

**Bebauungsplan  
Nr. 68 „Keidenzell Nordwest“**

**BEGRÜNDUNG**  
- Vorentwurf -

**Stand: 09.12.2019**



## INHALT

<b>I.</b>	<b>Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>7</b>
A	Allgemeines .....	7
1.	Planungsanlass und Verfahren .....	7
2.	Lage des Plangebietes und Räumlicher Geltungsbereich .....	7
B	Planerische Grundlagen .....	8
1.	Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung .....	8
2.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	9
3.	Darstellung im Flächennutzungsplan .....	10
4.	Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	10
5.	Planungsrechtliche Einschätzung .....	11
6.	Erschließung, Umgang mit Niederschlagswasser .....	11
7.	Immissionssituation .....	12
8.	Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen.....	12
9.	Denkmalschutz .....	13
10.	Land- und Forstwirtschaftliche Belange .....	13
C	Plankonzept.....	13
D	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	13
1.	Art und das Maß der baulichen Nutzung.....	13
2.	Bauweise, Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksfläche.....	14
3.	Garagen, Nebenanlagen.....	14
4.	Verkehrsflächen.....	14
5.	Leitungen.....	14
6.	Niederschlagswasserbeseitigung und -rückhalt .....	14
7.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	14
8.	Grünordnung .....	15
9.	Immissionsschutz .....	15
10.	Örtliche Bauvorschriften.....	16
E	Auswirkungen der Planung .....	17
1.	Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung .....	17
2.	Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen.....	18
3.	Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete .....	19
F	Bodenordnung .....	19
G	Verzeichnis der Gutachten und Anhänge.....	19
<b>III.</b>	<b>Pflanzliste.....</b>	<b>20</b>

## 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 Gesetz vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)

### **den Bebauungsplan Nr. 68 „Keidenzell Nordwest“ 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 und privaten Verkehrsflächen aufweisen.
- (3) Nebengebäude – insbesondere offene und geschlossene Garagen sowie Mauern über 80 cm Höhe – müssen mindestens 50 cm Abstand zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen 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 im Baubeschränkungsgebiet der elektrischen Freileitung.
- (2) Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Langenzenn in der jeweils gültigen Fassung.

#### **§ 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 Photovoltaikmodule 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 50 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 m<sup>3</sup>.
- (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) In der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ein Ortsrand aus standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste locker zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
- (2) Gehölzpflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.
- (3) 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.
- (4) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen.
- (5) Dächer, die als Flachdächer oder mit einer Neigung unterhalb von 10% ausgeführt werden, sind nach Möglichkeit mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

- (6) 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**

Luftwärmepumpen sowie andere technische Einrichtungen (z.B. Klimageräte etc.) sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder möglichen Standort des benachbarten Wohngebäudes Beurteilungspegel nach dem Immissionsrichtwert nachts der TA Lärm nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder entsprechender Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht und nachgewiesen werden.

## **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 Gutachten (Schallgutachten) werden bei der Stadt Langenzenn, Friedrich-Ebert-Straße 7, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

## **II. BEGRÜNDUNG**

### **A ALLGEMEINES**

#### **1. Planungsanlass und Verfahren**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Langenzenn hat am 16.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Keidenzell Nordwest“ beschlossen. Am 24.09.2019 hat der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Langenzenn den Aufstellungsbeschluss dergestalt geändert, als dass der Geltungsbereich vergrößert wurde. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2019 öffentlich bekannt gemacht.

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

Dazu soll die Fläche nördlich der Hubertusstraße und südlich des Wilhermsdorfer Weges 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 m<sup>2</sup>. 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. 4.130 m<sup>2</sup>, durch die festgesetzte GRZ von 0,4 sind ca. 1.700 m<sup>2</sup> überbaubar. Die Grenze von 10.000 m<sup>2</sup> wird damit deutlich unterschritten.

