

Bebauungsplan
Nr. 70 „Östlich der Keidenzeller Straße“

BEGRÜNDUNG
- Entwurf -

Stand: 14.11.2019

INHALT

I.	Textliche Festsetzungen	4
II.	Begründung.....	8
1.	Planungsanlass und -erfordernis, Verfahren	8
2.	Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	8
3.	Räumlicher Geltungsbereich	9
4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
5.	Darstellung im Flächennutzungsplan	10
6.	Baurechtliche Einschätzung, Bestandsbeschreibung, Belange der Flurbereinigung, Erschließung.....	10
7.	Geplante Nutzung der Baugrundstücke	12
8.	Örtliche Bauvorschriften, Einfriedungen	13
9.	Grünordnung	14
10.	Umgang mit Niederschlagswasser	15
11.	Funde und Bodendenkmäler	15
12.	Immissionssituation	16
13.	Altablagerungen und Altstandorte	17
14.	Naturschutzfachliche Belange / Umweltbelange / Auswirkungen der Planung	17
15.	Berücksichtigung Artenschutzrechtlicher Belange	18
16.	Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten.....	19
17.	Bodenordnung	19
III.	Pflanzliste	20

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Stadt Langenzenn erlässt aufgrund

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO), zuletzt geändert durch Verordnung vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)

den Bebauungsplan Nr. 70 „Östlich der Keidenzeller Straße“ als Satzung.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) mit der letzten Änderung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98).

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt mit der Einschränkung, dass die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig sind.

§ 2 Abstandsflächen

- (1) Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Gebäuden die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet.
- (2) Alle Wohngebäude müssen in den oberirdischen Geschossen mindestens 3 m Abstand zu öffentlichen Erschließungsanlagen aufweisen.
- (3) Nebengebäude – insbesondere offene und geschlossene Garagen sowie Mauern über 80 cm Höhe – müssen mindestens 50 cm Abstand zur Fahrbahn und 25 cm Abstand zu Fuß- und Radwegen einhalten.

§ 3 Garagen, Nebenanlagen, Zufahrten

- (1) Offene und geschlossene Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in der Bauverbotszone.
- (2) Offene und geschlossene Garagen müssen in ihrem Vorfeld Aufstellflächen von mindestens 5 m Tiefe aufweisen. Offene und geschlossene Garagen die längs zur Erschließungsstraße stehen, müssen eine Aufstellfläche von mindestens 6,5 m aufweisen.
- (3) Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Langenzenn in der jeweils gültigen Fassung.
- (4) Direkte Zufahrten zur Kreisstraße sind unzulässig. Die Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt ausschließlich über die bestehende Zufahrt des Flurstücks Nr. 69, Gmkg. Keidenzell.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

- (1) Festgesetzt werden Satteldächer mit 25° - 52° Dachneigung. Ausnahmsweise können Dächer von offenen und geschlossenen Garagen als Flachdächer ausgeführt werden.
- (2) Die Dachdeckung ist mit roten oder rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen auszuführen.

- (3) Dachflächenfenster auch als Oberlichter, Lichtbänder oder Sheds sind zulässig. Solar- oder Photovoltaikelemente auch in Kombination mit Dachflächenfenstern sind auch großflächig zulässig, müssen jedoch in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt sein.
- (4) Dachüberstände sind auf 30 cm an der Giebel- und 50 cm auf der Traufseite beschränkt.
- (5) Kniestöcke sind grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können bis zu 30 cm zugelassen werden, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Sparren in der Außenwandebene.
- (6) Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig, wenn sie eine Gesamtlänge von nicht mehr als 50% der Trauflänge der dazugehörigen Gebäudeseite einnehmen. Dachaufbauten und -einschnitte müssen vom First (vertikal gemessen), von anderen Bauteilen und Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Sie sind mindestens 1,0 m von der Hausfront zurückzusetzen. Die Gaubenformen auf dem Dach müssen einheitlich sein. Zwerchgiebel sind zulässig, wenn der hervortretende Gebäudeteil nicht mehr als 1/3 der Fassade in Anspruch nimmt.
- (7) Die Erdgeschosse sollen behindertengerecht (barrierefrei) ausgeführt werden. Mindestens ein Zugangsweg zum Erdgeschoss soll mit einer Steigung von $\leq 6\%$ ausgeführt werden. Treppenstufen sind auf dem Weg zu vermeiden.
- (8) Für das Erscheinungsbild unpassende Gestaltungsarten sind ausgeschlossen: grobe Strukturputze, Balkone in alpenländischem Stil, Erker oder grelle Farben.
- (9) Wintergärten und offene und geschlossene (verglaste) Laubengänge sind zulässig. Diese sind nur innerhalb der Baugrenze und als Pultdach zulässig. Als Fassaden- und Dachmaterial sind bei Pfosten-Riegel-Konstruktionen neben den unter § 4 Abs. 2 der Satzung genannten Materialien auch Metall, Kunststoff und Glas zulässig.
- (10) Sofern die Aufstellung von Verkehrsschildern nicht auf öffentlichen Flächen möglich ist, sind sie im Randbereich der privaten Grundstücke zu dulden. Gleiches gilt auch für Straßenbeleuchtung.
- (11) Von den Bauvorschriften des § 4 Abs. 1 bis 8 sind ausgenommen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 75 m³.
- (12) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Des Weiteren gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Langenzenn in der jeweils gültigen Fassung.

