von Norden auf das nördliche Grundstück ist nicht möglich, die Fläche für Begrünungsbindung darf für eine Zufahrt nicht bebaut werden.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation sind über das Grundstück der Straße „Am Büchelberg“ möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser soll möglichst vor Ort auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone und unter Beachtung der geltenden Gesetze und Regelwerke erfolgen. Falls die Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, soll die Entwässerung im Mischsystem beantragt werden.

Hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung wurde für die Abwasserbeseitigungsanlage Burgsalach/Indernbuch die Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen beantragt, eine entsprechende Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis wird erwartet. Mittelfristig sind neue Mischwasserbehandlungsanlagen geplant, die Anlage Burgsalach West soll noch 2021 errichtet werden.

8. Immissionsschutz

Aufgrund benachbarter landwirtschaftlicher Tierhaltungsbetriebe sowie der geplanten Aussiedlung eines Milchviehbetriebes in den potenziellen Wirkungsbereich des geplanten Wohngebietes wurde vom Ingenieurbüros Koch, Fürstenfeldbruck, eine Geruchsimmisionsprognose durchgeführt (Immissionsschutzgutachten vom 19.11.2020). Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass der gemäß Geruchsimmisionsrichtlinie max. zulässige Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete von 0,10 im vorliegenden Planungsfall eingehalten werden kann. Gemäß Immissionsprognose liegt dieser im worst case-Fall an der zum Aussiedlerbetrieb nächstgelegenen geplanten Baugrenze bei 9%. Demzufolge sind keine Geruchseinwirkungen zu erwarten, durch die die Immissionswerte der GIRL überschritten werden.

Aus Sicht der Gemeinde sind auch keine Lärmimmissionen zu erwarten, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 befürchten lassen.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind folglich nicht zu erwarten.

9. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die örtliche Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden. Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

10. Forstwirtschaft

Das Plangebiet grenzt im Osten durch eine Straße getrennt an Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG an. Die bereits vorhandene Bebauung (südliches Plangebiet) hat einen Abstand von ca. 14 Metern zum Wald auf der Fl.Nr. 200/0, Gemarkung Indernbuch und die geplante Bebauung mindestens 15 Meter.

Die derzeitige Waldbestockung auf der Fl.Nr. 200/0 ist nach Ansicht des AELF für die vorhandene und geplante Bebauung unproblematisch. Es wird daher empfohlen, die Bewirtschaftung der Fläche so zu wählen, dass zu den wiederaufgeforsteten Flächen auf der Fl.Nr. 164/1, Gemarkung Pfrauinfeld weiterhin ein gestufter Waldrand bestehen bleibt.

11. Denkmalschutz

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale.

12. Grünordnung und Artenschutz

Naturnahe Bereiche oder kartierte Biotope werden nicht überplant.

Aufgrund der Ortsrandlage ist aus gestalterischer Sicht die Eingrünung des Wohngebiets Richtung Westen und Norden zur offenen Landschaft hin vorgesehen. Hierfür ist entlang dieser Grundstücksränder auf 3 m Breite eine Fläche mit Begrünungsbindung festgesetzt, innerhalb derer auf 50 % standortgerechte heimische Gehölze gemäß Artenliste zu pflanzen und fachgerecht zu entwickeln sind. Im Bereich des bebauten Grundstückes ist diese Eingrünung aktuell ausreichend hergestellt.

Außerdem ist pro Baugrundstück mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm gemäß Artenliste im Anhang zu pflanzen. Bauliche Anlagen sind innerhalb dieser Flächen unzulässig.

Für eine möglichst naturnahe Gestaltung der Gärten und um Funktionen für den Naturhaushalt zu erhalten, werden Kiesbeete größer als 10 qm und mit weniger als 80% Bepflanzung sowie Nadelgehölzhecken ausgeschlossen. Außerdem sind für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen unzulässig.

Aufgrund der Tatsache, dass keine naturnahen Elemente oder Strukturen beeinträchtigt werden sowie aufgrund der Kulissenwirkung (in Bezug auf Feldlerche) und Störwirkungen der benachbarten Bebauung ist das Vorkommen von saP relevanten Arten und somit auch eine Betroffenheit des Artenschutzes im Sinne des § 44 BNatschG nicht zu erwarten.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13a BauGB ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

13. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohngebiet	2.018 m ²
davon Bestand	1.200 m ²
Verkehrsfläche (Bestand)	504 m ²

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird ein aktueller Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Indernbuch gedeckt.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung werden negative Auswirkungen der künftigen Bebauung auf das Ortsbild und Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert.



Christoph Zeiler
Landschaftsarchitekt

ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
- | | |
|---|------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| sowie Obstbäume als Halb- und Hochstamm | |
- b) Sträucher
- | | |
|---------------------|----------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Ribes alpinum | Johannisbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Holunder |

2. Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Auswirkungen bestehender Tierhaltungen an einem geplanten Baugebiet des Ingenieurbüros Koch, Fürstfeldbruck, vom 19.11.2020