

Stadt Forchheim

Ergänzungssatzung Nr. 7/12 (Neuaufstellung)

Forchheim Burk

Bereich „Burker Straße 77A“

Entwurf Begründung

07.05.2024



Dipl.-Ing. Daniel Waldhoff
Stadtplaner SRL

Telefon: +49 951 96431741
info@dw-planung.de
www.dw-planung.de

INHALT

1	Verfahrensablauf und Grundlagen	4
1.1	Verfahrensablauf.....	4
2	Planungsanlass, Ziele und Erfordernis der Planung	4
2.1	Anlass und Erfordernis der Planung.....	4
2.2	Planungsziele	5
3	Städtebauliche Situation	5
3.1	Lage im Stadtgebiet.....	5
3.2	Geltungsbereich.....	5
3.3	Bestandssituation.....	6
3.4	Erschließung.....	7
3.5	Ver- und Entsorgung.....	7
4	Planerische Grundlagen	8
4.1	Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	8
4.2	Bebauungspläne.....	9
5	Rechtliche Ausgangslage	9
5.1	Bestehendes Planungsrecht	9
5.2	Interkommunales Abstimmungsgebot	9
5.3	Innenentwicklung vor Außenentwicklung	9
5.4	Eigentumsverhältnisse	10
5.5	Schutzgebiete	10
5.6	Denkmalschutz	10
5.7	Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahren, Wasserschutz	10
5.8	Altlasten.....	11
5.9	Geologie und Baugrund	11
5.10	Immissionsschutz.....	12
6	Vorhabenplanung	12
7	Umweltbericht	12
8	Begründung der Festsetzungen	13
8.1	Maß der baulichen Nutzung	13

8.2	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	13
8.3	Ableitung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.....	13
8.4	Grünflächen	13
8.5	Sonstige Planzeichen und Festsetzungen	14
8.6	Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).....	14
8.7	Nachrichtliche Übernahmen.....	14
8.8	Hinweise	15
9	Eingriffsregelung	16
9.1	Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffsumfangs	16
9.2	Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs.....	18

1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

1.1 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

In seiner Sitzung vom 30.11.2023 hat der Stadtrat der Stadt Forchheim die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für die Flurnummer 104/1, Gemarkung Burk beschlossen.

Bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung sind nach § 34 Abs. 6 BauGB Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 sowie die Regelungen des § 10 Absatz 3 entsprechend anzuwenden.

Grundlagen der vorliegenden Ergänzungssatzung Nr. 7/12 sind

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG),
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) und
- die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 30.11.2023 geltenden Fassung.

Zuständig für die Aufstellung der Satzung ist die Stadt Forchheim.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Satzung sind in § 34 Abs. 5 BauGB beschrieben. Vorgaben zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung enthält der § 34 Abs. 6 BauGB.

2 PLANUNGSANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

2.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Eigentümer des Flurstücks 104/1, Gemarkung Burk beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhauses in zweiter Reihe. Es liegt bereits ein Bauvorbescheid aus dem Jahr 2002 vor, welcher zum damaligen Zeitpunkt eine planungsrechtliche Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB zu Grunde legte, derzeit jedoch abgelaufen und somit rechtlich nicht mehr bindend ist. Nach heutiger Rechtslage wäre der hintere Grundstücksteil jedoch als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde per Satzung einzelne Außenbereichsflächen in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbeziehen, soweit diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind.

Voraussetzungen für die Aufstellung einer entsprechenden Ergänzungssatzung sind gemäß § 34 Abs. 5 BauGB, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Flurstücks 104/1 zu schaffen, hat die Stadt Forchheim die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Die bisher als Außenbereich eingestufte Teilfläche soll damit in den im Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogen werden.

2.2 Planungsziele

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung in zweiter Reihe zu schaffen.

Dazu sollen bisher im Außenbereich befindliche Grundstücksflächen in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogen werden.

3 STÄDTEBAULICHE SITUATION

3.1 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich im südlichen Teil des Forchheimer Stadtteils Burk. Die Innenstadt Forchheims sowie der Bahnhof Forchheim liegen etwa 1,25 km (Luftlinie) vom Planungsgebiet entfernt. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Stadtteils Burk. Es grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen und an die Ausläufer des Seetal-Altwassers.

Der in ca. 600 m (Luftlinie) in östlicher Richtung befindliche Main-Donau-Kanal (MDK) sowie die Bundesautobahn A73 durchschneiden die Stadt Forchheim in Nord-Süd-Richtung und grenzen die Stadtteile Burk und Buckenhofen von der Kernstadt ab.

Burk wurde mit der ehemaligen Nachbargemeinde Buckenhofen in den 1970er Jahren im Zuge der Gebietsreform Bayern nach Forchheim eingemeindet.

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche von etwa 0,13 ha und entspricht dem Flurstück 104/1 in der Gemarkung Burk.

Das betrachtete Areal liegt am südlichen Rand des Forchheimer Stadtteils Burk und schließt im Süden das Seetal-Altwasser mit begleitenden Gehölzstrukturen und Großbäumen an, welches die Sichtachsen zum Grundstück verdeckt. In nördlicher Richtung, entlang der Burker Straße, geht die zersiedelte Struktur in den Ortskern von Burk über, der von dörflichen Strukturen geprägt ist.