§ 5 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen, ausgenommen Hecken, dürfen die Höhe von max. 1,60 m nicht überschreiten. Straßenseitig sind diese nur bis max. 1,40 m zulässig.
- (2) Mauern (einschließlich Gabionenwände) als Einfriedungen dürfen pro Grundstück eine Länge von max. 10 m nicht überschreiten. Darüber hinaus dürfen Einfriedungen nur ohne durchlaufenden Sockel oder als Hecken aus Laubgehölzen ausgeführt werden. Zäune sind sightdurchlässig (mindestens 50% offen) mit senkrecht gegliederten Latten oder Stäben in Holz oder Metall zu gestalten. Zwischen den Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- (3) Einfriedungen von Zu- und Einfahrten sind unzulässig.

§ 6 Grünordnung

- (1) Die im Planblatt zum Erhalt festgesetzten Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.
- (2) Die im Planblatt zur Pflanzung vorgesehenen Obstbäume sind gem. Pflanzempfehlung zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

- (3) Gehölzpflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.
- (4) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.
- (5) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen.
- (6) Dächer, die als Flachdächer oder mit einer Neigung unterhalb von 10% ausgeführt werden, sind nach Möglichkeit mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.
- (7) Bei Fassadenbegrünungen wird der Einsatz von Kletterpflanzen empfohlen. Die Fassadenbegrünung ist mit und ohne Spalier, mit Rankgittern oder Rankseilen, an Wohn- oder Nebengebäuden oder an Einfriedungen möglich.

§ 7 Umgang mit Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück verwertet bzw. versickert werden. Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

§ 8 Immissionsschutz

- (1) Zum Schlafen genutzte schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.
- (2) Davon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch schallgedämmte Lüftungssysteme sichergestellt werden kann, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten wird, soweit der Beurteilungspegel im Nachtzeitraum von 45 dB(A) gem. DIN 18005 überschritten wird. Eine Belüftung der zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume kann alternativ über eine schallabgewandte Fassade, an der der Beurteilungspegel im Nachtzeitraum von 45 dB(A) nachts gem. DIN 18005 eingehalten wird, sichergestellt werden.
- (3) Werden sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf der lärmzugewandten Gebäudeseite angeordnet, sind zentrale oder dezentrale Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

§ 9 Bauverbotszone

Im Bereich der zeichnerisch dargestellten Bauverbotszone ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

Hinweise

- 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.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

- Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in § 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere ist bei der Entfernung von Gehölzbeständen die Vogelbrutzeit bzw. der gesetzlich vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Beseitigung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) zu beachten.
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Die Ausführung der Bauarbeiten soll unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19731, bodenschonend erfolgen.
- Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Satzungen, DIN-Vorschriften) sowie das der Planung zugrunde liegende Schallgutachten werden bei der Stadt Langenzenn, Friedrich-Ebert-Straße 7, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

II. BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass und -erfordernis, Verfahren

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Langenzenn hat am 16.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Östlich der Keidenzeller Straße“ beschlossen.

Im Ortsteil Keidenzell soll Wohnraum im Anschluss an den bestehenden Siedlungszusammenhang, insbesondere für Einheimische, geschaffen werden.

Dazu soll die Fläche östlich der Keidenzeller Straße und südlich des Flurweges entwickelt werden.

Seit dem 04.05.2017 ist nunmehr die Baurechtsnovelle in Kraft, die die Zulässigkeit des Verfahrens nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) begründet. Damit erfolgt – zeitlich begrenzt – eine Ausweitung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auch auf Flächen des planungsrechtlichen Außenbereiches bis zu einer überbaubaren Grundstücksfläche von 10.000 m². Durch den Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Dies ist hier gegeben. Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet; der Geltungsbereich schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Keidenzell an. Die Bauflächen betragen ca. 2.730 m², durch die festgesetzte GRZ von 0,2 sind 550 m² überbaubar. Die Grenze von 10.000 m² wird damit deutlich unterschritten. Im Übrigen gelten die Vorschriften des § 13a BauGB.

Die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist zulässig. Es bestehen zu anderen Bebauungsplänen in der Umgebung, die aufgestellt werden, keine räumlichen, sachlichen oder zeitlichen Zusammenhänge. Im Geltungsbereich werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, und es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Außerdem ist eine Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten (NATURA 2000: FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt.

2. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden; dies ist zu begründen.

Durch den Bebauungsplan wird für Außenbereichsflächen Baurecht geschaffen. Mit der Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Im unmittelbaren Umkreis des Planungsgebietes bestehen keine Baulücken, im Ortsteil selber gibt es einzelne Baulücken, die sich jedoch in Privatbesitz befinden und demnach dem Wohnungsmarkt nur bedingt zur Verfügung stehen.

Das Planungsgebiet grenzt in südliche Richtung an bestehende Bebauung. Im Norden begrenzt ein Flurweg den Geltungsbereich, im Westen die Keidenzeller Straße. Durch die Bauleitplanung kann so in Anknüpfung an bestehende Siedlungsstrukturen in städtebaulich vertretbarem Umfang Baurecht geschaffen werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nr. 70 „Östlich der Keidenzeller Straße“ liegt im Norden des Ortsteiles Keidenzell.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 67 (tlw.), 69/1 und 786/9 (tlw.) der Gemarkung Keidenzell.

Der Geltungsbereich ist weitgehend eben, leicht nach Süden abfallend und liegt auf etwa 345 – 347 m ü. NN.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 0,3 ha (3.193 m²). Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Darstellungen.