Jedoch bestehen zum Bebauungsplan Nr. 70 „Östlich der Keidenzeller Straße“, der ebenfalls im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, räumliche, sachliche und zeitliche Zusammenhänge. Es sind daher die Grundflächen beider Bebauungspläne zusammenzuzählen. Die zulässige Grundfläche des BP 70 beträgt 550 m<sup>2</sup>. Die Grundflächen beider Bebauungspläne zusammen betragen somit ca. 2.250 m<sup>2</sup>. Auch hier wird die Grenze von 10.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten. Das Verfahren ist diesbezüglich somit zulässig.

Im Übrigen gelten die Vorschriften des § 13a BauGB.

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 und dem Abstand zu den Schutzgebieten 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. Lage des Plangebietes und Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nr. 68 „Keidenzell Nordwest“ liegt im Nordwesten des Ortsteiles Keidenzell.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 54 (tlw.), 59, 60, 60/1, 60/2 sowie 61 (tlw.) der Gemarkung Keidenzell.

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

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 0,5 ha (4.840 m<sup>2</sup>). Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Darstellungen.

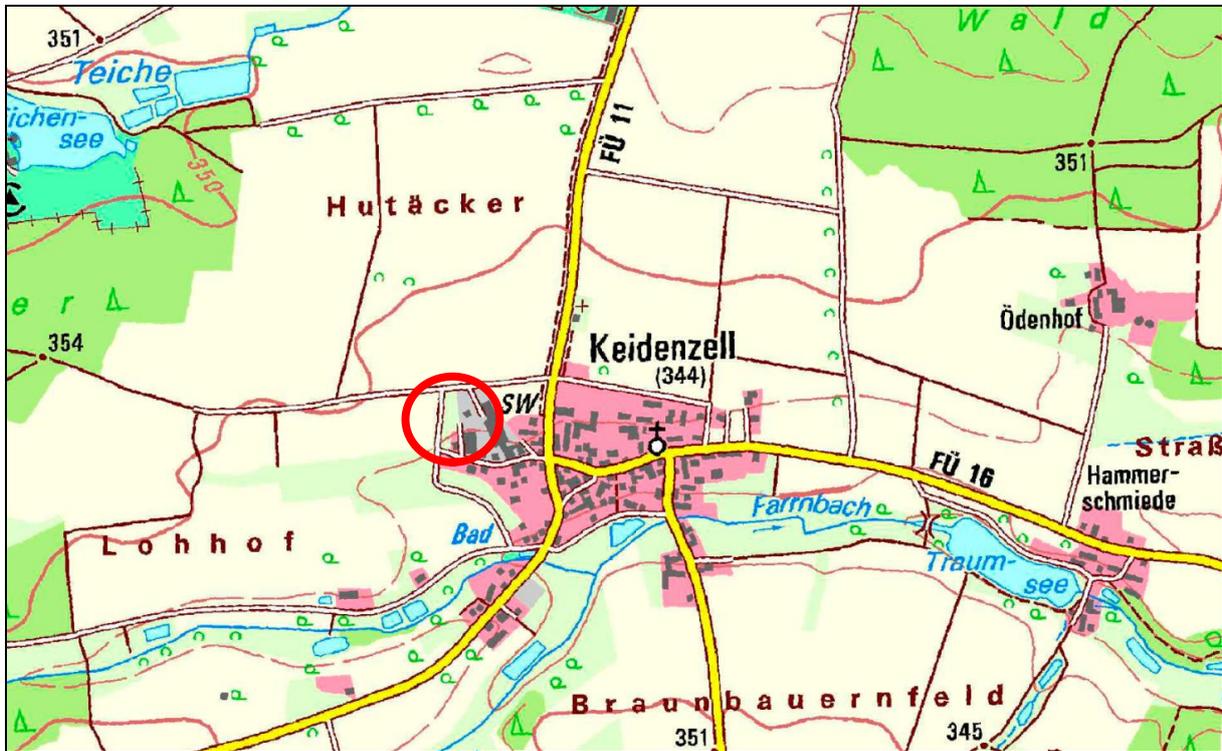


Abbildung 1: Lage im Raum mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 68 „Keidenzell Nordwest“ (Kartengrundlage: DTK 25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019)

## B PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 1. Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Ortsteiles Keidenzell und wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Südosten des Geltungsbereiches besteht zudem bereits ein Wohngebäude. Im Gebiet ist zudem eine Privatstraße vorhanden, die das Wohnhaus auf Flurstück Nr. 61 erschließt. Der Geltungsbereich wird an der nordwestlichen Ecke gequert von einer Freileitung.