3.3 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Burk. Der historische Ortskern schließt sich weiter nördlich an. Die bauliche Struktur des Quartiers entlang der Burker Straße ist durch eine 1,5- bis 2-geschossige, traufständige Einzelhausbebauung mit Satteldächern geprägt. Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück wurde bereits ein Wohngebäude in zweiter Reihe errichtet.

Beim angrenzenden Anwesen Burker Straße 77 handelt es sich um ein eingeschossiges Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten. Zur Hangseite verfügt das Gebäude über ein Souterraingeschoss. Über eine eigene Zufahrt südlich des Bestandsgebäudes wird das in zweiter Baureihe liegende Plangebiet erschlossen. Dabei handelt es sich um ein eingewachsenes, vor allem in den Randbereichen durch vereinzelte Gehölze, Büsche und Einzelbäume geprägtes Gartengrundstück, das stark anthropogen überformt wurde. Flächenteile sind insbesondere im nordwestlichen Bereich durch Pflaster- und Wegeflächen, ein gepflastertes Rondell sowie einen Holz- bzw. Geräteschuppen versiegelt. Das Gelände wurde durch Stützmauern und Geländestufen überformt. Im südöstlichen Teil des Grundstücks befindet sich ein mehrteiliges Gartenhaus sowie ein stark eutrophierter Gartenteich mit Betonwanne. Das Gelände fällt zum Altwasser der Regnitz in Richtung Südosten von ca. 267 m bis 258 m ü. NN. ab.

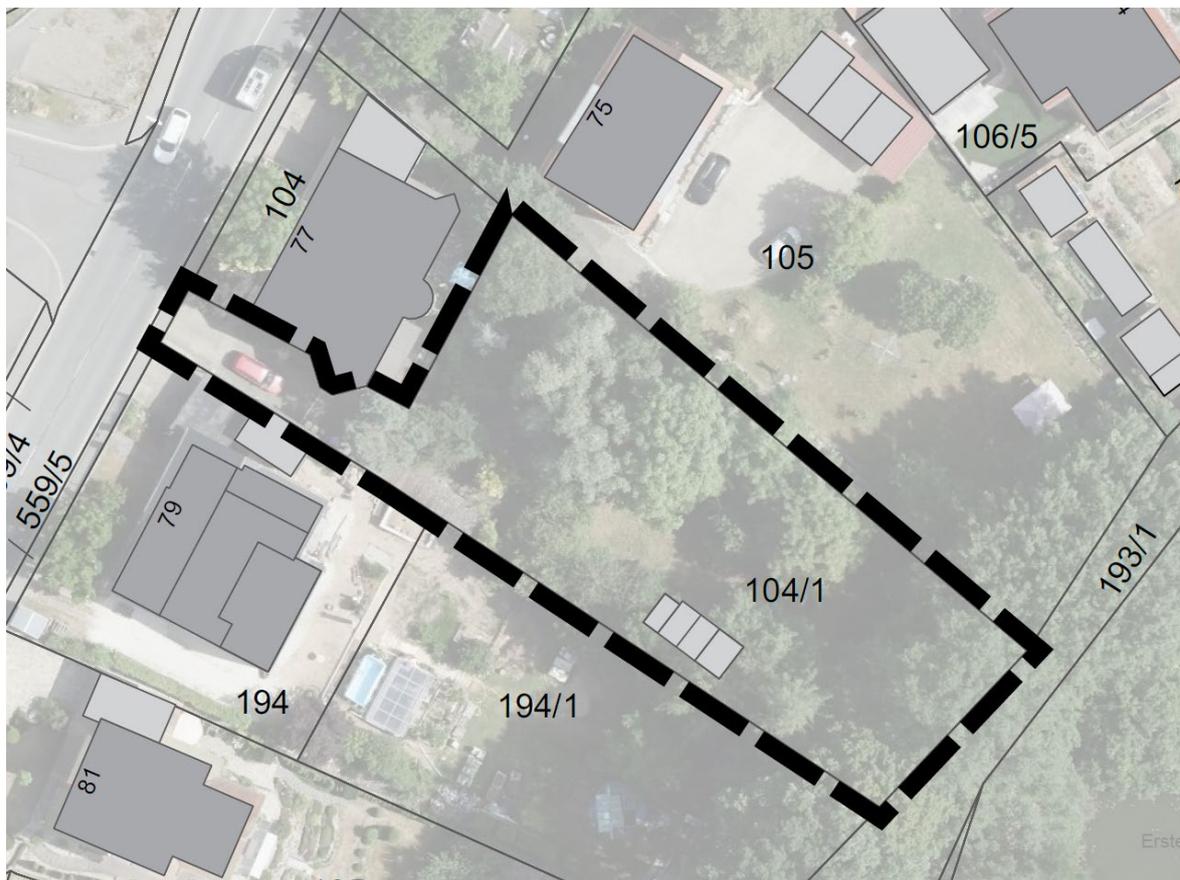


Abbildung 1: Bestandssituation mit Orthofoto

3.4 Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Burker Straße als Hauptdurchfahrt des Ortsteils Burk. Sie dient als wichtige Einfahrtsstraße nach Forchheim aus Richtung Südwest.