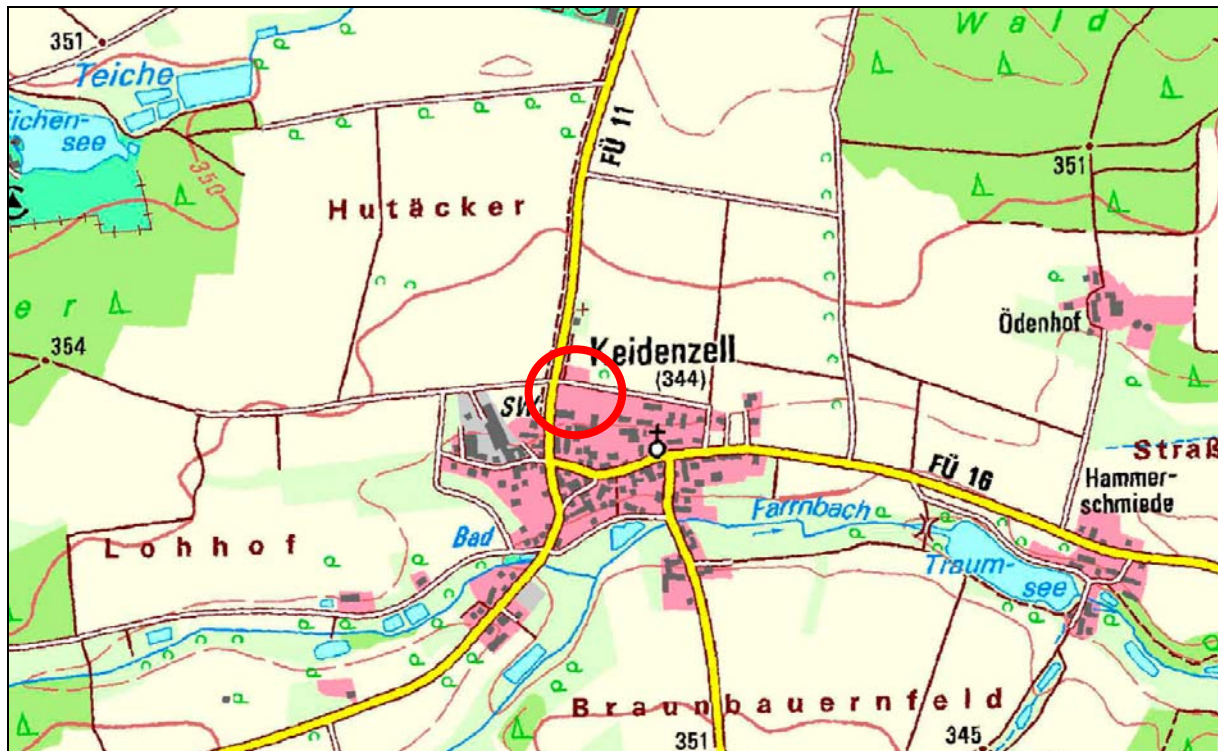


Abbildung 1: Lage im Raum mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 70 „Östlich der Keidenzeller Straße“ (Kartengrundlage: DTK 25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019)

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan für die Region Nürnberg (7) weist Langenzenn noch als Unterzentrum (Z A III 1.2) aus. Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sieht dagegen nur noch Grundzentren vor, denen die bisherigen Klein- und Unterzentren gleichgestellt werden. Die Unterzentren sollen so gesichert und entwickelt werden, dass sie die unterzentralen Versorgungsaufgaben für ihren Nahbereich dauerhaft und möglichst in vollem Umfang erfüllen (Z A III 2.2). In der laufenden 21. Änderung des Regionalplans der Region Nürnberg wird Langenzenn bereits als Grundzentrum dargestellt.

Im Einzelnen bedeutet dies, dass insbesondere die Arbeitsplatzzentralität, also die Ausstattung der Kommune mit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Wohn- bzw. Arbeitsort in Langenzenn) gesichert werden soll (Z A III 2.2.2).

Gemäß Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG soll die Flächeninanspruchnahme im Freiraum begrenzt werden und der Umfang einer erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke vermindert werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungs-

formen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1), in den Siedlungsgebieten sind möglichst vorrangig die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen (Z 3.2) (vgl. hierzu Kap. 2).

Spezifische Darstellungen für das Plangebiet sind im Regionalplan nicht enthalten.

5. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 2011 (wirksam seit 27.04.2012) sind die Baufläche des Geltungsbereiches sowie der Fußweg der Kreisstraße dargestellt als Fläche für die Landwirtschaft. Überlagert ist die Darstellung mit einer Signatur zur Erhaltung und Entwicklung von Streuobstwiesen. Die Fahrbahn der Kreisstraße (Keidenzeller Straße) ist als Verkehrsfläche dargestellt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2011 der Stadt Langenzenn (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 ist rot gestrichelt umrandet)

Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Fläche zur Erhaltung und Entwicklung von Streuobstwiesen wird jedoch im westlichen Teil des Plangebiets in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Vorgesehen ist eine Darstellung als Wohnbaufläche.

6. Baurechtliche Einschätzung, Bestandsbeschreibung, Belange der Flurbereinigung, Erschließung

Der Geltungsbereich liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Somit richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben dort derzeit noch nach § 35 BauGB.

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Ortsteiles Keidenzell und wird landwirtschaftlich genutzt.

