



# **Markt Cadolzburg**

**Landkreis Fürth**

## **Bebauungsplan Nr. 6a "Erweiterung Cadolzburg-Süd", 6. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan**

**Begründung mit Umweltbericht**

**Entwurf vom 08.03.2021**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber:** Markt Cadolzburg  
vertreten durch  
den 1. Bürgermeister Obst

Rathausplatz 1  
90556 Cadolzburg

**Planverfasser:** **TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:  
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de  
www.tb-markert.de

**Bearbeitung:** Lena Beyrich  
M.A. Kulturgeographie

Silvio Pohle  
B.Eng. (FH) Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

**Planstand Entwurf vom 08.03.2021**

Nürnberg, 08.03.2021  
**TB | MARKERT**

Ort, 08.03.2021  
**Markt Cadolzburg**

---

Matthias Fleischhauer

---

1. Bürgermeister Bernd Obst

Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>4</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>4</b>
<b>A.3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>A.4</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
<b>A.5</b>	<b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
A.5.1	Übergeordnete Planungen	5
A.5.2	Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan	11
A.5.3	Naturschutzrecht	12
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	12
A.5.5	Wasserhaushalt	12
A.5.6	Denkmalschutz	12
<b>A.6</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>12</b>
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	12
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	13
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	13
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	13
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen	13
A.6.6	Bauweise	14
A.6.7	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	14
A.6.8	Grünordnung	15
A.6.9	Erschließung, Ver- und Entsorgung	18
A.6.10	Flächenbilanz	20
<b>A.7</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	<b>20</b>
<b>A.8</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>20</b>
A.8.1	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	20
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>23</b>
<b>C</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>23</b>

## **A Begründung**

### **A.1 Anlass und Erfordernis**

Im Markt Cadolzburg besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum bzw. Wohnbaugrundstücken. Die Marktgemeinde verfolgt das Ziel, Flächenpotenziale innerhalb bestehender Bebauung zu nutzen und eine Ausweitung der Siedlungsfläche nach außen weitestgehend zu vermeiden. Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6a „Erweiterung Cadolzburg-Süd“ besteht eine mit Bebauung weitestgehend umgebene private Grünfläche, die einer Wohnbebauung zukünftig zugeführt werden soll. Dazu ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### **A.2 Ziele und Zwecke**

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll vorrangig der Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungseinheiten Rechnung getragen werden. Ermöglicht werden soll die Realisierung einer Bebauung, welche sich in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung am angrenzenden Siedlungsbereich orientiert.

### **A.3 Verfahren**

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, da die Zielsetzung der Nachverdichtung und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB vorliegt. Das beschleunigte Verfahren wird aus den folgenden Gründen für annehmbar erachtet:

- Die zulässige Grundfläche des Plangebiets im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 1.493 m<sup>2</sup> und liegt damit weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB.
- Die Bebauungsplanänderung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder dem Landesrecht erfordern.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann,

- nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Weiterhin kann nach § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht gemäß § 2a, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## **A.4 Ausgangssituation**

### **A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Hauptortes Cadolzburg und umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 984/4, 984/23 und 984/24 der Gemarkung Steinbach. Im Norden, Westen und Süden schließt jeweils eine weitere Bebauungsreihe an. Im Osten schließt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Diese ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.733 m<sup>2</sup>. Alle Grundstücksflächen befinden sich in privatem Eigentum.

### **A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse**

Die Grundstücke werden derzeit als Lagerplatz genutzt. Weiterhin befinden sich zahlreiche Gehölzpflanzungen sowie einige Schuppen auf der Fläche.

Die Grundstücke werden über die südlich angrenzende Straße Nelkenweg erschlossen, die am östlichen Plangebietsrand in einem Wendehammer mündet.

## **A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen**

### **A.5.1 Übergeordnete Planungen**

#### **A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP)**

Dem Landesentwicklungsprogramm Bayerns aus dem Jahr 2013 mit seiner Teilfortschreibung im Jahr 2018 zufolge ist der Markt Cadolzburg im Landkreis Fürth Teil des Verdichtungsraumes um die gemeinsame Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

#### **1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns**

##### **1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

##### **1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung**

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

### 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

## 1.2 Demographischer Wandel

### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

## 1.3 Klimawandel

### 1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

### 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

## 2. Raumstruktur

2.2.7 (G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,

- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktion eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird, [...].