Stellplätze

Der Bedarf an Stellplätzen muss auf dem Grundstück gedeckt werden. Grundlage dafür ist die aktuell geltende Satzung der Großen Kreisstadt Forchheim. Im Plangebiet ist ausreichend Fläche für Stellplätze vorhanden.

ÖPNV

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt die Bushaltestelle „Am Schellenberg“, welche das Plangebiet an den lokalen Stadtverkehr Forchheims anbindet.

Es besteht Anschluss an die Stadtbuslinie 206 ZOB/Bahnhof – Paradeplatz – Burk (– Zeckern). Der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) und der Bahnhof Forchheim bieten Anschluss an den regionalen und überregionalen Verkehr. Von dort verkehren regelmäßig S-Bahn und Regionalbahnen in Richtung Bamberg, Nürnberg und Ebermannstadt.

3.5 Ver- und Entsorgung

Strom, Wasser und Gas

Gemäß Planauskunft der Stadtwerke Forchheim ist der Anschluss an die Strom-, Wasser- und Gasversorgung über die Burker Straße gewährleistet. Es ist ein Hausanschluss herzustellen und die Versorgungsleitungen müssen im Privatgrundstück neu verlegt werden. Zuständiger Versorger im Plangebiet ist die Stadtwerke Forchheim GmbH.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Es ist an den Bestandskanal in der Burker Straße anzuschließen. Der dafür notwendige Revisionsschacht (DN1000) ist gemäß §9 (3) der Entwässerungssatzung der Stadt Forchheim unmittelbar an der Grenze zum öffentlichen Straßengrund (maximal 2,0 m dahinter) zu erstellen.

Die Versickerung von Regenwasser im östlichen Grundstücksbereich ist grundsätzlich möglich und daher als zu favorisierende Lösung seitens der Stadtwerke Forchheim GmbH gefordert, da gemäß § 4 (5) Entwässerungssatzung kein Benutzungsrecht der öffentlichen Kanalisation vorliegt, sofern eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Unter Umständen ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in das naheliegende Gewässer möglich. Dies ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu prüfen.

Es wird auf die vorliegende geotechnische Untersuchung hingewiesen.

Fernwärme

Laut Planauskunft der Stadtwerke Forchheim ist kein Anschluss an das Fernwärmenetz in der Burker Straße gewährleistet.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird durch das Landratsamt Forchheim organisiert. Die Beseitigung des Abfalls ist nach aktuellem Stand gewährleistet.

Brand- und Katastrophenschutz

Über die Burker Straße ist das Plangebiet für die Feuerwehr erreichbar.

4 PLANERISCHE GRUNDLAGEN

4.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Als Plangrundlage gilt der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Forchheim aus dem Jahr 2002 mit der aktuellen jüngsten 22. Änderung mit Stand September 2020.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan stellt die Flächen des Plangebiets größtenteils als allgemeines Wohngebiet und im Bereich des Osthangs als Flächen für die Landwirtschaft / Acker dar. Teile des an das Gewässer und Biotop „Seetal-Altwasser“ angrenzenden Flurstücks sind als Landschaftsschutzgebiet eingetragen.

Das Plangebiet grenzt an einen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan eingetragenen überörtlichen Radweg, der innerhalb des Ortsgebiets entlang der Burker Straße verläuft.

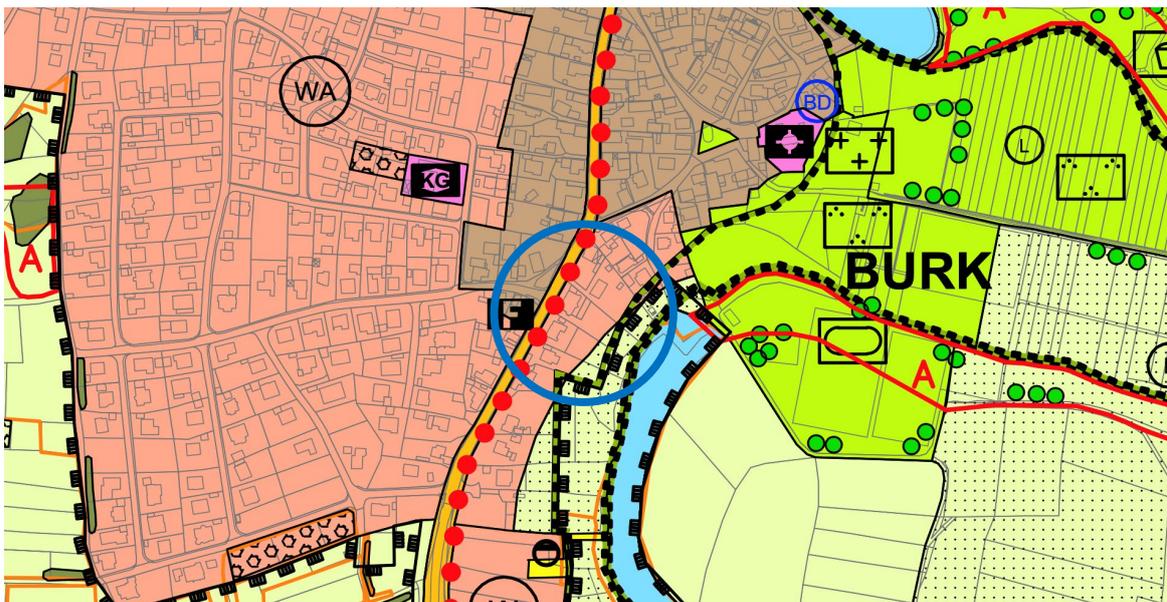


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Quelle: Stadtbauamt Forchheim)

In nördlicher Richtung geht das im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellte allgemeine Wohngebiet in ein Mischgebiet über. Das Mischgebiet beinhaltet u.a. die dörflichen Strukturen des Altortes von Burk.