Die Flst. Nr. 67 und 786/9 sind im Flurbereinigungsplan „Keidenzell“ enthalten. Das Flst. Nr. 786/9 stellt eine öffentliche Straße im Eigentum des Landkreises Fürth dar. Das Flst. Nr. 67 ist ein nichtselbständiger Geh- und Radweg im Besitz der Stadt Langenzenn. Die Abgrenzung der Festsetzungen der Straßenverkehrsfläche und des Fußweges entspricht denen der Flurstücke und steht damit der Flurbereinigung nicht entgegen.



Abbildung 3: Schrägluftbild mit Bestandsnutzungen im Planungsgebiet und der Nachbarschaft (Geltungsbereich rot umrandet, Befliegung am 12.05.2006)

Südlich des Geltungsbereichs grenzen landwirtschaftliche Hofstellen und Wohngebäude, nördlich, östlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Umfeld ist geprägt durch überwiegend ein- bis zweigeschossige landwirtschaftliche Nebengebäude und Wohngebäude. Die Dachform ist gekennzeichnet durch Satteldächer mit großer Dachneigung (ca. 45°). Die Gebäude sind grundsätzlich in der offenen Bauweise errichtet. Jedoch kommt es durch die gewachsenen Strukturen vereinzelt auch zu Gebäuden mit einer Längenentwicklung von mehr als 50 m.

Der Geltungsbereich umfasst einen Abschnitt der Keidenzeller Straße, der der freien Strecke zuzuordnen ist. Es gelten daher die entsprechenden Vorgaben des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes, hier insbesondere die Bauverbotszone in einem Abstand von 15 m gemessen vom Fahrbahnrand.

Das Planungsgebiet ist hinsichtlich Elektrizität, Telekommunikation und Wasserver- und -entsorgung noch nicht erschlossen. Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen.

7. Geplante Nutzung der Baugrundstücke

Die geplante Bebauung soll an die bereits vorhandenen baulichen Strukturen der benachbarten Umgebung anknüpfen. Es sind Wohnnutzungen vorgesehen.

Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Abweichend davon wird festgesetzt, dass die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind, da diese in der Ortsrandlage nicht erwünscht sind.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Aufgrund des großzügigen Grundstücks werden die Obergrenzen der BauNVO für Wohngebiete unterschritten. Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Zahl der Vollgeschosse geregelt. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Ergänzend werden gestalterische Vorgaben getroffen (siehe unten).

Bauweise, Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich dabei nach den Vorgaben des Art. 6 BayBO, dessen Gültigkeit für den Bebauungsplan angeordnet wird. In diesem Zusammenhang wird auf das südlich des Geltungsbereichs liegende Bestandsgebäude hingewiesen, das auf der Grundstücksgrenze erbaut ist. Die, durch das Bestandsgebäude ausgelösten Abstandsflächen sind zu beachten.

Darüber hinaus müssen alle Wohngebäude in den oberirdischen Geschossen mindestens 3 m Abstand zu öffentlichen Erschließungsanlagen aufweisen, um hier einen offenen Straßen- und Vorgartencharakter im gesamten Gebiet zu gewährleisten. Die Nebengebäude, hier insbesondere offene und geschlossene Garagen sowie Mauern über 80 cm Höhe – müssen mindestens 50 cm Abstand zur Fahrbahn und 25 cm Abstand zu Fuß- und Radwegen einhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen gemäß Art. 23 Abs. 3 BauNVO als großes Baufenster festgesetzt. Dieses erstreckt sich jedoch nur auf östliche Teilflächen des Baugrundstücks, da in der westlichen Teilfläche Baumbestand erhalten werden soll, eine Bebauung aufgrund der Bauverbotszone und lärmschutzrechtlicher Vorgaben aber auch nicht möglich ist. Innerhalb des Baufensters kann eine flexible Positionierung der Gebäude erfolgen.

Garagen, Nebenanlagen, Zufahrten

Offene und geschlossene Garagen müssen in ihrem Vorfeld Aufstellflächen von mindestens 5 m Tiefe aufweisen. Offene und geschlossene Garagen die längs zur Erschließungsstraße stehen, müssen eine Aufstellfläche von mindestens 6,5 m aufweisen. Damit soll die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet werden.

Offene und geschlossene Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind überall auf den Baugrundstücken zulässig, außer in der Bauverbotszone.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Langenzenn gilt in ihrer jeweiligen Fassung.

Der Geltungsbereich kann aufgrund der Vorgaben des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes nicht direkt über die Keidenzeller Straße erschlossen werden, Ein- und Ausfahrten sind hier unzulässig. Da auch der nördlich verlaufende Flurbereinigungsweg nicht zur Erschließung herangezogen werden kann, sind auch hier Ein- und Ausfahrten unzulässig. Dies wird zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Die Erschließung ist über einen Privatweg über das Flst. Nr. 69 Gemarkung Keidenzell vorgesehen. Hier besteht eine Zufahrt von der Keidenzeller Straße aus innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD). Dies ist textlich festgesetzt.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Keidenzeller Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz (Kreisstraße FÜ 11) angeschlossen. Diese wird im Plangebiet als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der westlich der Kreisstraße verlaufende Geh- und Radweg wird entsprechend festgesetzt.

