

# Markt Burghaslach

Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim



## Einbeziehungssatzung gemäß § 34 (4) 3 BauGB

für die

### „Ortserweiterung Gleißenberg Südwest“

Planfassung vom 06.11.2023

## Anlage 2 - Begründung

Planung:

Frieder Müller-Maatsch - Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Marktplatz 2 96152 Burghaslach



O:\PROJEKTE\Burghaslach\ebbs-wolleschensky gleißenberg\Entwurf\2023-11-06 Entwurf Begründung Gleißenberg SW.tmdx

## Inhaltsverzeichnis

1.	<b>Ausgangssituation</b> .....	3
2.	<b>Veranlassung</b> .....	4
3.	<b>Flächennutzungsplan</b> .....	4
4.	<b>Erschließung</b> .....	5
5.	<b>Begründung zu den Festsetzungen</b> .....	5
	Zu 1. Art der baulichen Nutzung.....	5
	Zu 2. Maß der baulichen Nutzung.....	5
	Zu 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen .....	6
	Zu 6. Verkehrsflächen .....	6
	Zu 8. Abwasserbeseitigung - Regenwasserrückhaltung - Regenwasserversickerung .....	6
	Zu 9. Grünflächen .....	6
	Zu 13. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	8
	Zu § 4 Hinweise .....	8
6.	<b>Umweltbericht</b> .....	8

# 1. Ausgangssituation



Das Grundstück Fl.-Nr. 76/1 mit ca. 999 m<sup>2</sup> liegt am westlichen Ortsrand von Gleißenberg. Das trapezförmige Grundstück hat eine ca. 3,5 m breite Zufahrt vom Flurweg Fl.-Nr. 80. Die restliche Grundstücksgrenze wird von einer Hecke dominiert, die als Ausgleichsfläche ausgewiesen ist.

Das Grundstück liegt im Rückbereich der Hausnummer 78.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Westen und Norden durch die Wiese mit Baumreihe der Fl.-Nr. 76.
- Im Osten durch das Wohnanwesen Haus-Nr. 78, Fl.-Nr. 75/2.
- Süden durch die Hecke als Ausgleichsfläche und den Flurweg Fl.-Nr. 80 und das auf der anderen Seite anschließenden Wohnanwesen Haus-Nr. 80, Fl.-Nr. 390/1.

Die bestehende gemeindliche Ausgleichsfläche grenzt an den Geltungsbereich als Biotophecke zwischen dem Baugrundstück und dem Flurweg.

Die Ausgleichsflächen aus der Kartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass für die Planung die in der Natur vorkommende Lage nach Bestandsaufmaß berücksichtigt wird, um die Ausgleichsflächen zu schützen und zu erhalten.

## 2. Veranlassung

Die Grundstückseigentümer der Fl.-Nr. 76/1 planen für sich ein Einfamilienhaus mit Carport bzw. Garage in der Südhälfte der Fläche.

Das Grundstück wird derzeit als Außenbereich eingestuft. Die Einbindung in die Ortslage ist jedoch gewährleistet durch die anschließenden Wohngebäude Haus-Nrn. 76, 78 und 80.

Durch den Erlass der Einbeziehungssatzung wird die Fläche in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen und ergibt einen harmonischen Abschluss der Ortslage.

## 3. Flächennutzungsplan

Die Einbeziehungsfläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche bezeichnet.

Die angrenzenden Flächen der Ortslage sind als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die Fläche selbst ist Teilfläche einer Futterwiese im Übergang zwischen Wohnbebauung und Außenbereich.

Das Grundstück wird als Ergänzung zu den Nachbarflächen in die Wohnbaufläche mit einbezogen. Eine redaktionelle Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch die Gemeinde vorgenommen.



Ausschnitt derzeit rechtskräftiger FNP

## 4. Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Erschließungsstraße Fl.-Nr. 80 über die bereits bestehende Zufahrt durch die Ausgleichsfläche.

Um eine weitere Zerschneidung der vorhandenen Grünstruktur zu vermeiden, wird ein Einfahrtsbereich festgesetzt.

Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt mit Hebeanlage im Trennsystem. Die Kanäle werden dann aber zusammengefasst und in das vorhandene Mischsystem eingeleitet. Näheres dazu siehe unter Punkt 5.8 Abwasserbeseitigung.

Die notwendigen Sparten Trinkwasser, DSL, Telekom und Stromversorgung können direkt von der Erschließungsstraße aus zum Neubau verlegt werden.

