

Stadt Langenzenn



Bebauungsplan Nr. 7
„Hardgraben“
5. Änderung

Begründung

- Vorentwurf -

05.12.2019



GROSSER-SEEGER
& PARTNER Stadtplaner
Landschaftsarchitekt
Bauingenieur

Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel. 0911-310427-10
Fax 0911-310427-61
www.grosser-seeger.de

INHALT

I.	Textliche Festsetzungen	3
II.	Begründung	6
A	Allgemeines	6
1.	Planungsanlass und Verfahren	6
2.	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....	6
B	Planerische Grundlagen	7
1.	Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen	7
2.	Ziele der Raumordnung	7
3.	Darstellungen im Flächennutzungsplan	7
4.	Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sowie Flächen für Wald	8
5.	Derzeitige planungsrechtliche Situation	8
6.	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	9
7.	Immissionssituation.....	9
8.	Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen	9
9.	Denkmalschutz	9
10.	Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz	9
11.	Land- und Forstwirtschaftliche Belange.....	10
C	Plankonzept.....	10
D	Festsetzungen des Bebauungsplans	10
1.	Art und das Maß der baulichen Nutzung	13
2.	Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	14
3.	Abstandsflächen	14
4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	14
5.	Grünordnung.....	14
6.	Örtliche Bauvorschriften.....	15
7.	Hinweise	16
E	Auswirkungen der Planung	16
1.	Berücksichtigung von Umweltbelangen.....	16
2.	Eingriffsregelung.....	17
3.	Betroffenheit von NATURA 2000-Gebieten.....	17
4.	Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen.....	18
F	Bodenordnung	18

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)

die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Hardgraben“ 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 gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Abweichend von § 4 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstmaße für die maximalen Wandhöhen. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Maßgebend für die Geländeoberfläche ist die Höhe der angrenzenden Fahrbahnmitte (Bezugspunkt). Untergeordnete Bauteile wie Kamine oder Antennen sind bis zu einer Überschreitung der Gebäudehöhe um 1,0 m zulässig.

§ 3 Abstandsflächen

Ungeachtet der Baugrenzen wird die Gültigkeit des Art. 6 BayBO angeordnet.

§ 4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- (1) Stellplätze sind auf der gesamten Baufläche zulässig.
- (2) Offene und geschlossene Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- (3) Offene und geschlossene Garagen müssen mit einem Stauraum von mindestens 5,0 m ab Hinterkante Straßenbegrenzungslinie gebaut werden. Zu den Straßenräumen hin dürfen an „An der Bleiche“ Stauräume und Stellplätze weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
- (4) Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

§ 5 Örtliche Bauvorschriften

- (1) Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Pult- und Walmdächer oder begrünte Flachdächer mit den folgenden Dachneigungen zulässig:

Sattel-/Walmdächer	18° - 48°
Pulldächer	10° - 35°
Flachdächer	0° - 3°
- (2) Kniestöcke sind grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können bis zu 50 cm zugelassen werden, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Sparren in der Außenwandebene.

- (3) Dächer sind mit roten bis rot-braunen bzw. dunkelbraunen Dachziegeln oder einem von Farbe und Struktur dachziegelähnlichen Material einzudecken. Die Dachdeckung hat in nichtglänzenden Materialien (z.B. nichtglasierte Dachziegel, oder -steine) zu erfolgen. Wärmedämmte Trapezbleche, Wellblech und glänzende Materialien sind nicht zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.
- (4) Dachaufbauten und -einschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 50% der Trauflänge der zugehörigen Gebäudeseite zulässig. 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.
- (5) Die Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern ist zulässig, wenn diese parallel zur Dachhaut liegen oder in diese integriert sind. Bei Flachdächern ist auch eine Aufständigung bis zu 30° und einer Höhe bis 1,0 m zulässig.
- (6) Gebäudefassaden sind in gedeckten Farbtönen zu gestalten. Die Baukörper sollen durch bauliche Maßnahmen, Farbgestaltung oder durch Begrünung strukturiert werden. Eintönige, ungegliederte Fassaden sind zu vermeiden.
 - (a) Für die Fassadengestaltung sind Naturholz, Putz, Sichtmauerwerk oder Sichtbeton zu verwenden. Blockstammhäuser sind unzulässig.
 - (b) Fensteröffnungen sind in stehendem Format auszuführen oder entsprechend vertikal zu gliedern. Ausgenommen sind horizontale Lichtbänder mit einer Höhe von maximal 0,60 m.
 - (c) Die Fassadengestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist in Dachform, Gesimshöhe, Tür- und Fenstergestaltung sowie in der Wahl der Putze, Farben und Verkleidungen untereinander anzupassen und anzugleichen.
- (7) Wintergärten sind nur innerhalb der Baugrenzen und bis zu einer Größe von 30 m² Grundfläche zulässig. Als Fassaden- und Dachmaterial von Wintergärten sind bei Pfosten-Riegel-Konstruktionen neben den unter § 5 Abs. 6 der Satzung genannten Materialien auch Metall, Kunststoff und Glas zulässig.