8. Örtliche Bauvorschriften, Einfriedungen

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes werden Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. Die Vorschriften begrenzen sich auf ein Mindestmaß, um den Bauherren Freiheiten bei der Gestaltung einzuräumen. Damit aber eine harmonische Dachlandschaft mit Rücksicht auf das Ortsbild erzielt werden kann, werden folgende Festsetzungen getroffen: Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 52° Dachneigung. Ausnahmsweise ausgenommen von dieser Vorgabe sind Dächer von offenen und geschlossenen Garagen, diese sind auch als Flachdächer zulässig. Nach Möglichkeit sollten diese extensiv begrünt werden.

Die Dachdeckung soll mit roten oder rotbraunen Ziegeln erfolgen.

Dachflächenfenster auch als Oberlichter, Lichtbänder oder sheds sind zulässig. Solar- oder Photovoltaik Elemente auch in Kombination mit Dachflächenfenstern sind auch großflächig zulässig, müssen jedoch in Ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt sein. Dachüberstände sind auf 50 cm an der Trauf- und 30 cm an der Giebelseite beschränkt. Kniestöcke sind grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können bis zu 30 cm zugelassen werden, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Sparren in der Außenwandebene.

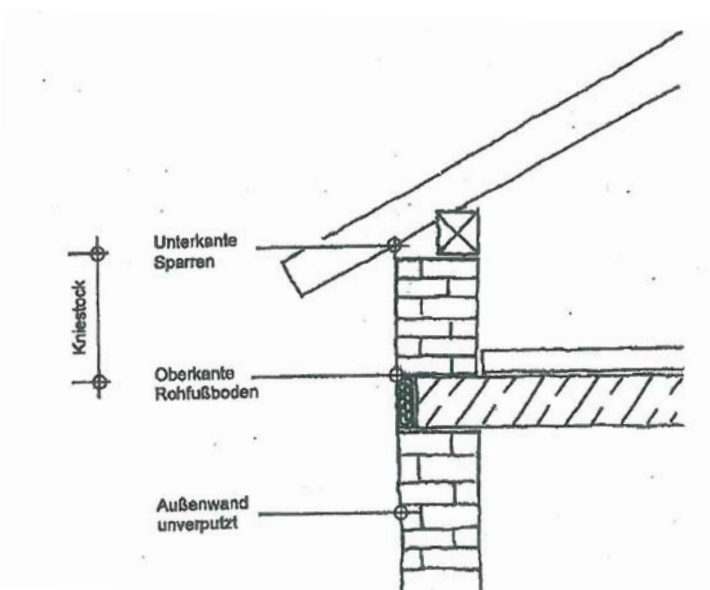


Abbildung 4: Grafik zur Ermittlung der Höhe des Kniestockes

Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig, wenn sie eine Gesamtlänge von nicht mehr als 50% der Trauflänge der dazugehörigen Gebäudeseite einnehmen. Dachaufbauten und -einschnitte müssen vom First (vertikal gemessen), von anderen Bauteilen und Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Sie sind mindestens 1,0 m von der Hausfront zurückzusetzen. Die Gaubenformen auf dem Dach müssen einheitlich sein. Zwerchgiebel sind zulässig, wenn der hervortretende Gebäudeteil nicht mehr als 1/3 der Fassade in Anspruch nimmt.

Aus Gründen des Ortsbildes werden zudem auch Vorgaben zur Gestaltung der Fassaden gemacht. So sind unpassende Gestaltungsarten, wie grobe Strukturputze, Balkone in alpenländischem Stil, Erker oder grelle Farben ausgeschlossen.

Die Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen gelten nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 75 m³ Bruttorauminhalt.

Hinsichtlich der Einfriedungen wird festgesetzt, dass diese aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes nur ohne durchlaufenden Sockel oder als Hecken aus Laubgehölzen ausgeführt werden dürfen, um insbesondere auch den Durchgang für Kleintiere zu gewährleisten. Mauern (einschließlich Gabionenwände) als Einfriedungen dürfen daher pro Grundstück eine Länge von 10 m nicht überschreiten. Die Höhe der Einfriedung, ausgenommen die Hecken, wird auf 1,60 m begrenzt, zur Straßenseite sind sie nur bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Zur Wahrung eines offenen Charakters sind Zäune sightdurchlässig, wobei mindestens 50% offen sein müssen und mit senkrechten Latten aus Holz oder Metall zu gestalten. Zwischen Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind Einfriedungen von Zu- und Einfahrten unzulässig, um ein rasches Einfahren von Fahrzeugen auf die privaten Grundstücke zu ermöglichen. Sofern die Aufstellung von Verkehrsschildern nicht auf öffentlichen Flächen möglich ist, sind sie im Randbereich der privaten Grundstücke zu dulden. Gleiches gilt auch für Straßenbeleuchtung.

Weiterhin soll ein Beitrag zur Barrierefreiheit, insbesondere in Bezug auf den demographischen Wandel geleistet werden. So sollen die Erdgeschosse behindertenfreundlich (barrierefrei) ausgeführt werden. Mindestens ein Zugangsweg zum Erdgeschoss soll mit einer Steigung von $\leq 6\%$ ausgeführt werden. Treppenstufen sind auf dem Weg zu vermeiden. So soll der barrierefreie Zugang heute, aber auch in der Zukunft gewährleistet werden.

Wintergärten und offene und geschlossene (verglaste) Laubengänge sind zulässig. Diese sind nur innerhalb der Baugrenze und als Pultdach zulässig. Als Fassaden- und Dachmaterial sind bei Pfosten-Riegel-Konstruktionen neben den oben genannten Materialien auch Metall, Kunststoff und Glas zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Des Weiteren gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Langenzenn in der jeweils gültigen Fassung.

