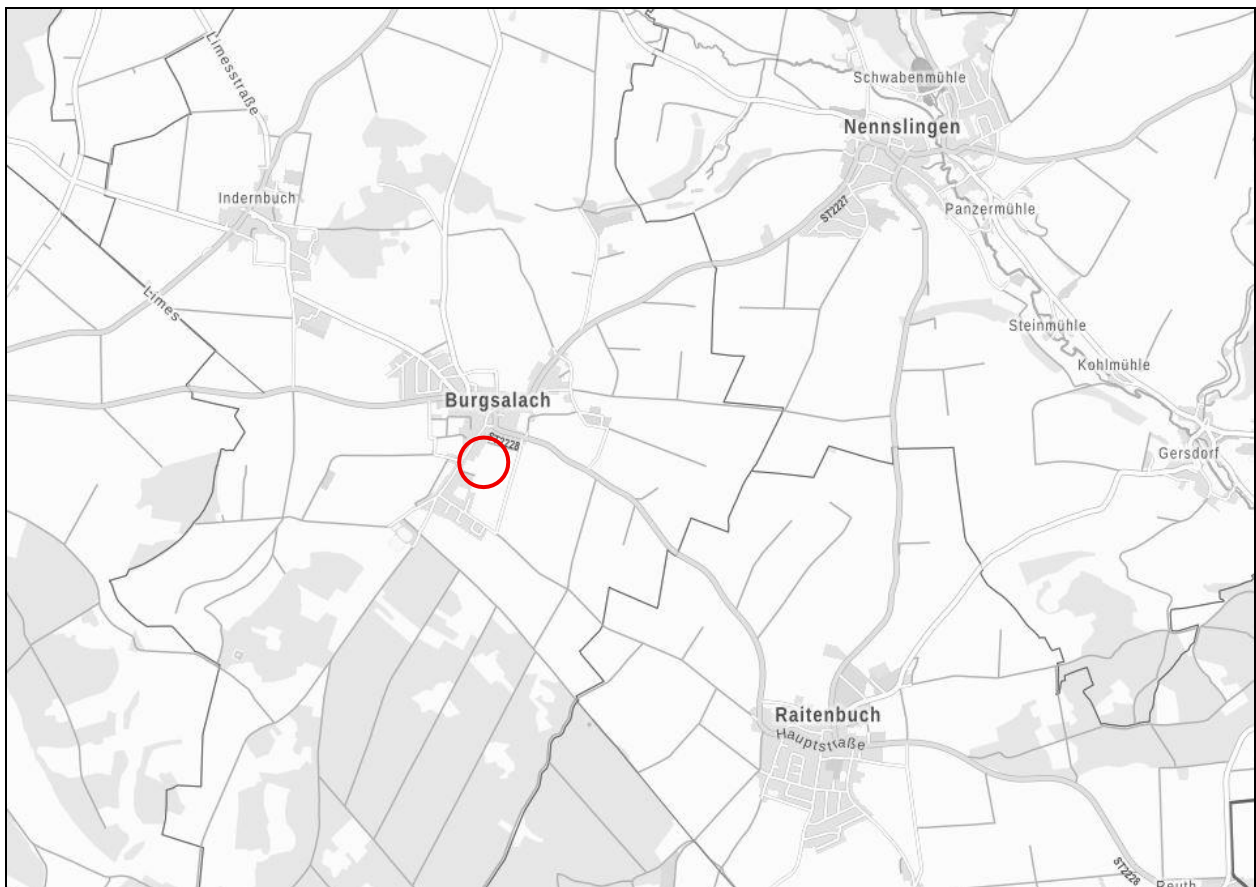

Gemeinde Burgsalach



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5 „Burgsalach Burgusstraße“

Begründung zum Entwurf vom

09.12.2025



Bearbeitung:

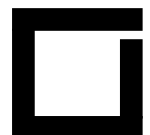
Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

Lisa Esch, M.Sc. European Urban Studies

TEAM 4

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

90491 Nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
1. PLANUNGSERFORDERNIS	2
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE BESCHREIBUNG	2
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	2
4. BAUFLÄCHEN, ERSCHLIEßUNG	3
5. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE, EINGRIFFSREGELUNG, ARTENSCHUTZ	3

1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Burgsalach möchte aufgrund aktueller Nachfrage bedarfsgerecht Wohnbauflächen am Hauptort entwickeln. Der Umfang der Einbeziehungsfläche entspricht einer organischen Entwicklung.

Der Hauptort soll, als zentraler Ort der Gemeinde, der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung sein.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Hauptort am südöstlichen Ortsrand hinter der bestehenden Bebauung an der Burgusstraße. Es umfasst die Fl.Nrn. 107 (Teilfläche (TF)), 107/1, 107/3 und 107/4 (TF), jeweils Gmkg. Burgsalach und weist eine Fläche von ca. 0,57 ha (inkl. Ausgleichsflächen) auf.