## 5. Begründung zu den Festsetzungen

### Zu 1. Art der baulichen Nutzung

Das Einbeziehungsgrundstück wird, angepasst an die angrenzende Bebauung, als Allgemeines Wohngebiet WA eingestuft, da es weder für landwirtschaftliche noch für gewerbliche Zwecke genutzt werden soll.

### Zu 2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) orientieren sich an der BauNVO. Bei der GRZ wird auch auf die Größe des Grundstückes eingegangen.

#### EG-FFH

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe wird für das Hauptgebäude als NN-Höhe mit einer möglichen Abweichung von  $\pm 0,20$  m festgelegt. Dies dient der Anschlussmöglichkeit der Bebauung an die vorhandene Kanalisation und die Einbindung in die umgebende Landschaft. Durch die Höhendifferenz zur Erschließungsstraße Fl.-Nr. 80 ist ein Anschluss an den Mischwasserkanal nur mit Hebeanlage möglich.

#### Traufwand-, Firsthöhen

Die Festlegung der zulässigen Bauvolumina erfolgt über maximale Traufwandhöhen, zusammen mit Firsthöhen, Dachformen und den zulässigen Dachneigungen.

Damit wird auch ein zweigeschossiges Gebäude möglich, jedoch dann nicht mit an sich ortstypischen, steilen Dachneigungen und Kniestöcken. Dies würde bei zweigeschossigen Gebäuden, gerade in Ortsrandlage, zu sehr großen Baukörpern führen.

Bei eingeschossigen Baukörpern können die typischen, steilen Dachneigungen auch mit ausgebautem Dach und Kniestöcken errichtet werden.

Über die Festlegung der Trauf- und Firsthöhen werden die Gebäude in der Größe soweit beschränkt, dass sich die Baukörper in die umgebende Bebauung und die bereits jetzt vorhandenen großkronigen Bäume und Sträuchern in den Ausgleichsflächen einfügen.

#### Dachformen

Aufgrund der Lage am Ortsrand und neben weiteren Wohnhäusern werden die Dachformen für das Hauptgebäude auf Satteldächer, versetzte Pultdächer und flache Pultdächer eingeschränkt. Die Pultdächer werden aufgrund der größeren Fläche für Solaranlagen zugelassen. Bei dem Garagengebäude sind außerdem begrünte Flachdächer zugelassen.

## **Begrünte Flachdächer**

Um die Oberflächenwasserpufferung und Rückhaltung zu optimieren, wird dabei für Flachdächer eine Dachbegrünung festgesetzt.

## **Dachfarben**

Bei der Festlegung der Farben für die Ziegel und Dachsteine wird die Einbindung in die Umgebung mit roter bis rotbrauner Farbgebung eingehalten.

## **Zu 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die Gebäudestellung wird durch das Ausweisen des Baufeldes mit Baugrenzen innerhalb des Baugrundstückes als offene Bauweise festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

## **Zu 6. Verkehrsflächen**

Die bestehende Zufahrt zum Grundstück führt über die öffentliche Ausgleichsfläche. Da es sich dabei um die einzig mögliche Zufahrt zum Grundstück handelt, wird der Zufahrtsbereich exakt festgesetzt.

Beim Scopingtermin mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde von dieser zugestanden, dass für die Bauphase die Einfahrt von 4 m auf 6 m verbreitert werden darf.

Nach Ende der Bauphase ist die Ausgleichsfläche wieder nachzupflanzen und die Anwachspflege durchzuführen. Um die Grünstrukturen nicht weiter zu zerschneiden, ist es nicht zulässig, weitere Zufahrten zu den Baugrundstücken zu errichten.

Für die Zufahrten und alle Außenbereichsflächen sind nur versickerungsoffene Beläge und nur in möglichst kleiner Flächenausdehnung zulässig.

## **Zu 8. Abwasserbeseitigung - Regenwasserrückhaltung - Regenwasserversickerung**

Die Abwasserbeseitigung wird innerhalb des Baugrundstückes zum Anschluss an den Mischwasserkanal der Gemeinde für ein Trennsystem angelegt und ausgebaut.

Zur Oberflächenwasserrückhaltung und Entlastung des gemeindlichen Mischwasserkanales wird das Oberflächenwasser zunächst in einer mindestens 6 m<sup>3</sup> großen **Regenwasserzisterne** gesammelt und als Brauchwasser im Haus für Toilettenspülung, Wäsche u. a. passende Nutzungen verwendet und zur Gartenbewässerung genutzt.