9. Grünordnung

Hinsichtlich der Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Festsetzungen für die privaten Grün- und Freiflächen getroffen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumreihen sind durch die zur Pflanzung vorgesehenen Bäume zu vervollständigen. Es sind Obstbäume gem. Pflanzempfehlung zu pflanzen. Hiermit wird der vorhandene Bestand und eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung gesichert.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.

Sofern offene oder geschlossene Garagen als Flachdächer oder Dächer mit nur geringer Dachneigung (unterhalb von 10%) ausgeführt werden, sind diese nach Möglichkeit mit einer extensiven Dachbegrünung (z.B. Sedum-Gras-Kraut-Begrünung) zu versehen. Dadurch wird ein gewisser Rückhalt von Niederschlagswasser erreicht. Gleichzeitig wirkt sich dies auch positiv auf das Kleinklima im Gebiet aus.

Die Begrünung von größeren, fensterlosen Fassadenflächen, Nebengebäuden oder Einfriedungsmauern wird empfohlen. Die Fassadenbegrünung ist mit und ohne Spalier, mit Rankgittern oder Rankseilen, an Wohn- oder Nebengebäuden oder an Einfriedungen möglich. Neben gestalterischen Gründen sprechen auch stadökologische Gründe, wie z.B. Klimaverbesserung, aber auch bauphysikalische Auswirkungen wie Verbesserung des sommerlichen Wärme- und winterlichen Kälteschutzes und Schutz vor Witterungseinflüssen für eine Begrünung mit Kletter- und Rankpflanzen. Bei der Verwendung von Selbstklimmern, wie z.B. Efeu oder Wilder Wein kann auf die Anbringung von Kletterhilfen verzichtet werden.

Eine angemessene Berücksichtigung der Standortansprüche ist bei Kletterpflanzen ein entscheidender Faktor für das Wachstum. Da viele der hier verwendungsfähigen Kletterpflanzen aus feuchten Auwaldbereichen oder kühlen, niederschlagsreichen Schluchtwäldern stammen, ist für das Pflanzbeet eine Minimalgröße von 60 cm x 40 cm notwendig. Diese lichten Weiten gelten auch für den durchwurzelbaren Raum.

Die Gehölzpflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen auf einem Grundstück folgenden Jahres durchgeführt werden.

10. Umgang mit Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Das für das Planungsgebiet in geringem Maße anfallende Schmutzwasser wird dem bestehenden Mischwasserkanal in der Keidenzeller Straße zugeführt. Auf Grund des geringen Schmutzwasserabflusses kann von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit des Mischwasserkanals und des Pumpwerks „Keidenzell“ ausgegangen werden. Durch die Einleitung aus dem Baugebiet sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Mischwasserentlastungen oder die Kläranlage zu erwarten.

Das Niederschlagswasser ist gemäß den Bestimmungen des § 55 WHG ortsnah zu versickern oder zu verrieseln, alternativ ist es im Trennsystem abzuführen. Eine Versickerung von Oberflächenwässern ist aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse (extrem wasserundurchlässige Böden) in Langenzenn nicht in ausreichendem Umfang möglich. Es sind daher andere Maßnahmen der Regenwasserableitung in Erwägung zu ziehen. Zur Verringerung des Wasserabflusses sollen nach Möglichkeit Zisternen angelegt werden, in denen das ablaufende, unbelastete Regenwasser von den Dach- und Freiflächen gesammelt wird. Dieses Wasser kann als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Freiflächen genutzt werden. Eine Dachbegrünung, z.B. auf offenen und geschlossenen Garagen, ist wünschenswert, um den Wasserabfluss soweit möglich zu vermindern.

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu verwerten. Stellplätze und Zufahrten sollen zur Minimierung des Eingriffs in den natürlichen Wasserkreislauf wasserdurchlässig (z.B. als Sand-/Schotterwege, großfugiges Pflaster) befestigt werden. Es gelten die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes.

Das verbleibende Niederschlagswasser kann über den bestehenden Regenwasserkanal in der Keidenzeller Straße gedrosselt abgeleitet werden. Um die benötigte Drosselung zu erreichen, ist ein Rückhalteraum von 42 m³ bereitzustellen. Die Ausführung kann ober- oder unterirdisch erfolgen, jedoch ist der Rückhalteraum ständig vorzuhalten.

11. Funde und Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler oder archäologischen Funde bekannt.

Bei Erdbauarbeiten können aber grundsätzlich jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach Art. 8 DSchG umgehend dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, oder der

Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Fürth zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

12. Immissionssituation

An das Gebiet grenzen im Norden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Zeitweise Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (z.B. Pflanzenschutz, Weidegang, Gülleaufbringung) sind hinzunehmen.

Im Süden und Westen befindet sich Wohngebäude und landwirtschaftliche Nebengebäude entsprechend der gemischten Bebauung des Ortsteils. Emissionen können zudem von der Keidenzeller Straße ausgehen. Zur Bewertung der Immissionssituation wurde ein Schallgutachten erarbeitet (IfB Sorge, Bericht Nr. 14721.1, vom 15.07.2019). Dies liegt zur Einsicht bei der Stadt Langenzenn, Friedrich-Ebert-Straße 7, Dachgeschoss zur Einsicht bereit.

Anlagen-/Gewerbelärm

In die schallschutztechnischen Berechnungen wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen aus benachbarten Gewerbebetrieben untersucht. Im Tagzeitraum werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten. Ein Nachtbetrieb findet nicht statt.