### 2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen

(Z) In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

## 3 Siedlungsstruktur

### 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### 3.2 Innenentwicklung und Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...]

## 6 Energieversorgung

### 6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

(G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

### 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

### A.5.1.2 Regionalplan Region Nürnberg (Region 7)

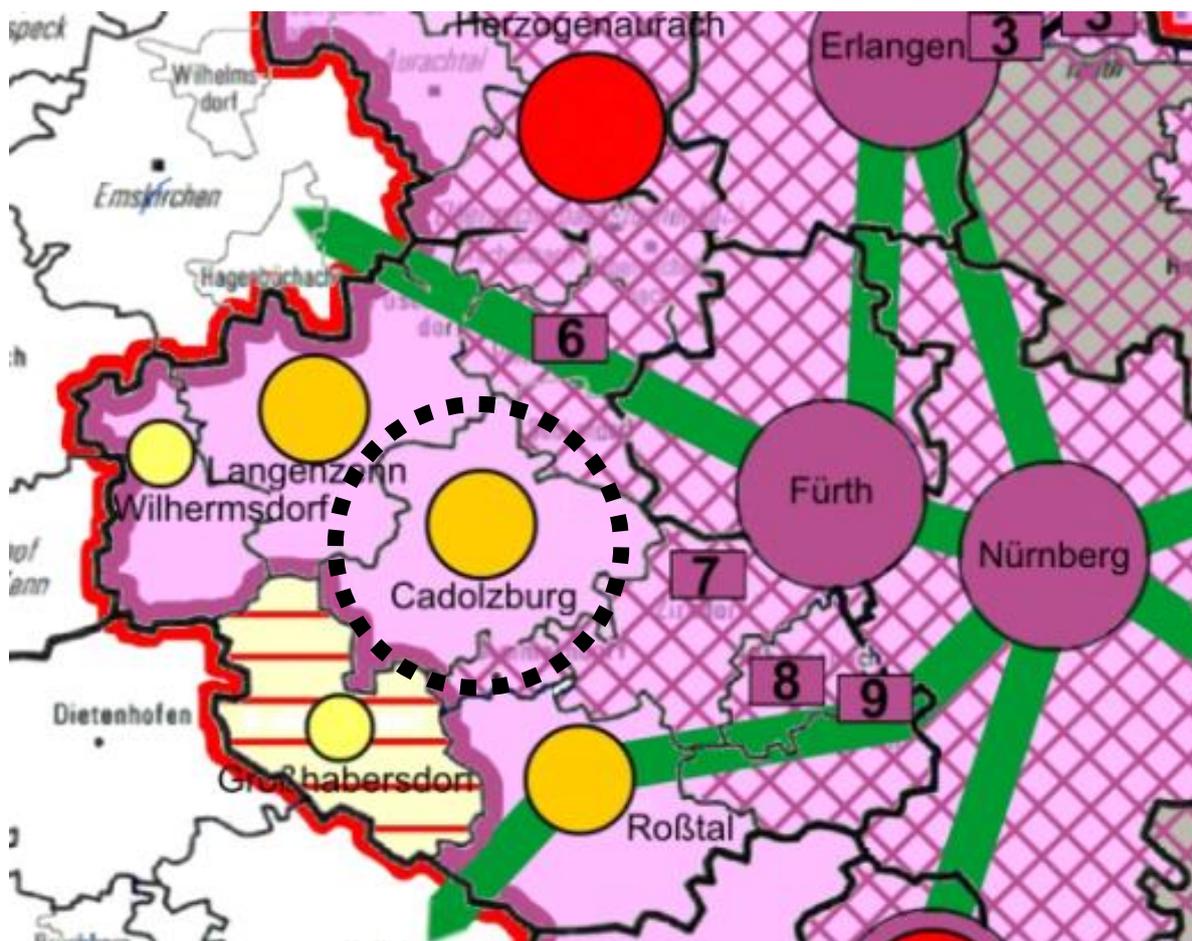


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Region Nürnberg (7) - Raumstruktur (Stand 2007)

Der zu berücksichtigende Regionalplan „Region Nürnberg“ vom 1. Juli 1988 mit seinen insgesamt 20 verbindlichen Änderungen (Stand: 19.10.2020), stellt das Marktgemeindegebiet Cadolzburg als Unterzentrum in der äußeren Zone des Verdichtungsraumes um die drei Oberzentren Nürnberg, Fürth und Erlangen dar.