§ 6 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. Stützmauern sind davon ausgenommen.
- (3) Zäune sind sichtdurchlässig (mindestens 50% offen) mit senkrecht gegliederten Latten oder Stäben in Holz oder Metall zu gestalten. Zwischen den Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- (4) Einfriedungen von Zu- und Einfahrten sind unzulässig.
- (5) Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Sollten höhere Stützmauern erforderlich sein, sind diese in 2. Reihe versetzt bis zu einer Höhe von max. 1,60 m auszuführen.

§ 7 Grünordnung, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Anpflanzungen

- (1) Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzempfehlung mit mindestens 20-25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 3 mal verpflanzt, zu

pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.

- (2) Nicht befestigte Freiflächen innerhalb der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen.
- (3) Die Baumpflanzungen in den privaten Flächen müssen bis spätestens 15.04. des auf die Fertigstellung einer Baumaßnahme auf einem Grundstück folgenden Jahres durchgeführt 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.

II. BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass und Verfahren

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Langenzenn hat in seiner Sitzung am 24.09.2019 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hardgraben“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. 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-Gebiete) 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.

Ziel der Bauleitplanung ist die Nachverdichtung eines Bestandswohngebietes. Dazu erfolgen eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ).

2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

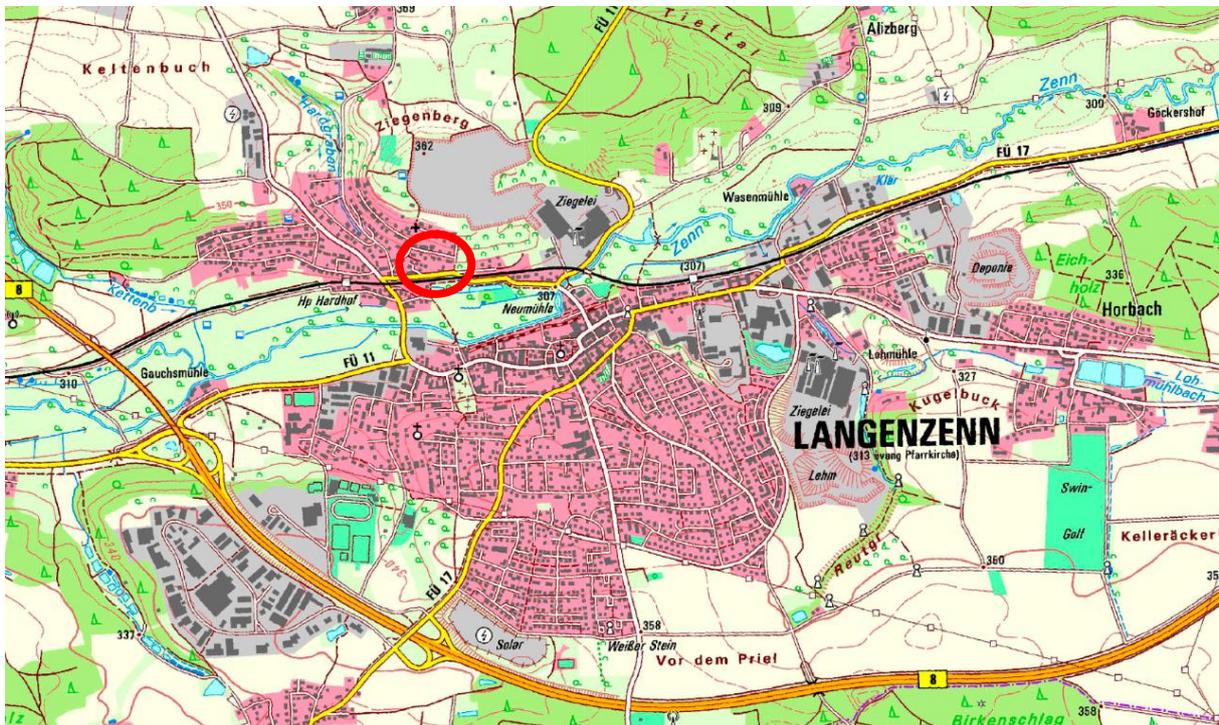


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Hardgraben“ der Stadt Langenzenn (Kartengrundlage: DTK25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019)

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Hardgraben“ liegt im Norden des Kernortes Langenzenn und umfasst die Flurnummer 1686, Gmkg. Langenzenn, vollständig. Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 0,2 ha. Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs der 5. Änderung ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

B PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Der Änderungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Hardgraben“ und ist teilweise bereits bebaut. Umgeben ist das Plangebiet im Norden und Westen von Wohnbebauung. Im Osten und Süden grenzen Straßen an. Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Bahnlinie 5913 „Zenngrundbahn“ von Siegelsdorf nach Markt Erlbach.

2. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten und zuletzt am 21.02.2018 geändert worden. Langenzenn wird dem Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zugeordnet. Gemäß Ziel 3.2 sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

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 sozialversicherungspflichtigen 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. D 4).

Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtswirksam seit 27.04.2012, Stand der 11. Änderung) ist der Geltungsbereich der 5. Änderung als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Änderung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Langenzenn (Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hardgraben“ ist mit schwarz-gestrichelter Linie gekennzeichnet).

4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sowie Flächen für Wald

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 oder Flächen für Wald sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden; dies ist zu begründen.

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hardgraben“ besteht bereits Baurecht über den ursprünglichen Bebauungsplan. Das Grundstück ist zudem bereits bebaut. Bei der 5. Änderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da hier durch Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche eine Nachverdichtung planungsrechtlich zugelassen soll. Landwirtschaftliche Flächen oder Flächen für Wald werden nicht in Anspruch genommen.

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Hardgraben“ mit Stand der 4. Änderung. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach nach § 30 BauGB.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Urplans, der am 01.01.1981 rechtskräftig wurde. Die Änderungsbereiche der ersten bis vierten Änderung liegen außerhalb des Plangebiets der fünften Änderung. Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes ruht aktuell.

Der Bebauungsplan ist ein qualifizierter Bebauungsplan mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise und zu Verkehrsflächen. Weiterhin wurden gestalterische Festsetzungen getroffen. Eine GRZ sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) wurde aufgrund der vergleichsweise kleinen Baufenster i.V.m. der Festsetzung von Vollgeschossen nicht festgesetzt.

6. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Kreisstraße FÜ 11 „An der Beiche“ südlich des Geltungsbereichs erschlossen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die verkehrliche Erschließung kann damit als gesichert angesehen werden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf dem Grundstück selbst vorgesehen.

Das gesamte Gebiet ist bereits vollständig technisch (Wasser, Strom, Telekommunikation) erschlossen. Neue Ver- und Entsorgungsleitungen sind daher an und für sich nicht erforderlich.

Die Müllfraktionen können über die öffentliche Verkehrsfläche abgeholt werden, diese sind am Abholtag bereitzustellen.

7. Immissionssituation

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich die Kreisstraße FÜ 11 sowie die Bahnlinie 5913 „Zenngrundbahn“ von Siegelsdorf nach Markt Erlbach. Auf das Plangebiet können also Immissionen aus Verkehrslärm einwirken.

Weiterhin befinden sich im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches gewerbliche Nutzungen, insbesondere im Westen die Abbauflächen der Tongrube und die zugehörigen Produktionsstätten. Es befindet sich hier aber bereits Bebauung zwischen den Nutzungen und dem Geltungsbereich, so dass eine gewisse Abschirmung vorhanden ist.

Darüber hinaus sind die geplanten Nutzungen aber auch jetzt schon zulässig. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Lärmimmissionen zu erwarten.

8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes und im näheren Umfeld sind keine Altflächen (Alttablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen in der Altflächendatei ABUDIS des Bayerischen Landesamtes für Umwelt bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, ist die Baumaßnahme zu stoppen und unverzüglich das Landratsamt Nürnberger Land und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu verständigen. Zur Bewertung der Auffälligkeiten und der Überwachung von weiteren Erdbewegungen ist dann ein fachkundiger Sachverständiger einzuschalten.

9. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet bestehen keine Boden-, Bau- oder Kulturdenkmale.

Bei Erdbauarbeiten können 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 Nürnberger Land zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Zenn. Hinsichtlich des Umgangs mit dem Niederschlagswasser werden Festsetzungen getroffen um den Eingriff in den Wasserkreislauf möglichst gering zu halten.

11. Land- und Forstwirtschaftliche Belange

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es werden keine land- oder forstwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Land- oder forstwirtschaftliche Belange werden demnach keine berührt.

C PLANKONZEPT

Das Konzept der Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Nachverdichtung des Flurstückes Nr. 1686 der Gemarkung Langenzenn. Die überbaubare Grundstücksgrenze soll vergrößert werden, es wird eine bisher fehlende GRZ festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen werden entsprechend der 4. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Für den Änderungsbereich ist eine Verdichtung im Rahmen des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes geplant. Aufgrund der vorhandenen engen Baufenster war bisher nur eine begrenzte Bebauung des sehr großen Grundstückes möglich. Deshalb besteht der Wunsch einer Nachverdichtung. Im Interesse des flächensparenden Bauens ist dies auch eine städtebaulich wünschenswerte Entwicklung, wenn sie im geordneten Rahmen erfolgt. Diesen soll die Bebauungsplanänderung durch zeitgemäße Festsetzungen im Änderungsbereich schaffen.