Verkehrslärm

Die DTV der Keidenzeller Straße beträgt gemäß Straßenverkehrszählung von 2010 3.286 Kfz/24 h. Da der Streckenabschnitt, der an das Plangebiet angrenzt, außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, sind hier Geschwindigkeiten von bis zu 100 km/h zulässig.

Im Tagzeitraum werden dadurch die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Osten des Plangebietes eingehalten, in allen übrigen Bereichen um bis zu 14 dB überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) werden im Tagzeitraum in einem Abstand von 32 m zum Fahrbahnrand um bis zu 10 dB überschritten, ab der Abstandslinie dann eingehalten.

Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden bis zu einem Abstand von 41 m zum Fahrbahnrand um bis zu 10 dB überschritten, ab der Abstandslinie eingehalten.

Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung (tags 70 dB(A)/nachts 60 dB(A)) werden im gesamten Zeitraum und im gesamten Plangebiet nicht überschritten.

Der Abstand zwischen Fahrbahnrand und überbaubarer Grundstücksfläche (Baugrenze) beträgt ca. 39 bis 40 m. Gemäß Rasterkarte betragen die möglichen Geräuschpegel tags in einer Höhe von 4 m (1. OG) bis zu 58 dB(A). Damit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten, die Orientierungswerte der DIN 18005 aber um 3 dB überschritten. Für die Erdgeschosse (2 m) ist die Situation um ca. 1 dB positiver. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte im 1. OG um bis zu 4 dB(A) überschritten, die Grenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich einzuhalten. Zur Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 wären im Plangebiet aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwände oder -wälle erforderlich. Diese sind doch aus städtebaulichen Gründen am Ortseingang nicht erwünscht, aus wirtschaftlichen Gründen auch nicht verhältnismäßig. Die DIN 18005 ist jedoch der Abwägung zugänglich, jedoch nur bis zum Rahmen der hilfsweise aus der 16. BImSchV heranzuziehenden Im-

missionsgrenzwerte. Davon wird hier aus den o.g. Gründen Gebrauch gemacht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete werden im Bereich der geplanten Hauptgebäude tags und nachts eingehalten. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen sind. Davon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch schallgedämmte Lüftungssysteme sichergestellt werden kann, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten wird, soweit der Beurteilungspegel im Nachtzeitraum von 45 dB(A) gem. DIN 18005 überschritten wird. Eine Belüftung der zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume kann alternativ über eine schallabgewandte Fassade, an der der Beurteilungspegel im Nachtzeitraum von 45 dB(A) nachts gem. DIN 18005 eingehalten wird, sichergestellt werden.

Weiterhin ist eine dezentrale oder zentrale Lüftungseinrichtung in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zur Straße hin vorzusehen.

13. Altablagerungen und Altstandorte

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld sind keine Altablagerungen und Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.

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.

14. Naturschutzfachliche Belange / Umweltbelange / Auswirkungen der Planung

Durch die Anwendung des § 13b i.V.m. dem § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung und damit der Erstellung eines formellen Umweltberichtes abgesehen. Gleichwohl sind die Umweltbelange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens als Abwägungsmaterial zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Wesentliche Umweltbelange wurden bereits in den obigen Kapiteln behandelt, insbesondere zum Immissionsschutz, zur Grünordnung oder zum Umgang mit Oberflächenwässern. Grundsätzlich wird die Bebauung zu einem höheren Versiegelungsgrad führen, allerdings ist die GRZ mit 0,2 sehr niedrig festgesetzt. Niederschlagswasser kann dort nicht mehr über die natürlichen Bodenschichten eindringen und zur Grundwasserneubildung beitragen. Das anfallende Niederschlagswasser wird zukünftig in den Regenwasserkanal in der Keidenzeller Straße abgeleitet, der wiederum in den Farnbach entwässert. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Keller- und Fundamentbauten können die natürlichen Grundwasserfließrichtungen behindern und den Wasserspiegel absenken. Aufgrund des ausreichenden Grundwasserflurabstandes infolge der Geländemorphologie wird keine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers und somit des Wasserhaushaltes erwartet. Oberflächenwässer sind von der Planung nicht beeinflusst.

Die geplante Bebauung verursacht negative Effekte auf das Lokalklima wie eine Temperaturerhöhung durch versiegelte Bodenpartien. Zudem ist auch eine geringfügig höhere lufthygienische Belastung durch Immissionen aus neu entstehendem Ziel- und Quellverkehr sowie dem Hausbrand zu erwarten. Aufgrund der Ortsrandlage mit bestehender Bebauung und der nach Norden anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, bestehen hier noch ausreichende Bereiche für die Kaltluftentstehung, die die entstehenden Effekte durch die Bebauung durch Luftaustausch weitgehend ausgleichen. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des lokalen Klimas ist daher nicht zu erwarten.

Durch die Bebauung sowie die Versiegelung von Zufahrten und Stellplätzen kommt es zum Totalverlust an Lebensräumen und die Biotopausstattung sowie das dortige Artenspektrum wird sich durch Umnutzung in Gärten im Vergleich zum Bestand etwas verändern. Durch die vorgesehene Erhaltung und Pflanzung von Obstbäumen am Ortsrand werden Eingriffe innerhalb des Gebietes aber minimiert.