- 1 Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Nürnberg
  - 1.1 Die herausragende Bedeutung der Region Nürnberg innerhalb Bayerns, Deutschlands und Europas soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.
  - 1.2 Die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit sowie das Erscheinungsbild der Region gegenüber anderen Regionen mit Verdichtungsräumen sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu sollen insbesondere die zentrale europäische Verkehrslage der Region weiter aufgewertet und die sich aus der günstigen Verkehrslage ergebenden Standortvorteile für die Entwicklung der Region besser nutzbar gemacht werden.

1.5 Die insbesondere vom großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen ausgehenden Entwicklungsimpulse sollen im Interesse der Entwicklung der Region und Nordbayerns gesichert und gestärkt werden.

1.6 [...] Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.

## 2 Raumstruktur

### 2.1 Raumstrukturelles Leitbild

2.1.1 Die Region Nürnberg soll so entwickelt werden, dass [...] sich die wesentlichen Funktionen in den einzelnen Teilräumen möglichst gegenseitig ergänzen und fördern.

2.1.3 Der notwendige Ausbau der Infrastruktur soll weiter vorangetrieben werden und zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen. Die siedlungs- und wirtschaftsstrukturelle Entwicklung soll sich in allen Teilräumen verstärkt an der Verkehrsanbindung und -erschließung durch die Schiene orientieren.

Auf eine günstigere Zuordnung der Funktionsbereiche Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen soll hingewirkt werden.

### 2.3.2 Sozioökonomische Raumgliederung

#### 2.3.2.1 Großer Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen

Der große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden. Als eine wichtige Voraussetzung hierfür soll insbesondere der schienengebundene öffentliche Personennahverkehr weiter ausgebaut werden. [...]

Im Stadt- und Umlandbereich Nürnberg/Fürth/Erlangen soll der Erhaltung und Weiterentwicklung der noch vorhandenen polyzentralen Siedlungsstruktur besondere Bedeutung beigemessen werden. Weitere großflächige und ungegliederte Siedlungsstrukturen, insbesondere im Verlauf der Entwicklungsachsen, sollen vermieden werden.

In den Umlandgemeinden, die über eine günstige bestehende oder geplante Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV verfügen [...] sollen bevorzugt Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung bereitgestellt werden. [...]

Die Funktionsfähigkeit des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/ Erlangen soll weiter gestärkt und ausgebaut werden. [...]

## 3 Siedlungswesen

### 3.1 Siedlungsstruktur

3.1.1 In der Region soll die polyzentrale Siedlungsstruktur erhalten werden.

3.1.2 Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

3.1.4 Bei der Siedlungstätigkeit soll auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. [...]

## 3.2 Wohnungswesen

3.2.1 Großvorhaben des Geschosswohnungsbaus sollen sich auf die zentralen Orte im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen konzentrieren.

3.2.2 Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen [...], hingewirkt werden.

3.2.3 Der Wohnungsbestand soll, insbesondere in der engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, in seinem Umfang möglichst erhalten werden.

## 4 Verkehr

### 4.3 Schienenverkehr

4.3.1 Die gute überregionale Anbindung durch den Schienenverkehr soll als ein wesentlicher Standortfaktor der Region erhalten und ausgebaut werden.

4.3.2 Die Infrastruktur für den Schienenfernverkehr und der entsprechende Fahrzeugeinsatz sollen kontinuierlich ausgebaut und modernisiert werden, um die Leistungsfähigkeit zu sichern und zu verbessern. [...]

4.3.3 Auf die Erhaltung der Schieneninfrastruktur insbesondere für den Güterverkehr soll hingewirkt werden.

## 6 Energieversorgung

### 6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

#### 6.1.3 Gasversorgung

Es ist anzustreben, die Gasversorgung innerhalb der Region durch die Erweiterung des Gasverteilungsnetzes sicherzustellen. (G)

#### 6.2.2 Sonnenenergie

6.2.2.1 Die Möglichkeiten der direkten und indirekten Sonnenenergienutzung sollen innerhalb der gesamten Region verstärkt genutzt werden. (Z)

6.2.2.2 Es ist anzustreben, dass Anlagen zur Sonnenenergienutzung in der Region bevorzugt innerhalb von Siedlungseinheiten entstehen, sofern eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden kann. (G)