Am südlichen Ortsrand befindet sich die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 7/1-3 „zwischen Burker Str. und Seetal-Altwasser“ und Nr. 7/11 „Dorfäcker“, welche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt werden. Der Ortsrand wurde im Bereich des Baugebietes „Dorfäcker“ bereits in Richtung Seetal-Altwasser ausgeweitet.

4.2 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Folgende rechtskräftige Bebauungspläne befinden sich im Umgriff des Planungsgebiets:

- der Bebauungsplan 7/1-3 für das Gebiet zwischen der „Burker Straße (B470) und Seetal-Altwasser“ (Fl.-Nrn. 197, 198 und 199),
- der Bebauungsplan 7/4.1 für das Gebiet „südlich der Stillstraße“ (Fl.-Nr. 286),
- der Bebauungsplan 7/5 für das Gebiet „Linsengraben“ und
- der Bebauungsplan 7/11 für das Gebiet „Dorfäcker“.

5 RECHTLICHE AUSGANGSLAGE

5.1 Bestehendes Planungsrecht

Nach § 35 BauGB ist der Geltungsbereich als Außenbereich zu bewerten. Der Innenbereich orientiert sich an der Raumkante der Bestandsgebäude zur freien Landschaft.

5.2 Interkommunales Abstimmungsgebot

§ 2 Abs. 2 BauGB sieht vor, dass die Bauleitpläne benachbarter Gemeinde aufeinander abgestimmt werden, sodass die Gemeinden sich auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen können.

Das damit verbundene Verfahren, regelt sich nach § 4 und § 4a BauGB, also der formellen Beteiligung der Behörden zu denen auch die Nachbargemeinden zählen. In dem die Nachbargemeinden gleichzeitig mit den Trägern der öffentlichen Belange förmlich um Stellungnahme gebeten werden, wird der Pflicht zur Abstimmung nachgekommen.

Einer materiellen gemeindenachbarlichen Abstimmung bedarf es erst, wenn unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Nachbargemeinde in Betracht kommen.

Im Falle der vorliegenden Ergänzungssatzung ist nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben entsprechende Auswirkungen auf eine im Umfeld des Stadtgebiets befindliche Kommune hat.

5.3 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, sollen die Möglichkeiten der Entwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erzielt werden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Im vorliegenden Fall handelt sich um einen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellten Bereich, der durch die Ergänzungssatzung in den Zusammenhang bebauter

Ortsteile einbezogen werden soll. Das Vorhaben verfolgt somit das Ziel der Innenentwicklung durch die bauliche Nachverdichtung im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

5.4 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 104/1 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das benachbarte Anwesen Burker Straße 77 befindet sich auf einem eigenen Grundstück, ebenfalls in Privateigentum.

5.5 Schutzgebiete

In der Biotopkartierung (Flachland) sind die im Rahmen der Biotopkartierung Bayern erhobenen Biotope außerhalb der Alpen, kreisfreien Städte und der Militärgelände (ausgenommen der Waldbiotope) gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. Art. 23. des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) erfasst. Als Datengrundlage wurde ein aktueller Datensatz von der Website des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwendet (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine amtlich kartierten Biotope gemäß der Biotopkartierung Bayern. Im Umgriff des Plangebietes befindet sich in östlicher Richtung das Biotop „Seetal-Altwater der Regnitz in Burk“ mit der Nr. 6232-1214.

Ein geringfügiger Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Regnitzauen“ (LSG-00081.02), welches sich mit einer Fläche von 77 ha entlang des Main-Donau-Kanals und der stillgelegten Altarme der Regnitz und Seetal zieht.

Der Geltungsbereich berührt keine sonstigen naturräumlichen Schutzgebiete nach BayNatSchG oder Natura 2000. Zudem befinden sich im Geltungsbereich keine Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG oder geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG.

5.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung selbst befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Das Plangebiet liegt außerhalb des denkmalgeschützten Ensembles der Stadt Forchheim.

Bei allen Bodeneingriffen im Plangebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 DSchG hinzuweisen:

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

5.7 Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahren, Wasserschutz

Das Gebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen und Trinkwasserschutzgebieten.

Der Stadt Forchheim liegen keine Hinweise auf eine Gefährdung des Gebietes durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser vor.