Tabelle 1: Gegenüberstellung der rechtskräftigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes und den geplanten Festsetzungen der 5. Änderung

	Festsetzungen Urplan	Festsetzungen 5. Änderung
	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	
Art der baulichen Nutzung	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO 1977</p> <p><u>Allgemein zulässig:</u> Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften (dem Gebiet dienend), nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke</p> <p><u>Ausnahmsweise zulässig:</u> Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen</p>	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO 2017</p> <p><u>Allgemein zulässig:</u> Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften (dem Gebiet dienend), nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</p> <p><u>Ausnahmsweise zulässig:</u> sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen</p> <p>Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen unzulässig</p>
GRZ	Max. Obergrenze gem. § 17 (bei II Vollgeschossen 0,4)	0,4 (entspricht Obergrenze gem. § 17 BauNVO)
GFZ	Max. Obergrenze gem. § 17 (bei II Vollgeschossen 0,8)	0,8 (unterschreitet Obergrenze gem. § 17 BauNVO von 1,2)

	Festsetzungen Urplan	Festsetzungen 5. Änderung
Überbaubare Grundstücksfläche	Ca.500 m ²	1.565 m ²
max. Zahl der Vollgeschosse	II gem. Art. 2 Abs. 5 BayBO 1974	II gem. Art. 2 Abs. 5 BayBO
Bauweise	Offene Bauweise	Offene Bauweise
Abstandsflächen	gem. Art. 6 und Art. 7 BayBO 1974	Art. 6 BayBO
Garagen und Nebenanlagen		
Stellplätze, offene und geschlossene Garagen	Garagen nur in überbaubarer Grundstücksfläche	Stellplätze auf der gesamten Baufläche zulässig, offene und geschlossene Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in eigens dafür festgesetzten Flächen, Stauraum vor Garagen, Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material
Nebenanlagen	i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig	i.S.d. § 14 BauNVO in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
Grünordnung		
	Keine im Geltungsbereich der 5. Änderung	1 Baum je 400 m ² Grundstücksfläche (Pflanzung bis spätestens 15.04. nach Vollendung der Baumaßnahme), Freiflächen sind gärtnerisch oder als Rasen-/Wiesenfläche zu gestalten
Örtliche Bauvorschriften		
Hauptfirstrichtung	Durch zeichnerische Festsetzung	-
Dachneigung	Hauptgebäude: FD: 0-3° (innenliegende Entwässerung) SD und WD: 18-48° Einhüftige Dächer zulässig wenn längere Dachseite max. 35° Ga und NA: 0-3°	Hauptgebäude: SD, WD: 18-48° PD: 10-35° FD:0-3°
Dachaufbauten	Dachaufbauten zulässig Wohngebäude mit geneigtem Dach sind senkrechte Fenster bis max. 1,5 m Einzellänge und max. 1/3 Firstlänge zulässig, Traufe muss durchlaufen	Dachaufbauten und -einschnitte zulässig bis zu einer Gesamtlänge der Trauflänge, mind. 1,0 m Abstand von Hausfront und anderen Bauteilen und Dachaufbauten
Solarzellen, Sonnenkollektoren	-	Zulässig auf geneigten Dächern, wenn parallel zur Dachhaut, in diese integriert oder auf FD aufgeständert bis 30° bis zu 1 m Höhe
Kniestöcke	unzulässig	Unzulässig, ausnahmsweise 50 cm