Das Gelände ist im Geltungsbereich sehr geringfügig nach Westen in Richtung der Burgusstraße abfallend. Es handelt sich um strukturreiche Gartengrundstücke mit Nuss- und Obstbäumen, Rasen- und Wiesenflächen, Gestrüpp (mit Ablagerungen) und einem Schuppen.

Sowohl im Westen als auch im Norden und Süden grenzt die dörfliche (Wohn)Bebauung von Burgsalach an.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Klarstellungs- und der Einziehungsbereich sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgsalach als Dorfgebiet dargestellt. Ein Einzelbaum im Westen des Geltungsbereiches befindet sich im Klarstellungsbereich.

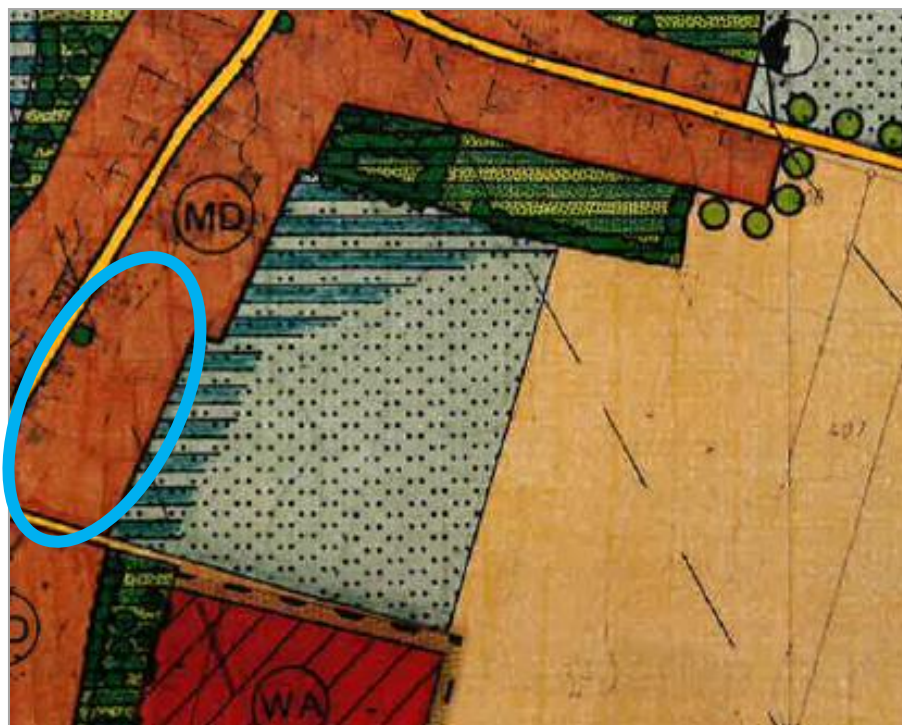


Abb.: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan mit Verortung des Plangebietes (blauer Kringel)

Im östlichen, zwischen der bestehenden Bebauung an der Burgusstraße gelegenen Randbereich, handelt es sich um Teilflächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Burgsalach (Bereich der Klarstellungssatzung).

Die daran im Osten anschließenden, im Außenbereich gelegenen Flächen weisen nach Ansicht der Gemeinde durch die südlich, westlich und nördlich anschließende dörflich Wohnbebauung eine dem Charakter eines Dorfgebietes entsprechende Prägung auf, was sich so auch in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wieder spiegelt. Die Einbeziehungsfläche ist nach Ansicht der Gemeinde durch die bauliche Nutzung dieser Siedlungsflächen so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem. § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt (Bereich der Ergänzungssatzung).

Die Planung ist aus Sicht der Gemeinde mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

4. Bauflächen, Erschließung

Bei der Baufläche handelt sich um ein strukturreiches Gartengrundstück. Auf der Fl.Nr. 107 befinden sich bereits zwei bestehende Gebäude (Schuppen), einer davon innerhalb des Einbeziehungsbereiches.

Die Erschließung ist über die bestehende Zuwegung von der Burgusstraße aus (Bereich der Klarstellungssatzung) möglich. Über die Fl.Nr. 107/1 (Erschließungsstich) kann auch der südliche Bereich der Ergänzungssatzung erschlossen werden.

Das Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, richtet sich nachfolgend nach § 34 BauGB.

5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung, Artenschutz

Es handelt sich um strukturreiche Gartengrundstücke mit mehreren älteren Walnussbäumen sowie mehreren Obstbäumen (Mittelstämme) jüngeren bis mittleren Alters. Am östlichen und südlichen Rand stockt eine ein- bis zweireihige Heckenstruktur, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Mai 22 weitgehend auf den Stock gesetzt war.

Die Wiesen werden im Rahmen der gärtnerischen Nutzung mäßig intensiv gepflegt. Westlich des Schuppens befindet sich ein dicht bewachsenes, mit Ablagerungen durchzogenes Gestrüpp.