## 7 Freiraumstruktur

### 7.1.4 Pflege und Entwicklung der Landschaft

#### 7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich

In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen - einschließlich wertvoller Baumbestände - sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben. (G)

#### A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Markt Cadolzburg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

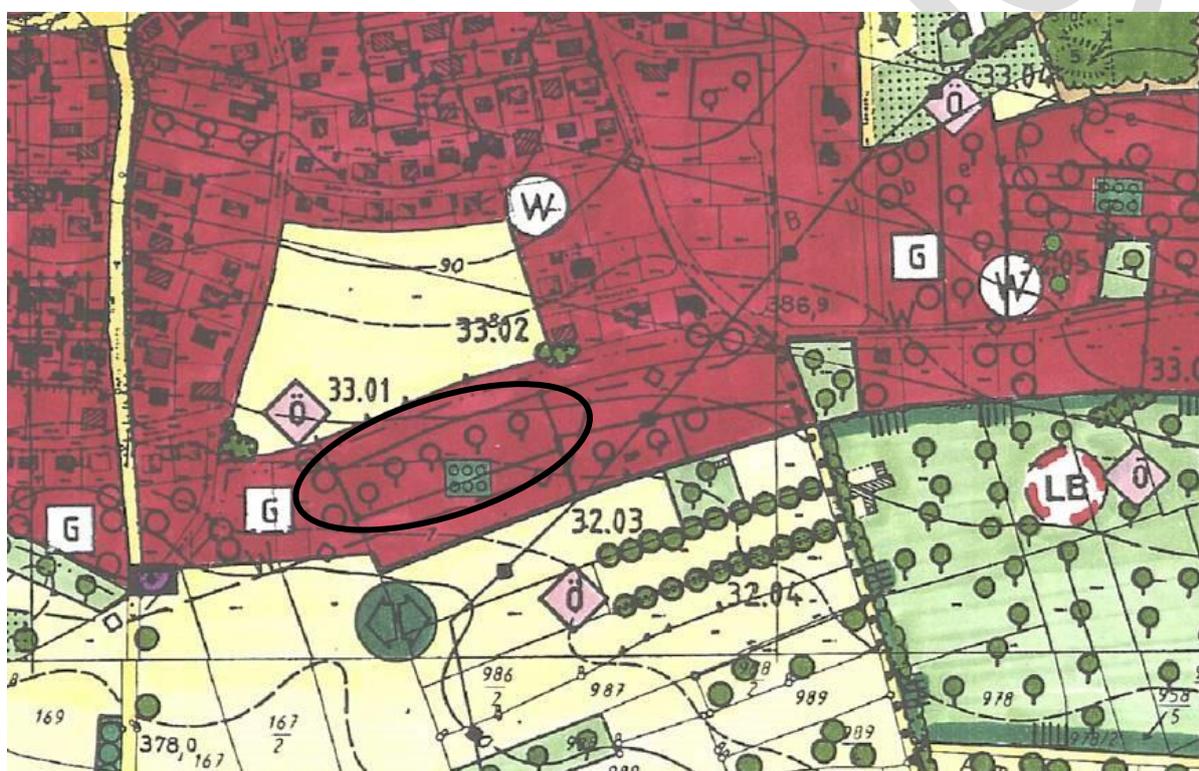


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

#### A.5.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 6a „Erweiterung Cadolzburg-Süd“. Dieser wurde in der Vergangenheit fünf Mal geändert. Das Plangebiet der vorliegenden 6. Änderung war durch die vergangenen Änderungen nicht betroffen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine private Grünfläche fest.

### **A.5.3 Naturschutzrecht**

Das Plangebiet sowie seine unmittelbare Umgebung liegen außerhalb von nach nationalem und internationalem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturpark bzw. FFH- oder SPA-Gebiete).

### **A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird auf eine vollständige Artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet. Die Potenzialabschätzung wird durch das Büro ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz aus Roth erstellt und deren Ergebnisse in die Unterlage eingearbeitet.

### **A.5.5 Wasserhaushalt**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten.

### **A.5.6 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **A.6 Planinhalt**

### **A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption**

Die Grundstücke im Geltungsbereich sollen einer Bebauung zugeführt werden. Die zukünftige Bebauung soll sich dabei an der bestehenden Bebauung im Umfeld des Plangebietes orientieren. Dazu werden die gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen des

rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6a „Erweiterung Cadolzburg-Süd“ unter Berücksichtigung der bisherigen Änderungen des Bebauungsplans übernommen und teilweise angepasst.