Nördlich und westlich des Geltungsbereichs grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, südlich und nordöstlich Wohnbebauung, weiter in östliche Richtung auch gewerbliche Nutzungen.

Das Umfeld ist geprägt durch überwiegend ein- bis zweigeschossige landwirtschaftliche Nebengebäude, gewerbliche Gebäude (Hallen) und Wohngebäude. Die Dachform ist gekennzeichnet durch Satteldächer mit unterschiedlicher Dachneigung (20°-45°). Die Gebäude sind grundsätzlich in der offenen Bauweise errichtet. Jedoch kommt es durch die gewachsenen

Strukturen, insbesondere im Bereich der gewerblichen Nutzungen, vereinzelt auch zu Gebäuden mit einer Längenentwicklung von mehr als 50 m.



**Abbildung 2: Schrägluftbild mit Bestandsnutzungen im Planungsgebiet und der Nachbarschaft (Geltungsbereich rot umrandet, Befliegung am 12.05.2006)**

## 2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan für die Region Nürnberg (7) weist Langenzenn noch als Unterzentrum (Z 2.2.1.2) 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 2.2.2.2). 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 2.2.2.2).

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 Erschließungsformen 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.

### 3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 2011 (wirksam seit 27.04.2012) ist der Geltungsbereich dargestellt als Fläche für die Landwirtschaft sowie im Bereich der Bestandsbebauung als gemischte Baufläche. Überlagert ist die Darstellung im Nordwesten mit einer nachrichtlichen Übernahme für Freileitungen.

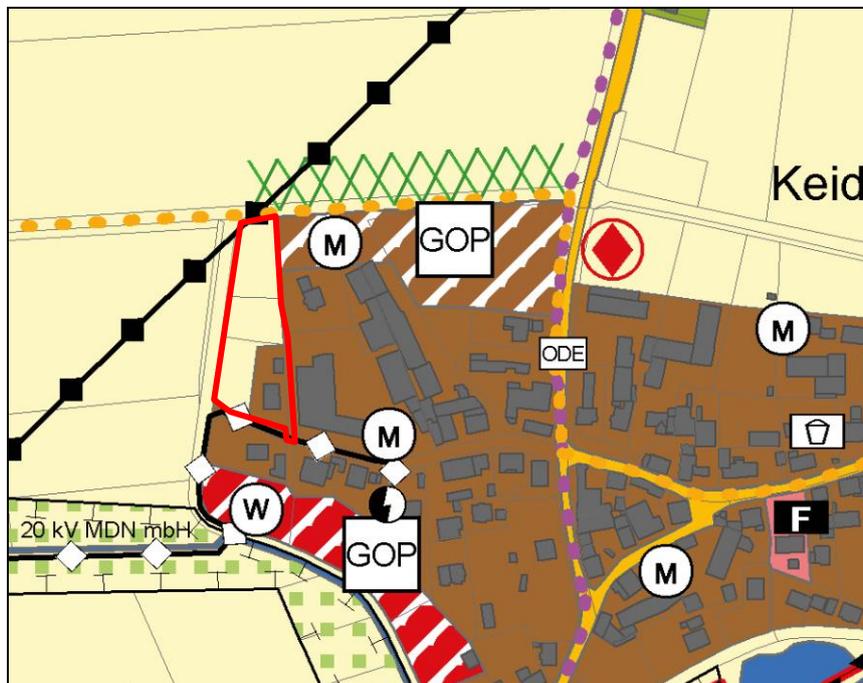


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2011 der Stadt Langenzenn (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 ist rot gestrichelt umrandet)

Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist dies nicht erforderlich, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier gegeben, die Entwicklung stellt eine Abrundung des Ortsteiles im nordwestlichen Bereich dar. Der Flächennutzungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen. Vorgesehen ist eine Darstellung als Wohnbaufläche.