5.8 Altlasten

Das Altlastenkataster des Landkreises Forchheim führt im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung oder der näheren Umgebung keine Altlasten auf. Auch der wirksame Flächennutzungsplan enthält hierzu keine Angaben.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

5.9 Geologie und Baugrund

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des klimatisch kontinental geprägten Hauptnaturraum Fränkisches Keuper-Lias-Land und in der Naturraumeinheit Mittelfränkisches Becken.

Gemäß der digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) wird das Plangebiets wie folgt eingestuft:

- Geologische Einheit: Burgsandstein,
- Gesteinsbeschreibung: nicht vorhanden.

Unmittelbar an dem südlichen Rand des Plangebiets ändert sich die Einstufung gemäß der digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25):

- Geologische Einheit: Jüngere Auenablagerung (Jüngere Postglazialterrasse 2),
- Gesteinsbeschreibung: Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel.

In Richtung Westen, im Bereich der Straße Am Schellenberg und der Straße Am Hirtengarten, ändert sich die Einstufung gemäß der digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) ebenfalls:

- Geologische Einheit: Feuerletten,
- Gesteinsbeschreibung: Ton-/Tonmergelstein, rot, tiefrot; lokal mit konglomeratischen Kalksteinbänken und -knollen, selten dolomitisch, grau; lokal mit Sandstein, z. T. Gerölle führend.

Das bestehende Gelände ist in Richtung Seetal-Altwasser abfallend. Der höchste Punkt des Plangebiets liegt auf 267 m ü. NN.

Zudem liegt ein geotechnischer Untersuchungsbericht aus dem Jahr 2012 vor. Die dafür notwendige Baugrunderkennung wurde vom Büro Dr. Dafner Geoberatung UG durchgeführt. Die Untersuchungen erfolgten im Rahmen eines Bauantrags, der in Folge des Bauvorbescheids zum damals geplanten Wohnhausneubau vom 07.01.2002 eingereicht wurde.

Geotechnisch wird das Gebiet durch die Baugrunduntersuchung wie folgt eingeordnet:

- Geologie: Tone des Feuerletten (Keuper),

- Schichtung: Sandige Verwitterungsschichten über den Tonen der Feuerletten.

Die Untersuchung konnte ab 2,80 m Tiefe Sande nachweisen und klassifiziert diese als gut tragfähigen Baugrund, bei dem nur geringe Setzungen zu erwarten sind. Mutter- bzw. Oberboden konnte nach ca. 0,10 m angetroffen werden und besteht laut Bericht überwiegend aus Sand und ist schwach humos ausgebildet.

Nach Niederschlägen kann sich auf den bindigen gering durchlässigen Böden (bindige Sande) ein Stauwasserhorizont bilden, sodass bei einer Bebauung mit aufstauendem Sickerwasser im Hangabschnittbereich gerechnet werden muss.

5.10 Immissionsschutz

Es sind lediglich geringfügige Schallimmissionen durch Verkehrslärm der Burker Straße zu erwarten, da sich das Planvorhaben in zweiter Baureihe befindet und zudem am nach Osten abfallenden Hang liegt. Es ist darüber hinaus von geringfügigen Schallemissionen der A73 (650 m Entfernung) auszugehen.

Schall- und Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft sind aufgrund landwirtschaftlich genutzter Flächen im Osten zu erwarten. Diese sind ortstypisch für einen Ortsteil mit Dorfcharakter und in ihrem üblichen Maß hinzunehmen.

6 VORHABENPLANUNG

Der Eigentümer des Flurstücks 104/1, Gemarkung Burk, plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung in zweiter Reihe zur Burker Straße mit folgenden Planungsdaten:

- Wohngebäude mit Kellergeschoss bzw. hangseitigem Souterrain, Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Satteldach mit einer Dachneigung von 40° (Firstrichtung parallel zum Hang)
- Carport
- Firsthöhe ca. 9,95m
- Fußbodenoberkante (FOK) = 263 m NHN
- Gebäudegrundfläche 12,30 m x 10,40 m

Der geplante Baukörper entspricht in Bezug auf Kubatur, Höhenentwicklung und Dachform den umliegenden Bestandsgebäuden und fügt sich somit in den baulichen Zusammenhang ein.

7 UMWELTBERICHT

Der Einbeziehungssatzung ist nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB eine Begründung gemäß § 2a Satz 2 Nummer 1 beizufügen, in der die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans“ dargelegt werden. Eine Umweltprüfung ist dagegen nicht explizit gefordert und findet bei der Ergänzungssatzung keine Anwendung. Mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter werden dennoch im Rahmen der Eingriffsregelung näher untersucht. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen oder vertraglich geregelt werden.

8 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

Auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), oder Geschossflächenzahl wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird stattdessen durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO und die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe definiert.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Firsthöhe (FH) wird auf 10 m festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die geplante Fertigfußbodenoberkante (FOK) mit 263 m NHN.

8.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen werden innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung durch die Festsetzung der Baugrenzen definiert. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Hauptfirstrichtung festgesetzt.

8.3 Ableitung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind teilversiegelt mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 auszuführen, indem beispielsweise Pflasterflächen mit mind. 30 % Fugenteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter oder eine wassergebundene Decke verwendet werden. Es sind geeignete Tragschichten zu verwenden, sodass eine Versickerung von Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück möglich ist.