	Festsetzungen Urplan	Festsetzungen 5. Änderung
Dachdeckung	Bei 18-48°: Ziegel, Schiefer, Asbestzementschiefer und Asbestzementwellplatten mit einer max. Plattenlänge von 62,5 cm zulässig, alle Materialien in rotbraun, dunkelbraun oder anthrazit	Rot bis rotbraune bzw. dunkelbraune Dachziegel oder von Farbe und Struktur dachziegelähnliches Material glänzenden Materialien, wärmegeämmte Trapezbleche, Wellblech unzulässig Dachbegrünung zulässig
Fassaden- gestaltung	-	Gedeckte Farbtöne, Strukturierung durch bauliche Maßnahmen, Farbgestaltung oder Begrünung, Vermeidung von eintönigen, ungegliederten Fassaden Naturholz, Putz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton unzulässig Blockstammhäuser unzulässig Fensteröffnungen sind in stehendem Format auszubilden oder vertikal zu gliedern, ausgenommen horizontale Lichtbänder mit max. 0,6 m Höhe Fassadengestaltung (in Bezug auf Dachform, Gesimshöhe, Tür- und Fenstergestaltung, Wahl der Putze, Farben und Verkleidungen) von Doppelhäusern und Hausgruppen ist anzupassen und anzugleichen
Höhenfest- legung	Erdgeschossfußbodenhöhe auf Bergseite mit bergseitiger Erschließung zwischen 0,3 und 0,5 m über Oberkante Gehweg Erdgeschossfußbodenhöhe auf Talseite max. 1,3 m über bestehendem Gelände, wenn kein Sockelgeschoss zulässig Sockelgeschossfußbodenhöhe max. 0,3 m über bestehendem Gelände (maßgebend sind Mittelwerte zwischen den tal- oder bergseitigen Gebäudeecken) Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.	Festsetzung der Wandhöhe von max. 7,5 m über Bezugspunkt, untergeordnete Bauteile (Kamine oder Antennen) dürfen die Gebäudehöhe um 1,0 m überschreiten
Stützmauern	Max. 1,6 m Höhe, wenn höher notwendig versetzte zweite Stützmauer	Max. 1,6 m Höhe, wenn höher notwendig versetzte zweite Stützmauer
Einfriedungen	Entlang öffentlicher Straßen: Zäune (außer Maschendraht, Stacheldraht) und Mauern mit Hinterpflanzung durch Hecken, Büsche Pfeiler sind nur für Tore und Gartentüren zulässig, max. Pfeilerhöhe einschl. Sockel (max. Sockelhöhe 0,2 m) 1,0 m. Die Höhen sind ab Oberkante Gehsteig bzw. Oberkante öff.	Einfriedungen, ausgenommen Hecken, max. 1,60 m, straßenseitig max. 1,40 m zulässig. Mauern max. 10 m Einfriedungen sockellos, sichtdurchlässig, mit senkrecht gegliederten Latten oder Stäben in Holz oder Metall, zwischen den Baugrundstücken auch Maschendrahtzäune alternativ Hecken aus Laubgehölzen Einfriedungen von Zu- und Einfahrten sind unzulässig.

	Festsetzungen Urplan	Festsetzungen 5. Änderung
	Wohnerschließungsweg zu messen. Seitige und rückwärtige Grundstücksgrenze: alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht zulässig. Sockel 0,2 m, max. 1,5 m Höhe	
Wintergärten	-	Innerhalb der Baugrenze bis max. 30 m ² , Fassaden- und Dachmaterial bei Pfosten-Riegel-Konstruktion neben den o.g. Materialien auch Metall, Kunststoff und Glas zulässig

1. Art und das Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet setzt der Urplan ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (i.d.F. von 1977) fest. Für die 5. Änderung wird diese Festsetzung ebenfalls übernommen, jedoch mit der Einschränkung, dass die sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig sind. Diese sind an dieser Stelle aus immissionstechnischen Gründen städtebaulich nicht gewünscht.

Aufgrund der aktuell geltenden BauNVO sind damit die 1977 sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nun allgemein zulässig und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nunmehr unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Urplan und der 5. Änderung auf maximal zwei Vollgeschosse (II) begrenzt. Die Definition des Vollgeschosses ergibt sich dabei aus der zur Zeit des Satzungsbeschluss gültigen Bayerischen Bauordnung (BayBO). Demnach ist hier die Vollgeschossdefinition aus der BayBO 1974 anzuwenden. Diese definiert Vollgeschosse als „Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2 m haben.“ Die aktuell gültige Vollgeschossdefinition unterscheidet sich darin, dass die lichte Höhe mindestens 2,3 m betragen muss. Damit wird im Plangebiet durch die Änderung der Vollgeschossdefinition der BayBO eine geringfügige Nachverdichtung ermöglicht.

In Anlehnung an die vierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Hardgraben“ wird die maximale Wandhöhe mit 7,5 m über Bezugspunkt festgesetzt. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Maßgebend für die Geländeoberfläche ist die Höhe der angrenzenden Fahrbahnmitte (Bezugspunkt). Untergeordnete Bauteile wie Kamine oder Antennen sind bis zu einer Überschreitung der Gebäudehöhe um 1,0 m zulässig.

Weiterhin ist im Urplan allgemein festgesetzt, dass das Maß der baulichen Nutzung die Obergrenzen des § 17 BauNVO (i.d.F. von 1977) nicht überschreiten darf. Gemäß BauNVO von 1977 entsprach dies bei zwei Vollgeschossen einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8. Diese Festsetzung entspricht nicht mehr dem aktuellen Standard. Es wird daher eine konkrete GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Diese GRZ entspricht auch der heutigen Obergrenze des § 17 BauNVO, es erfolgt hier also lediglich eine Klarstellung.

2. Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Im Urplan ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen und bis zu einer Gesamtlänge von 50 m zu errichten. Diese Festsetzung wird übernommen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen festgesetzt. Im Zuge der 5. Änderung erfolgt hier eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen von 500 m² bis 1.565 m² insbesondere in östliche und südliche Richtung. Somit können Gebäude zukünftig flexibler auf dem Grundstück positioniert werden. Maßgeblich für die Versiegelung ist aber nach wie vor die GRZ.

Außerdem ist die Hauptfirstrichtung des Bestandsgebäudes festgesetzt. Diese steht jedoch der Firstrichtung des vorhandenen Gebäudes entgegen, so dass im Zuge der 5. Änderung auf diese Festsetzung verzichtet wird.