### 4. 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 dem Woh-

nungsmarkt nur bedingt zur Verfügung stehen. Andere, im Flächennutzungsplan alternativ dargestellte Wohnbauflächen (z.B. im Osten des Ortsteils) konnten bisher nicht entwickelt werden, obwohl dies seitens der Stadt Langenzenn versucht wurde.

Das Planungsgebiet grenzt in südliche und östliche Richtung an bestehende Bebauung. Im Westen und Norden begrenzt ein Flurweg (Wilhermsdorfer Weg) den Geltungsbereich, im Süden die Hubertusstraße. Durch die Bauleitplanung kann so in Anknüpfung an bestehende Siedlungsstrukturen in städtebaulich vertretbarem Umfang Baurecht geschaffen werden.

## 5. Planungsrechtliche Einschätzung

Der Geltungsbereich liegt überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich. Somit richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben dort derzeit noch nach § 35 BauGB. Eine südöstliche Teilfläche (Flurstück Nr. 59) ist bereits bebaut und dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen (§ 34 BauGB).

## 6. Erschließung, Umgang mit Niederschlagswasser

Der Geltungsbereich ist über die Hubertusstraße im Süden erschlossen. Auf einer Teilfläche befindet sich bereits eine private Zufahrt mit einer Breite von 3,50 m bis 4,0 m zu den Anwesen Hubertusstraße 8 und 10. Diese Zufahrt soll als Erschließung für den gesamten Geltungsbereich dienen. Eine Erschließung für Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen, hier sind die Müllfraktionen der einzelnen Grundstücke an der öffentlichen Verkehrsfläche (Hubertusstraße) zur Abholung bereit zu stellen.

Das Planungsgebiet ist hinsichtlich Elektrizität, Telekommunikation und Wasserver- und -entsorgung noch nicht vollständig erschlossen. Es sind aber entsprechende Erschließungsansätze vorhanden.

Der Geltungsbereich wird gequert von einer Freileitung der Main-Donau-Netzgesellschaft mbH. Es handelt sich um eine 20 kV Freileitung. Für die Freileitung gelten Bau- und Bewuchsbeschränkungsbereiche (vgl. Kap. D 5).

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Das für das Planungsgebiet in geringem Maße anfallende Schmutzwasser wird dem bestehenden Mischwasserkanal in der Hubertusstraße 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 in Langenzenn nicht in ausreichendem Umfang möglich. Es liegt hierzu ein Bodengutachten mit Prüfung der Versickerungsmöglichkeiten (Schulze und Lang, Geotechnischer Vorbericht und Angaben zur Versickerung, vom 28.05.2019) vor. Der  $k_f$ -Wert ist mit  $10^{-7}$  m/s bis  $10^{-8}$  m/s nur als schwach bis sehr schwach wasserdurchlässig einzustufen. 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.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt (Pongratz ITG, Machbarkeitsstudie zur Erschließung, August 2019). Eine Ableitung des verbleibenden Niederschlagswassers, das nicht versickert werden kann, in die bestehende Mischwasserkanalisation in der Hubertusstraße ist aufgrund der Auslastung des Kanals nicht möglich. Somit verbleibt nur noch die Möglichkeit der Ableitung in die Vorflut. Dies wäre über bestehende Entwässerungsgräben vom Baugebiet zum Dürrnfarnbach hin möglich und gemäß Wasserwirtschaftsamt auch zulässig. Dabei ist die Einleitung auf 15 l/s\*ha zu drosseln. Um diese Drosselung zu erzielen, ist eine Rückhaltung der Niederschläge im Baugebiet erforderlich. Gemäß DWA-A117 ergibt sich bei einer zugrunde liegenden GRZ von 0,4 ein erforderliches Rückhaltevolumen von 30 m<sup>3</sup>.