Das anfallende, unbelastete Dachflächenwasser soll möglichst in einer Zisterne gespeichert werden, um dieses für die Gartenbewässerung und ggf. als Brauchwasser nutzen zu können.

8.4 Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

Der südwestliche Grundstücksteil wird als private Grünfläche festgesetzt.

Erhaltung Bäume

Der schützenswerte Baumbestand wurde im März 2024 im Zuge einer Baumbestandsbegutachtung durch das Sachgebiet Natur- und Umweltschutz der Stadt Forchheim erfasst. Die erhaltenswerten Bäume werden durch eine Erhaltungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten, bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf durch Neupflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen erster Wuchsordnung zu ersetzen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Bestandsgehölze sind, soweit möglich, in die Freianlagenplanung zu integrieren. Für Neupflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Untergeordnete, dem Nutzungszweck der privaten Grünfläche dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von 40 m² zulässig.

Auf der Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO wird für die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasenflächen ausgeschlossen. Hierdurch soll vermieden werden, dass zusätzlich Flächen versiegelt werden, Wasser schlechter versickern kann, Insekten keine Nahrung finden und die Umgebung schneller und zu stark aufgeheizt wird. Durch die Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Maß wird zusätzliche Retentions- und Versickerungsfläche geschaffen, was sich vor allem bei Starkregenereignissen positiv auf den Regenwasserabfluss auswirkt.

8.5 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Gemäß den Vorgaben des § 9 Abs. 7 BauGB ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zeichnerisch dargestellt.

8.6 Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Dachformen

Zulässig sind Satteldächer (SD). Nebengebäude (Carport) können als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer sind mit einer Dachbegrünung auszuführen.

Dacheindeckung

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech sind unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien.

Einfriedungen

Für Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung sind heimische Gehölze zu verwenden.

Sonstiges

Abgrabungen und Aufschüttungen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

8.7 Nachrichtliche Übernahmen

Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Forchheim dargestellte Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Regnitzauen“ (LSG-00081.02) wurde nachrichtlich in die Ergänzungssatzung übernommen.

8.8 Hinweise

Oberboden-/Bodenschutz

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der natürliche Bodenaufbau soll dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden, erhalten werden. Bereiche geplanter Grünflächen und Gärten sollen möglichst nicht befahren werden. Belebter Oberboden und kulturfähiger Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner natürlichen Funktion zuzuführen. Um Verdichtungen vorzubeugen, ist das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen zu befahren. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen hinsichtlich Bereifung und Bodendruck sind einzusetzen. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten. Überschüssiger Oberboden ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 Bundesbodenschutzgesetz zu verwerten.

Baumschutz

Bei der Bauausführung sind die Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Im Rahmen der Baugenehmigung sind ggf. Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung der Ergänzungssatzung und auch bei späteren Umbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

Immissionsschutz

Bei der Errichtung und Änderung des Gebäudes mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

Bodendenkmal

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Bay. DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Bay. DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bay. DSchG).

Altlastenverdacht

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, so ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim umgehend zu benachrichtigen.

Geobasisdaten

Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 10/2023

9 EINGRIFFSREGELUNG

Die Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffs und des daraus resultierenden Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Gem. § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

9.1 Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffsumfangs

Der naturschutzfachliche Eingriff wird nach den Vorgaben des Leitfadens zur Eingriffsregelung des StMLU ermittelt. Als Eingriffsfläche werden der überbaubare Bereich gemäß Festsetzung der Baugrenze einschließlich der Nebenanlagen (Carport) mit rund 151 m², sowie die Wegeflächen und Terrasse mit rund 88,5 m² gewertet.

Die Eingriffsfläche innerhalb des Satzungsbereich beträgt somit insgesamt ca. 246,5 m² und kann der Plandarstellung der Abbildung 2 entnommen werden. Die Eingriffsfläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die südöstlichen Grundstücksteile sind als Grünfläche dargestellt.

Der südöstliche Teil des Satzungsbereichs erfährt durch die Umwandlung zu privater Gartenfläche keine erhebliche Umgestaltung oder Nutzungsänderung und wird deshalb gemäß den Vorgaben des Leitfadens nicht in die Betrachtung einbezogen. Auch die Überplanung bereits bestehender, vollversiegelter Zufahrts- und Wegeflächen, wird nicht als Eingriff gewertet.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Gesamtfläche von 1.226 m².

Der Bestand wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU) wie folgt bewertet:

- Gartenflächen (Einstufung in Abstimmung mit dem Landratsamt Forchheim als gemäß Biotopwertliste P21: strukturarmer Privatgarten mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt)
- Im nordwestlichen Zufahrtsbereich zum Grundstück an der Burker Straße befinden sich vollständig versiegelte Hof- und Zufahrtsflächen, die keine Bedeutung für den Naturhaushalt haben (V11: Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt, 0 Wertpunkte, ca. 151 m²)