3. Abstandsflächen

Gemäß Urplan sind die Abstandsflächen gem. „Art. 6 und 7 BayBO“ einzuhalten. Im Zuge der Novellierung der bayerischen Bauordnungen wurden Art. 6 und Art. 7 nunmehr zusammengefasst und in Art. 6 BayBO vereinigt. Die Gültigkeit des Art. 6 BayBO wird angeordnet.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Urplan sind auf Teilflächen Flächen für Garagen festgesetzt. Im Geltungsbereich der 5. Änderung sind jedoch keine vorhanden. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind unzulässig.

An diesen Festsetzungen wird zur Deckung des Stellplatzbedarfs nicht festgehalten. Stellplätze sind auf der gesamten Baufläche zulässig und mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Offene und geschlossene Garagen sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Zur Leichtigkeit des Verkehrs wird festgesetzt, dass offene und geschlossene Garagen einen Stauraum von mind. 5,0 m ab der Hinterkante der Straßenbegrenzungslinie aufweisen müssen. Zu den Verkehrsflächen hin dürfen „An der Bleiche“ Stauräume und Stellplätze weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

5. Grünordnung

Der Urplan enthält im Änderungsbereich bisher keine Festsetzungen zur Grünordnung. Aufgrund der Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche werden im Gegenzug grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Prinzipiell sind nicht befestigte Freiflächen innerhalb der Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Darüber hinaus ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzempfehlung zu pflanzen mit einer Mindestpflanzqualität von einer bisher 3 maligen Verpflanzung und einem Stammumfang von 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden). Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumpflanzungen in den privaten Flächen müssen bis spätestens 15.4. des auf die Fertigstellung einer Baumaßnahme auf einem Grundstück folgenden Jahres durchgeführt werden.

6. Örtliche Bauvorschriften

Der Urplan enthält Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen in Bezug auf Firstrichtung, Dachneigung, -aufbauten, -eindeckung, zu Höhen, Stützmauern und Einfriedungen. Teilweise weichen die Festsetzungen vom aktuellen Bestand ab. In Hinblick auf die Harmonisierung der Festsetzungen, aber auch aufgrund dem nun mehr aktuellen Regelungsgehalt der Bebauungspläne der Stadt erfolgen Anpassungen und Änderungen einzelner Festsetzungen.

Für die Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 18-48°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-35° sowie begrünte Flachdächer mit einer Neigung von 0-3° zulässig.

Aus Gründen des Ortsbilds sind Dächer mit roten bis rot-braunen bzw. dunkelbraunen Dachziegeln oder einem von Farbe und Struktur dachziegelähnlichen Material einzudecken. Die Dachdeckung hat in nichtglänzenden Materialien (z.B. nichtglasierte Dachziegel, oder -steine) zu erfolgen. Wärmedämmte Trapezbleche, Wellblech und glänzende Materialien sind nicht zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Um zu verhindern, dass durch das Dachgeschoss die Wirkung eines weiteren Vollgeschosses erreicht wird, wird folgende Festsetzung getroffen: Kniestöcke sind prinzipiell unzulässig. Ausnahmsweise können bis zu 50 cm zugelassen werden, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Sparren in der Außenwandebene. Dachaufbauten und -einschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 50 % der Trauflänge der zugehörigen Gebäudeseite zulässig. 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. Aus gestalterischen Gründen ist die Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren auf geeigneten Dächern zulässig, wenn diese parallel zur Dachhaut liegen oder in diese integriert sind. Bei Flachdächern ist auch eine Aufständigung bis zu 30° und einer Höhe bis 1,0 m zulässig. Aus Gründen des Ortsbildes sind Gebäudefassaden in gedeckten Farbtönen zu gestalten. Die Baukörper sollen durch bauliche Maßnahmen, Farbgestaltung oder durch Begrünung strukturiert werden. Eintönige, ungegliederte Fassaden sind zu vermeiden. Für die Fassadengestaltung sind Naturholz, Putz, Sichtmauerwerk oder Sichtbeton zu verwenden. Blockstammhäuser sind unzulässig. Weiter sind Fensteröffnungen in stehendem Format auszuführen oder entsprechend vertikal zu gliedern. Ausgenommen sind horizontale Lichtbänder mit einer Höhe von maximal 0,6 m. Um Versprünge zu vermeiden, ist die Fassadengestaltung von Doppelhäusern in Dachform, Gesimshöhe, Tür- und Fenstergestaltung sowie in der Wahl der Putze, Farben und Verkleidungen untereinander anzupassen und anzugleichen.