Die Rückhaltung kann z.B. über (Kunststoff-)Rigolen im Bereich der geplanten Zufahrt zu den Grundstücken erfolgen. Eine Rigole (1-lagig) mit einem Rückhaltevolumen von ca. 30 m<sup>3</sup> würde bei einer Einstauhöhe von ca. 66 cm eine Fläche von ca. 20,00 m x 2,40 m benötigen. Von der Rigole aus würde das Oberflächenwasser gedrosselt ( $Q_{Dr} \approx 2,5$  l/s) dem vorhandenen Entwässerungsgraben zum Dürrnfarnbach zugeführt.

## 7. Immissionssituation

Im Süden und Osten befinden sich Wohngebäude, landwirtschaftliche Nebengebäude sowie gewerbliche Nutzungen 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. 14212, vom 08.08.2019).

### 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 2015 2.954 Kfz/24 h. Im Tag- sowie im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) bzw. 45 dB(A) im Plangebiet vollständig eingehalten.

## 8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld sind keine Altablagerungen und Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt. Es liegt zwar ein Bodengutachten (Schulze und Lang, Geotechnischer Vorbericht und Angaben zur Versickerung, vom 28.05.2019) vor, Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen haben jedoch nicht stattgefunden.

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.

## 9. Denkmalschutz

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.

## 10. Land- und Forstwirtschaftliche Belange

Die Flst. Nr. 41, 54 (tlw.) sowie 63/1 sind im Flurbereinigungsplan „Keidenzell“ enthalten. Das Flst. Nr. 54 ist Teil der Ortsstraße (Hubertusstraße), die Flurstücke 41 und 63/1 sind als öffentliche Feld- und Waldwege mit Gewichtsbeschränkung auf 10 t gewidmet. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Langenzenn. Die Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches, eine Inanspruchnahme durch den Bebauungsplan für Erschließungszwecke ist nicht vorgesehen. Belange der Flurbereinigung sind damit nicht betroffen.

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

## C PLANKONZEPT

Das Konzept sieht die Errichtung von vier Gebäuden vor. Ein weiteres Gebäude wird im Bestand gesichert. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine private Verkehrsfläche, die zum Teil im Bestand schon vorhanden ist.

## D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

### 1. Art und das Maß der baulichen Nutzung

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

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.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die Obergrenzen der BauNVO werden für die GRZ eingehalten, für die GFZ unterschritten. Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Zahl der Vollgeschosse geregelt. Es sind entsprechend der Bebauung des Ortsteils zwei Vollgeschosse zulässig. Ergänzend werden gestalterische Vorgaben getroffen (siehe unten).

## **2. 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.

Zulässig sind nur Einzelhäuser, da dies dem Charakter der Wohnbebauung in der Umgebung entspricht.

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. Dies gilt jedoch nicht für Abstände zu privaten Erschließungsanlagen. Die Nebengebäude, hier insbesondere offene und geschlossene Garagen sowie Mauern über 80 cm Höhe – müssen mindestens 50 cm Abstand zu öffentlichen Fahrbahnen und 25 cm Abstand zu öffentlichen Fuß- und Radwegen einhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen gemäß Art. 23 Abs. 3 BauNVO als größere Baufenster festgesetzt. Durch diese Unterteilung erfolgt eine erste Parzellierung. Das größere Baufenster im Norden ist dabei auf Vorhabenebene noch weiter zu parzellieren. Im nordwestlichen Bereich wird die überbaubare Grundstücksfläche aufgrund des Baubeschränkungsbereichs der elektrischen Freileitung abgerückt.

Innerhalb des Baufensters kann eine flexible Positionierung der Gebäude erfolgen.