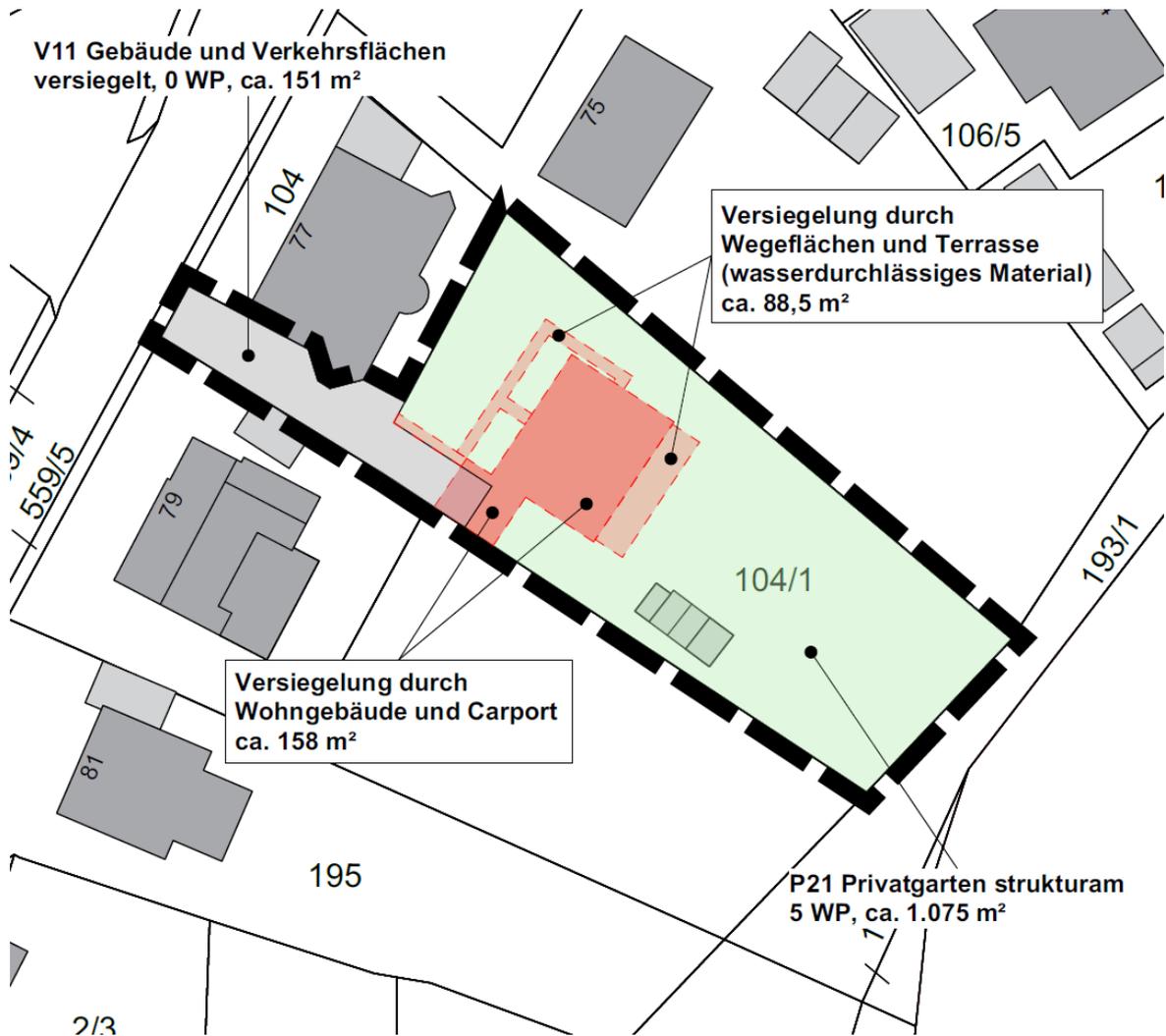


Abbildung 3: Eingriffsplan

9.2 Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

Bestand	Eingriff	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf (in Wertpunkten)
Bestehende Gartenflächen (P21 strukturarmer Privatgarten mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt) 5 Wertpunkte Gesamtfläche ca. 1.075 m²	Versiegelung durch Einfamilienhaus und Carport ca. 158 m²	1	 5 WP x 158 m² = 790 WP
Bestehende Gartenflächen (P21 strukturarmer Privatgarten mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt) 5 Wertpunkte Gesamtfläche ca. 1.075 m²	Versiegelung durch Wegeflächen und Terrasse (wasser-durchlässiges Material) ca. 88,5 m²	0,7	 5 WP x 88,5 m² x 0,7 = 310 WP
Versiegelte Hof- und Zufahrtsflächen (V11) 0 Wertpunkte Gesamtfläche ca. 151 m²	Kein Eingriff		-
Summe			1.100 WP

Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet ist für eine Festsetzung interner Ausgleichsflächen aufgrund des begrenzten Raumangebotes und des vorhandenen Bewuchses nicht geeignet. Es muss daher eine externe Ausgleichsfläche in Anspruch genommen werden. Nach Abstimmung mit der Stadt Forchheim können keine Flächen aus dem kommunalen Ökokonto zur Verfügung gestellt werden. Ebenfalls verfügt der Eigentümer über keine geeigneten Flächen im Umgriff.