Aus städtebaulichen Gründen wird die Festsetzung zu Wintergärten aus der 4. Änderung übernommen, da deren Geltungsbereiche angrenzen. Wintergärten sind nur innerhalb der Baugrenzen und bis zu einer Größe von 30 m² Grundfläche zulässig. Als Fassaden- und Dachmaterial von Wintergärten sind bei Pfosten-Riegel-Konstruktionen neben den unter § 5 Abs. 6 der Satzung genannten Materialien auch Metall, Kunststoff und Glas zulässig.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen werden in Hinblick auf Stützmauern aufgrund des vorhandenen, zu sichernden Bestandes entsprechend dem aktuell rechtskräftigen Plan übernommen. So sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Sollten höhere Stützmauern erforderlich sein, sind diese in 2. Reihe versetzt bis zu einer Höhe von max. 1,60 m auszuführen.

Für die sonstigen Einfriedungen werden Festsetzungen getroffen, die dem Regelgehalt aktueller Bebauungspläne im Stadtgebiet entsprechen. Einfriedungen, ausgenommen Hecken, dürfen die Höhe von max. 1,60 m nicht überschreiten. Straßenseitig sind diese nur bis max. 1,40 m zulässig. 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. Stützmauern sind davon ausgenommen. 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. Einfriedungen von Zu- und Einfahrten sind in Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs unzulässig.

7. Hinweise

Darüber hinaus ist eine geplante Grundstücksgrenze in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen, die eine Teilung des Flurstücks Nr. 1686 vorsah. Diese Teilung wurde jedoch nicht durchgeführt. Aus diesem Grund wird auf eine Beibehaltung des Hinweises verzichtet.

E AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Durch die Anwendung des § 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.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche. Damit können bauliche Anlagen nun auch im östlichen Teil errichtet werden. Bereits heute ist das Flurstück aber schon an verschiedenen Stellen überprägt. Mit der Änderung bleibt die vorgegebene GRZ von 0,4 im Plangebiet gleich. Auch die Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO weiterhin zulässig. Für den Geltungsbereich entspräche das einer erweiterten GRZ von 0,6. Bereits heute entsprechen die im Geltungsbereich vorkommenden baulichen Anlagen, Stellplätze, Garagen und sonstigen Nebenanlagen bereits der Maximalvorgabe der erweiterten GRZ. Sollte also eine Neuplanung im Geltungsbereich vorgesehen werden, sind weiterhin die Grund- und Geschossflächenzahl verbindlich und zu berücksichtigen. Auch wenn die Auswirkungen auf die Umweltbelange Fläche und Boden bereits heute ausgereizt sind, werden sie durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht weiter verstärkt.

Im Geltungsbereich der Änderung befinden sich keine Oberflächengewässer. Durch die Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten und überbauten Flächen wird die Grundwasserneubildung verringert. Keller- und Fundamentbauten können die natürlichen Fließrichtungen behindern und den Wasserspiegel absenken. Zudem besteht eine Gefahr bei Schadstoffeinträgen, die bei Wohnnutzung jedoch nur gering ist. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushalts ist jedoch nicht zu erwarten, da bereits jetzt für alle Flächen Baurecht besteht.

Auch das Lokalklima ist bereits heute von den großflächigen Wohnnutzungen geprägt. Nachteilige Klimaeffekte haben Siedlungsflächen generell, da sie zu einer Temperaturerhöhung, Immissionen aus Raumwärme und Verkehr sowie zu einer Erhöhung der lufthygienischen Belastung führen können. Durch die Grünanteile im Gebiet ist eine nachteilige Auswirkung auf das Klima aber nicht gegeben. Dies gilt sowohl für den derzeitigen Bestand als auch für die Änderung des Bebauungsplanes.

Naturschutzfachlich besonders wertvolle Flächen sind im Geltungsbereich nicht gegeben. Östlich des Plangebiets liegt das Biotop Nr. 6530-0070 (Biotopkartierung Bayern). Es handelt sich dabei um flächige Gebüsch am Ortsrand von Langenzenn. Da das Biotop außerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung liegt und dort schon Baurecht besteht, sind keine weiteren negativen Auswirkungen durch die Änderung zu erwarten. Weiterhin ist im Süden des

Geltungsbereiches das Fauna-Flora-Habitat (FFH) „Zenn von Stöckach bis zur Mündung“ (DE6530-371) gelegen. Für weitere Informationen hierzu wird auf Kapitel E3 verwiesen.

Die heutigen Siedlungsstrukturen im Geltungsbereich stellen für einige Tiere und Pflanzen einen Lebensraum dar. Darunter sind allerdings vorrangig kulturfolgende Arten und Ubiquisten zu erwarten, welche sich den Gegebenheiten im Umfeld des Menschen angepasst haben. 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 nicht ausgeschlossen werden, Verbotstatbestände können aber durch geeignete Maßnahmen vermieden werden (siehe hierzu auch Kapitel E4). Die Änderung des Bebauungsplanes verursacht somit keine nachteiligen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die Biologische Vielfalt.