## **3. Garagen, Nebenanlagen**

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

Die Stellplatzsatzung der Stadt Langenzenn gilt in ihrer jeweiligen Fassung.

## **4. Verkehrsflächen**

Zur Sicherung der Erschließung wird eine Teilfläche der Hubertusstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Daran schließt eine private Verkehrsfläche zur internen Erschließung des Baugebietes an.

## **5. Leitungen**

Im Nordwesten des Geltungsbereiches besteht eine elektrische Freileitung. Für die Freileitung gilt beidseits der Mittelachse ein Baubeschränkungsbereich von 10,0 m. Dieser wird nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Bauliche Anlagen sind hier nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

## **6. Niederschlagswasserbeseitigung und -rückhalt**

Die anfallenden Niederschläge sollen zentral in Rigolen gesammelt werden. Diese sind in den Baugebieten als Nebenanlagen ohnehin allgemein zulässig.

## **7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die private Verkehrsfläche wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Allgemeinheit zu Gunsten der Stadt Langenzenn belegt.

Weiterhin wird ein Leitungsrecht von der privaten Verkehrsfläche aus über die Bauflächen Richtung Entwässerungsgraben westlich des Geltungsbereiches sowie Richtung Süden zur Hubertusstraße hin festgesetzt. In diesem Bereich erfolgt die gedrosselte Ableitung des Regenwassers aus den Rigolen Richtung Entwässerungsgraben. Das Leitungsrecht wird zu Gunsten der Leitungsträger festgesetzt.

## 8. Grünordnung

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

Prinzipiell sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen.

Darüber hinaus ist am Nord- und Westrand des Baugebietes ein Ortsrand aus standortgerechten und heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es soll eine lockere Eingrünung mit Sträuchern und Bäumen entwickelt werden. Eine Unterbrechung der Eingrünung ist im Bereich der zu verlegenden Leitung erforderlich. Im Bereich der elektrischen Freileitung mit Bewuchsbeschränkungsbereich bestehen Begrenzungen für die Wuchshöhe. Diese wird im weiteren Verfahren ergänzend festgesetzt.

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 stadtoökologische 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.

## 9. Immissionsschutz

Aufgrund der Ergebnisse des Schallgutachtens sind keine spezifischen Festsetzungen zum Immissionsschutz für das Plangebiet erforderlich. Dennoch wird eine Festsetzung in Hinblick auf den Nachbarnschutz aufgenommen. Luftwärmepumpen sowie andere technische Einrichtungen (z.B. Klimageräte etc.) sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder möglichen Standort des benachbarten Wohngebäudes Beurteilungspegel nach dem Immissionsrichtwert nachts der TA Lärm nicht überschritten werden.

Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder entsprechender Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht und nachgewiesen werden.

## 10. Örtliche Bauvorschriften

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 50 cm zugelassen werden, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Sparren in der Außenwandebene.

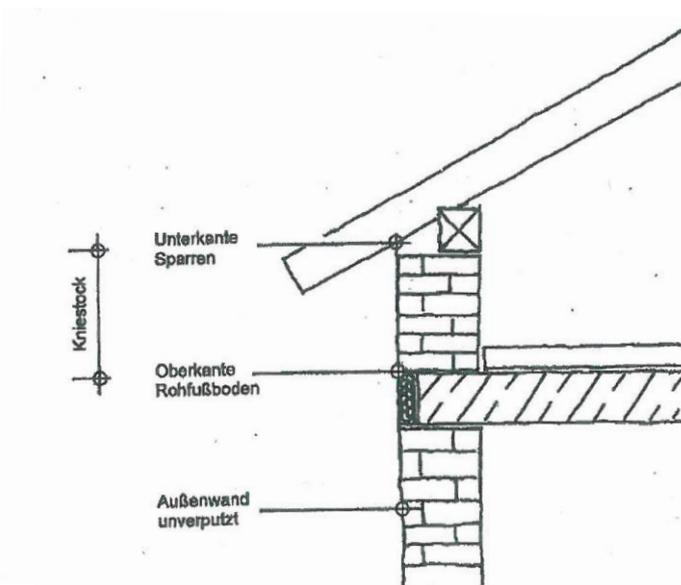


Abbildung 4: Grafik zur Ermittlung der Höhe des Kniestockes

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.