Der Kompensationsbedarf von 1.100 Wertpunkten soll deshalb durch die Inanspruchnahme einer Ökokontofläche in der Gemarkung Bronnaberg, Flurnummer 429/1 im Naturraum D59 (Fränkisches Keuper-Lias-Land) ausgeglichen werden. Als Entwicklungsziel ist gemäß der Biotopwertliste des BayKompV als G212 "mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland" (8 WP) in Kombination mit dem Lebensraumtyp LR6510 (Aufwertung um 1 WP) festgesetzt. Die Ökokontoflächen und die Wertpunkte wurden nach dem Bewertungsverfahren der BayKompV 2014 ermittelt, von der unteren Naturschutzbehörde LRA Erlangen-Höchststadt geprüft und am 01.06.2018 anerkannt. Im Verfahrensverlauf wird der Eigentümer einen Vertrag über den Erwerb von Wertpunkten mit einem Ökokontoanbieter schließen.

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut	Einstufung lt. Leitfaden StMLU	Erheblichkeit des Eingriffs
Arten und Lebensräume	<p>Das Plangebiet ist als strukturarmer Privatgarten mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (P21) einzustufen. Durch seine anthropogene Nutzung und die bauliche Überformung (Versiegelte Teilflächen, Holz- bzw. Geräteschuppen) als Privatgarten ist die Fläche für Pflanzen und Tiere bereits vorgeprägt.</p> <p>Durch die geplante Wohnbebauung wird ein geringer Teil der Gartenflächen überbaut, welcher durch Versiegelungsflächen, und Nebengebäude ohnehin am stärksten überformt ist. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs erfolgt kein Eingriff.</p> <p>Konfliktvermeidende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Überbauung oder Neuversiegelung im südlichen Grundstücksteil durch Festsetzung einer privaten Grünfläche. • Im Rahmen der Baufeldfreimachung hat im Vorfeld der Rodung eine Kontrolle der zu rodenden Großbäume auf Fortpflanzung- und Ruhestätten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. • Resultierende Maßnahmen (Ersatzquartiere für Vögel oder Fledermäuse) sind umgehend nach Abschluss der Rodungsarbeiten auszuführen. • Die Rodung der Gehölze hat außerhalb des Zeitraums vom 01.03.-30.9. zu erfolgen. 	Aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffs ist die Erheblichkeit als gering einzustufen
Boden	<p>Es handelt sich um einen anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs (Privatgärten P21) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen. Teilflächen sind durch Wege- und Platzflächen versiegelt bzw. durch Nebengebäude (Gartenhaus, Schuppen, Treppenanlagen/Wege, gepflastertes Rondell, betonierter Teich) überbaut.</p> <p>Aufgrund der geplanten Bebauung wird es im Eingriffsbereich zu weiterer Versiegelung und der Verdichtung unbelasteten Oberbodens</p>	gering

	<p>kommen. Während der Bauzeit kann es temporär durch die Lagerung von Aushub zu negativen Auswirkungen kommen. Der überwiegende Teil des Satzungsgebietes ist nicht durch den Eingriff betroffen und bleibt als Garten- und Freifläche erhalten.</p> <p>Konfliktvermeidende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wege- und Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. • Keine Überbauung oder Neuversiegelung im südlichen Grundstücksteil durch Festsetzung privater Grünfläche • Bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion nach dem Eingriff. 	
Wasser	<p>Es befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung. Es ist nicht davon auszugehen, dass das Grundwasservorkommen im Plangebiet eine Bedeutung für die öffentliche Trinkwasserversorgung hat.</p> <p>Durch den geplanten Neubau wird der Versiegelungsgrad des Plangebietes erhöht, was sich in einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auswirkt und den Oberflächenwasserabfluss verändert. Der überwiegende Teil des Grundstücks, bleibt unversiegelt erhalten und kann weiterhin zur örtlichen Versickerung der Niederschlagswasser beitragen.</p> <p>Konfliktvermeidende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Wegeflächen. • Sammlung und Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers in einer Zisterne. 	gering
Klima und Luft	<p>Das Plangebiet befindet sich in zweiter Reihe zur bestehenden Wohnbebauung an der Burker Straße und liegt am Siedlungsrand des Ortsteils Burk. In Richtung Südwesten grenzen an das Plangebiet ein größerer Grünzug sowie landwirtschaftliche genutzte Flächen an, die eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und Frischluftschneise erfüllen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens ist die Erheblichkeit des Eingriffs als gering zu beurteilen.</p>	gering

	<p>Konfliktvermeidende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung des südwestlichen Grundstücksteils als private Grünfläche und damit Vermeidung jeglicher Bebauung. 	
Landschaftsbild	<p>Das Plangebiet ist ein zum Seetal-Altwasser abfallender Süd-West-Hang. Es schließen sich den Altarm begleitende Gehölzstrukturen und Großbäume an, welche die Sichtachsen zum Grundstück vollständig verdecken. Gleichzeitig fügt sich der geplante Neubau städtebaulich in Bezug auf die Höhenentwicklung, Kubatur und Dachform in die bebaute Umgebung ein. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>Konfliktvermeidende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung einer privaten Grünfläche mit gärtnerischer Gestaltung. 	gering
Gesamtbewertung	Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ist insgesamt als gering zu bewerten.	

Aufgestellt

Bamberg, den 07.05.2024

dwplanung | Dipl.-Ing. Daniel Waldhoff, Stadtplaner SRL