Der Änderungsbereich ist von den nördlichen, höher gelegenen Flächen einsehbar. Ansonsten ist es überwiegend durch die bestehende Begrünungen und die benachbarten Bebauungen verdeckt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Änderungen dahingehend zu erwarten, sodass das Landschaftsbild nicht über das gegebene Maß hinaus nachteilig beeinträchtigt wird.

Im Geltungsbereich sind keine Kulturgüter, Bodendenkmäler oder archäologische Funde bekannt. Die bestehenden Sachgüter in Form der derzeitigen Bebauung werden von der Änderung nicht berührt.

Das derzeit nur mäßig ausgeprägte Wechselspiel der verschiedenen Umweltbelange bleibt ebenso von der Änderung unbeeinflusst.

2. Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt. Demnach ist für diese zusätzlichen Eingriffe kein Ausgleich erforderlich. Aufgrund der geringen Änderungen sind im Änderungsbereich aber auch generell keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten.

3. Betroffenheit von NATURA 2000-Gebieten

Innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hardgraben“ 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.

Im Umfeld der geplanten Änderung des Bebauungsplanes befindet sich das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE6530-371¹ „Zenn von Stöckach bis zur Mündung“. Das Schutzgebiet liegt ca. 30 m südlich des Geltungsbereiches. Dazwischen befinden sich allerdings noch die Kreisstraße FÜ 11 und die Bahnlinie 5913 „Zenngrundbahn“ von Siegelsdorf nach Markt Erlbach. Auch wenn der Abstand vom Geltungsbereich zum Schutzgebiet eher gering ist, so besteht aktuell kein funktionaler Zusammenhang hierzu. Die bisherige Wohnnutzung bliebe auch mit der Änderung des Bebauungsplanes weiterhin bestehen. Eine Steigerung von Auswirkungen ist in keinem erheblichen Maße zu erwarten.

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).

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

4. 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 Bebauungsplans zu berücksichtigen. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Eine Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren ist nicht möglich.

Aus vorangegangenen Planungen und Änderungen (u.a. BP Nr. 49) im Umfeld des Änderungsbereiches sind Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten der Umgebung bekannt.

Für einen Großteil der planungsrelevanten Arten fehlen im Geltungsbereich spezielle Lebensräume, sodass diese von vornherein ausgeschlossen werden können. So fehlen z.B. Laichgewässer für Amphibien oder bestimmte Wuchsorte von Raupen-Futterpflanzen für Schmetterlingsarten (wie Ameisenbläulinge). Bekannte Arten des Umfelds, wie Bachmuschel, Grüne Keiljungfer und Nachtkerzenschwärmer, sind an wassergeprägte Lebensräume im Bereich des südlichen Fließgewässers Zenn gebunden, sodass sie für den Geltungsbereich ebenfalls nicht von Belang sind. Eine weitere bekannte Art ist die Zauneidechse. Diese Art kommt häufig an Bahnanlagen vor, so auch an der südlichen Bahntrasse der Bahnlinie 5913 „Zennggrundbahn“. Zwar ist die Art auch teilweise in Gärten zu sichten, aber aufgrund der vor kommenden Zerschneidungen in Form von Straßen sowie durch Störungen durch die Anwesenheit des Menschen und potentieller Haustiere (insb. Katzen und Hunde), sind sie im Geltungsbereich der 5. Änderung nur wenig wahrscheinlich.

Die Änderung führt zu einer Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche. Da aber im Falle einer Überbauung keine Lebensräume betroffen sind, die nicht auch im nahen Umfeld weiterhin gegeben wären, ist keine erheblich nachteilige Auswirkung zu erwarten.

Generell können durch den Wegfall von Gehölzbeständen, wie sie auch im erweiterten Bereich des Änderungsgebietes der Fall ist, potentielle Brutplätze geschützter Vogelarten aus der ökologischen Gilde der „Baum- und Heckenbrüter“ beeinträchtigt und zerstört werden. Da die ökologische Funktion der von den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Hinblick auf Arten, die offene Nester anlegen, 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. Mögliche Tötungen oder Verletzungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind ebenfalls nicht erkennbar, wenn potentiell geplante Rodungseingriffe außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten erfolgt, also nur von Oktober bis Ende Februar. Eine Störung der lokalen Populationen ist dann ebenso nicht zu erwarten.

Weitere Artengruppen, wie z.B. Fledermäuse, sind nicht betroffen. Für Fledermäuse fehlen Gebäude- oder Baumquartiere im Geltungsbereich und die Funktion als Jagdhabitat bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-Maßnahmen sind daher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht einschlägig. Da die Vermeidungsmaßnahme (Rodung der Gehölze nur im Winterhalbjahr) nicht flächenbezogen ist und außerdem in § 39 Abs. 5 BNatSchG geregelt ist, ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich und auch nicht erforderlich.

F BODENORDNUNG

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.