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. Damit soll zum Einen der Barrierefreiheit generell, aber auch in Hinblick auf den demographischen Wandel Rechnung getragen werden.

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 m<sup>3</sup> 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 sichtdurchlässig, 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.

## **E AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung**

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. Die GRZ ist mit 0,4 festgesetzt. Niederschlagswasser kann dort nicht mehr über die natürlichen Bodenschichten eindringen und zur Grundwasserneubildung beitragen. Das anfallende Niederschlagswasser wird zukünftig in den Entwässerungsgraben westlich des Geltungsbereiches abgeleitet, der wiederum in den Dürrnfarnbach 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. Gemäß Bodengutachten wurde Grundwasser bis zu einer Tiefe von 3,00 m unter Gelände nicht angetroffen. Mit Schichtenwasser/Staunässe ist jedoch zu rechnen. 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 und Westen anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, bestehen hier noch ausreichende Bereiche für die Kaltluftentstehung, die die entstehenden geringen Effekte durch die Bebauung durch Luftaustausch 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. Das dortige Artenspektrum wird sich durch Umnutzung in Gärten im Vergleich zum Bestand etwas verändern. Durch die grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere den neu zu gestaltenden 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.

Eingriffe in Lebensräume geschützter Tierarten (z.B. Bruthabitate in Gehölzbeständen) können im Randbereich der Bestandsbebauung nicht ausgeschlossen werden (siehe hierzu auch Kap. E 2). Ansonsten ist das intensiv genutzte Grünland vergleichsweise artenarm.

Das Planungsgebiet ist gut einsehbar. Durch die vorgesehene Eingrünung des Ortsrandes im Norden und im Westen werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes aber vermindert bzw. vermieden.

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.

## **2. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen**

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 intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen weg. Diese haben derzeit lediglich eine Bedeutung als Nahrungshabitat, nicht aber als Bruthabitat.

Gehölzbestand im Geltungsbereich beschränkt sich auf das bereits bebaute Grundstück im Südosten (Hubertusstraße 10) sowie einzelne Gehölze entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Diese können potenzielle Brutplätze geschützter Vogelarten aus der ökologischen Gilde der „Baum- und Heckenbrüter“ sein, größere Eingriffe in diese Bestände sind aktuell aber nicht absehbar. Da es sich um vergleichsweise junge Bestände handelt, sind Baumhöhlen hiervon nicht betroffen. Da die ökologische Funktion der von den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang aber 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 erforderliche Rodungen 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, da mit Bestandbebauung und Freileitungstrasse schon vertikale Strukturen bestehen, zu denen diese Art entsprechende Abstände einhält. Dieser Effekt wird durch die Planung nicht verstärkt.

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 und wird durch die Eingrünung sogar etwas aufgewertet.

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

### **3. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 68 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 DE6530-371 „Zenn von Stöckach bis zur Mündung“<sup>1</sup> – 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.

## **F BODENORDNUNG**

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind bodenordnenden Maßnahmen notwendig. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

## **G VERZEICHNIS DER GUTACHTEN UND ANHÄNGE**

- IfB Sorge, Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung gemäß DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm (Bericht Nr. 14212), 08.08.2019
- Schulze und Lang, Geotechnischer Vorbericht und Angaben zur Versickerung, 28.05.2019
- Pongratz ITG, Machbarkeitsstudie zur Erschließung, August 2019

---

<sup>1</sup> Veröffentlicht im Amtsblatt der Europäischen Union als „Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI) mit der NATURA 2000-Nummer DE 6530-371 (ABI. 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 m<sup>2</sup>