Die bestehenden älteren Walnussbäume im nördlichen sowie die Strauchreihe im südlichen Einbeziehungsbereich sind ebenso wie die Gehölzstrukturen am östlichen Randbereich (ein- bis zweireihige Strauchreihe plus wenige Bäume) innerhalb der vorgesehenen Ausgleichsfläche zur Erhaltung vorgesehen. Bei einer möglichen Bebauung ist jedoch die Fällung von bis zu ca. 15 Obstbäumen überwiegend junger, teils mittlerer Ausprägung möglich.



Abb.: Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)

Im Einbeziehungsbereich sind durch die Schaffung von Baurecht im Sinne des § 34 BauGB Eingriffe möglich, die im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu kompensieren sind. Entsprechend ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB erforderlich (siehe Bestandsplan mit Eingriffsbewertung im Anhang).

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Erhaltung der bestehende Heckenstruktur im südlichen Einbeziehungsbereich
- Erhaltung drei älterer Walnussbäume im nördlichen Einbeziehungsbereich bzw. im Klarstellungsbereich
- Gestaltung der Einfriedungen in kleintierdurchlässiger Weise (ohne Sockel und mit mind. 15 cm von der Geländeoberkante)
- Verwendung nach unten abstrahlender, insektenschonender Leuchtmittel (warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 und 3000 Kelvin) für die Außenbeleuchtung

Die Gemeinde Burgsalach entscheidet sich bewusst dazu, die Eingriffsbewertung in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2003 abzuhandeln.

Als Eingriffsfläche wird der Einbeziehungsbereich abzüglich des bestehenden Schuppens (versiegelte Fläche) gewertet.

Bewertung der Eingriffsfläche

Schutzgut	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Strukturreicher Privatgarten, Kategorie II
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs Kategorie II
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kalt- und Frischluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	Strukturreichen Garten in Ortsrandlage, Kategorie II
Gesamtbewertung	Kategorie I bis II Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaus- halt und Landschaftsbild

Festlegung des Kompensationsfaktors

Aufgrund einer zu erwartenden Wohnbebauung ist mit einer GRZ von $\leq 0,35$ zu rechnen (Typ B, geringer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad). Der Kompensationsfaktor wird seitens der Gemeinde aufgrund der umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen und der Tatsache, dass die überplanten Flächen seit vielen Jahren durch die Erschließungsbeitragssatzung erfasst sind, mit einem Kompensationsfaktor von 0,4 festgelegt.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bau- fläche	Kompensations- faktor	Ausgleichs- bedarf
Eingriffsbereich	3.780 qm	x 0,4	1.512 m ²

Ausgleichsflächen

Der Ausgleich soll im Anschluss an den Einbeziehungsbereich nach Osten hin im Übergang zur freien Landschaft auf zwei Teilflächen mit einer Gesamtfläche von 1.513 m² erfolgen. Die bestehende, auf den Stock gesetzte Strauchreihe soll durch fachgerechte Pflege sich zukünftig als freiwachsende Hecke entwickeln. Die ca. 5 bestehenden Bäume innerhalb der Ausgleichsfläche sind zu erhalten. Zusätzlich sind 6 Obstbäume (Hochstämme, regionale Sorten) neu zu pflanzen und das bestehende Grünland weiter zu extensivieren. Dadurch kann ein strukturreicher Lebensraumkomplex aus Walnuss- und Obstbäumen, Strauchelementen und extensiven Wiesenbereichen entwickelt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind nach Ansicht der Gemeinde ausreichend, den Eingriff durch die Schaffung von Baurecht im Sinne des § 34 BauGB im Bereich der Ergänzungssatzung zu kompensieren.

Die Ausgleichsflächen befinden sich auf Privatgrund. Spätestens zum Zeitpunkt des

Satzungsbeschlusses muss daher die dauerhafte Funktion der Fläche zu den Ausgleichszwecken gesichert sein. Dies geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch zugunsten des Freistaates Bayern.

Artenschutz

Bei den potenziell zu fällenden Obstbäumen handelt es sich überwiegend um Bäume jüngerer Ausprägung und nur um wenige Bäume mittlerer Ausprägung.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind bei späteren Eingriffen zu beachten, um Gefährdungen saP-relevanter Arten (europäische Vogelarten, Fledermäuse) zu vermeiden oder zu mindern und um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatschG zu vermeiden:

- Der Abriss des Schuppens hat außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Sollten Fledermäuse vermutet werden, so ist der örtliche Fledermausbetreuer zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde).
- Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatschG außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.
- Im Zuge des Gebäudeabrisses und von Gehölzfällungen ist auf Nester und/ oder Höhlungen artenschutzrelevanter Arten zu achten. Sollten dabei planungsrelevante Arten entdeckt werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises geeignete Maßnahmen vorzunehmen.



Christoph Zeiler
Landschaftsarchitekt



telefon 0911/39357-0
info@team4-planung.de