Ein Verlust naturschutzfachlich besonders wertvoller Flächen ist nicht zu verzeichnen. Eingriffe in Lebensräume seltener, gefährdeter oder geschützter Pflanzenarten oder geschützter Lebensräume nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG erfolgen nicht. Der Obstbaumbestand fällt nicht unter den neu eingeführten Lebensraum „extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden“ nach Art. 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BayNatSchG, da die Fläche weder extensiv bewirtschaftet wird, noch die Mindestgröße von 2.500 m² Fläche aufweist. Außerdem liegt sie innerhalb eines Bereichs von 50 m zum nächstgelegenen Hofgebäude.

Eingriffe in Lebensräume geschützter Tierarten (z.B. Bruthabitate in Gehölzbeständen) können nicht ausgeschlossen werden, Verbotstatbestände können aber durch geeignete Maßnahmen vermieden werden (siehe hierzu auch Kap. 15).

Das Planungsgebiet ist gut einsehbar. Durch die vorgesehene Eingrünung mit Obstbäumen am Ortsrand im Westen werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes aber vermindert bzw. vermieden. Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Norden auch eine Hecke, die im Rahmen der Flurneuordnung angelegt wurde und als Ausgleichsfläche gesichert ist.

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt. Es besteht daher kein Ausgleichserfordernis. Auch ohne das beschleunigte Verfahren wäre im Übrigen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise möglich, so dass auch hier kein Ausgleichsbedarf bestünde.

15. Berücksichtigung Artenschutzrechtlicher Belange

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen.

Es wurde vorab geprüft, ob durch den Bebauungsplan eventuell Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten sind, was entsprechende Verbotstatbestände nach sich ziehen könnte.

Durch die Überplanung des Gebietes fallen überwiegend landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Flächen weg. Diese haben derzeit vorrangig Bedeutung als Nahrungshabitat.

Durch den Wegfall im Geltungsbereich vorkommende Bäume und Gehölze könnten potenzielle Brutplätze geschützter Vogelarten aus der ökologischen Gilde der „Baum- und Heckenbrüter“ beeinträchtigt und zerstört werden. Baumhöhlen sind hiervon nicht betroffen, da die (Obst-)Bäume noch zu jung sind. Etwa die Hälfte des Bestandes wird außerdem verbindlich zum Erhalt festgesetzt. Da die ökologische Funktion der von den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein wird, ist ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht gegeben. Eine Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG oder die Einschlägigkeit des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist ebenfalls nicht erkennbar, wenn der geplante Rodungseingriff außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten erfolgt, also nur von Oktober bis Ende Februar.

Andere ökologische Gilden an Brutvögeln (z.B. Bodenbrüter wie die Feldlerche) sind nicht betroffen.

Auch für Fledermäuse ist nur der Aspekt des Nahrungshabitats betroffen, da weder Gebäude- noch Baumquartiere betroffen sind. Der Geltungsbereich behält aber auch nach Umsetzung der Planung seine Funktion als Jagdhabitat.

Beeinträchtigungen anderer geschützter Arten oder Artengruppen (z.B. Reptilien, Amphibien, Insekten) durch das Vorhaben sind nicht erkennbar, da relevante Lebensräume bzw. Lebensraumstrukturen fehlen.

16. Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63 sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen, bekannt. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes sind auch keine Auswirkungen auf außerhalb liegende Gebiete des Netzes NATURA 2000 – insbesondere auf das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE6530-371¹. „Zenn von Stöckach bis zur Mündung“ – zu erwarten. Es besteht hierzu kein funktionaler Zusammenhang und der minimale Abstand zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,5 km.

Somit können Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten durch die Planung gänzlich ausgeschlossen werden.

17. Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

¹ Veröffentlicht im Amtsblatt der Europäischen Union als „Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI) mit der NATURA 2000-Nummer DE 6530-371 (ABl. L 012 vom 15. Januar 2008 S. 383ff).

III. PFLANZLISTE

Pflanzempfehlung für standortgerechte Gehölze (Sorten möglich)

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume) für kleinere Freiflächen, Pflanzungen zwischen Gebäuden etc.

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Obstbäume

Apfelbäume:	<i>Malus domestica</i> z.B. 'Baumanns Renette' 'Berlepsch' 'Goldrenette von Blenheim' 'Jakob Fischer' 'Roter Boskoop' 'Zenngrunder'
Birnenbäume:	<i>Pyrus communis</i> z.B. 'Gellerts Butterbirne' 'Gute Graue' 'Köstliche von Charneu'
Zwetschgenbäume:	<i>Prunus domestica</i> z.B. 'Fränkische Hauszwetschge' 'Wangenheimer Frühzwetschge'

Groß- und Kleinsträucher für Hecken, Abpflanzungen, Rahmenpflanzungen, etc.

Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Großfrüchtiger Weißdorn	<i>Crataegus x macrocarpa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wald-Geißblatt	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>

Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Busch-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Raublättrige Rose	<i>Rosa jundzillii</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Blau-Grüne Rose	<i>Rosa vosagiaca</i>
Weide	<i>Salix spec.</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Pflanzempfehlung für Fassadenbegrünung

Kletter- und Rankpflanzen

Waldrebe	<i>Clematis spec.</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Glyzinie	<i>Wisteria sinensis</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus spec.</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen:

Mindestgrößen und Qualitäten
Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume

mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen
Stammumfang 16-18 (Obstbäume 12-14)

Sträucher

Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt, m.B.
1 Stück pro 1,5 m²