Durch Versickerung im Grundstück und oberflächiges Ableiten von Oberflächenwasser über Grünflächen soll die Grundwasserneubildung verbessert und Regenwasser, soweit möglich, dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Der gesetzlich vorgeschriebene Grundwasserschutz bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich mit den geltenden Genehmigungsvorgaben wird in den Festsetzungen behandelt. Aus Baumaßnahmen resultierende Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden damit verhindert, bzw. nur im gesetzlich genehmigten Rahmen erfolgen.

## **Zu 9. Grünflächen**

Bisher wurde der Bereich des Baugrundstückes als Grünfläche genutzt.

Für die Festlegung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches nach BNatschG wird der für Bauleitplanungen zulässige Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' angewandt.

Es wird die Vereinfachte Vorgehensweise entsprechend der Checkliste angewandt. In der Checkliste (siehe nächste Seite) können alle Fragen bejaht werden, so dass keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen auszuweisen sind.

Die notwendigen Maßnahmen zur Eingrünung werden im Rahmen der Grünordnung zur Einbeziehungssatzung festgesetzt.

Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung

0	Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.	Vorhabentyp	ja	nein
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: <b>WA</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1),</li> <li><input type="checkbox"/> Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete</li> <li><input type="checkbox"/> Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: <b>Heimische Gehölze anpflanzen</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.	Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
	Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen: <b>Enges Baufenster</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.	Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2	Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen: <b>Flächige Versickerung Richtung Graben</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.	Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
	Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.	Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1	Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen: <b>Gehölze pflanzen, Grünstruktur erhalten</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

↓   ↓

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

### **Zu 13. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die vorhandenen Gehölzstreifen und Bäume, auch außerhalb der ausgewiesenen Ausgleichsfläche, sind zu erhalten und in ihrem Bestand nachhaltig zu sichern.

Das Grundstück ist zum südlichen Rand hin bereits gut eingegrünt. Diese Hecken- und Gehölzstrukturen müssen alle erhalten bleiben, da sie Teil einer ausgewiesenen Ausgleichsfläche sind.

Die Abgrenzung des Baugrundstücks zur restlichen Grünfläche auf Fl.-Nr. 76 erfolgt am Westrand mit einer Reihe Obstbäume. Die Sorten sind aus der Liste in der Satzung unter 13. zu entnehmen.

Der Nordrand kann entweder eine 3 m breite zweireihige Hecke aus heimischen Gehölzen bepflanzt werden oder es werden stattdessen zwei weitere Obstbäume mit entsprechendem Grenzabstand gepflanzt. Die Sorten sind aus der Liste in der Satzung unter 13. zu entnehmen.

Für die Obstbäume wird die „Liste geeigneter Obstsorten“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken vorgeschlagen. Zusätzlich können auch *Cydonia oblonga* (Quitte) und *Juglans regia* (Walnuss) in Sorten gepflanzt werden.

### **Schutz von Insekten und Fledermäusen vor negativen Einwirkungen durch Außenbeleuchtung**

Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sind ungeeignete Außenbeleuchtungsleuchtmittel per Festsetzung ausgeschlossen. Durch diese werden insbesondere Insekten und Fledermäuse sehr stark angezogen und bei hohen Temperaturen an den Leuchtkörpern geschädigt. Die Verwendung geeigneter Leuchtmittel mit entsprechenden Lichtfarben ist in den Festsetzungen genau bezeichnet.

Eine Verkapselung der Leuchtkörper wird empfohlen, damit keine Insekten eindringen können und dann in der Lampe verenden.

### **Durchlässigkeit von Einfriedungen im Bodenbereich**

Da die Grenzen des Baugrundstückes an Wiesen und Ausgleichsflächen anschließen, werden für die Errichtung der Zäune Vorgaben zur Vermeidung von Sockeln festgesetzt.

Die Zäune können bodentief ausgeführt werden, damit die zulässige Haltung von Kleintieren wie Enten oder Hühnern möglich ist, und diese den heimischen Beutegreifern nicht zum Opfer fallen.

Lediglich die Einzäunung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.

### **Zu § 4 Hinweise**

Es wird mit allgemeinen Hinweisen auf bestehende Landwirtschaft, Kulturdenkmale mit bodendenkmalpflegerischen Aspekten, Bodenschutz und Altlasten hingewiesen.

## **6. Umweltbericht**

Auf Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Aufgestellt Büro Frieder Müller-Maatsch, Burghaslach, den 06.11.2023.