### **A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 984/4, 984/23 und 984/24 der Gemarkung Steinbach und umfasst eine Fläche von ca. 3.733 m<sup>2</sup>.

### **A.6.3 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **A.6.4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhen festgesetzt. Ziel ist die Ermöglichung von Baukörpern, die sich in das Maß der bebauten Umgebung einfügen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine zulässige Grundflächenzahl von bis zu 40 vom 100 (GRZ 0,4) festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl von 80 vom 100 (GFZ 0,8) bleibt unterhalb der Höchstgrenzen gemäß § 17 BauNVO und entspricht der ursprünglichen Planungskonzeption für das Baugebiet.

Die Firsthöhe der Hauptbaukörper darf eine Höhe von 8,5 m nicht überschreiten. Bei Flachdächern sowie der Traufseite von Pultdächern darf der obere Wandabschluss eine Höhe von 6,5 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt gilt jeweils die Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens. Die Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens darf max. 0,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche im Hauseingangsbereich liegen. Als natürliche Geländeoberfläche gilt die gewachsene und nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Geländeoberfläche.

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse

Diese Höhenentwicklung erscheint auch in Bezug auf den Zulässigkeitsmaßstab der zukünftigen Nachbarbebauung angemessen.

### **A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung, es werden keine abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.

Stellplätze, Garagen/Carports und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Fläche von insgesamt bis zu 50 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig.

### **A.6.6 Bauweise**

Es wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es ist ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Dabei darf die Gesamtbreite der Gebäude (ohne Garagenanbauten) 20 m nicht überschreiten. In Verbindung mit Garagenanbauten ist eine Gesamtbreite von 35 m zulässig.

### **A.6.7 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

Die gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass sich Bauvorhaben in die umgebende Bebauung einfügen. Teilweise sind die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Aufgrund zahlreicher Befreiungen, insbesondere hinsichtlich das Dachformen, bei der umgebenden Bebauung wurden die Möglichkeiten im zu überplanenden Bereich diesbezüglich ausgeweitet.

#### Dächer

Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldach, Walm-/Zeltdächer, Pultdächer (auch versetzt) oder Flachdächer auszubilden.

Bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern sind die jeweils gegenüberliegenden Dachflächen eines Gebäudes mit der gleichen Neigung auszuführen; ebenso Dachflächen von Gebäuden, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut sind.

Dacheinschnitte und Krüppelwalme sind nicht zulässig.

Alle Dachgauben eines Gebäudes sind gleichartig auszubilden.

Für Dacheindeckungen sind rote, braune und graue Farbtöne zulässig. Grundwassergefährdende Deckungsmaterialien, wie z.B. Zink oder Kupfer sowie dauerhaft glänzende Eindeckungen sind nicht zulässig. Alle Hauptdachflächen eines Hauses sowie die Hauptdachflächen aneinander gebauter Häuser sind in einheitlichem Material und Farbton auszubilden.

Garagendächer können als extensiv begrünte Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0-10° oder in Form und Neigung dem Dach des Hauptgebäudes angepasst werden.

#### Fassaden

Fassaden können als verputzte Flächen, Sichtmauerwerk oder mit Holzbekleidungen ausgeführt werden. Kombinationen von mehr als zwei Fassadenmaterialien oder -ausführungsarten an einem Gebäude sind nicht zulässig.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig

Rundbogenfenster sind nicht zulässig.

Die Fassaden von Garagen sind in gleicher Weise wie die des Hauptgebäudes auszuführen.

#### Einfriedung

Bauliche Einfriedungen sind als offene Einfriedungen ohne durchgehende Zaunsockel auszuführen.

Die Höhe von baulichen Einfriedungen darf maximal 1,50m betragen.

### Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig und müssen einen Abstand von min. 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Weitere Höhendifferenzen sind durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück auszugleichen.

### Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Module für Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 5 Grad flächenparallel und ohne Aufständering zu errichten. Bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5 Grad dürfen die Module mit Aufständering errichtet werden. Notwendige Leitungen sind im Gebäude und nicht über die Fassaden und Dächer zu führen.

## **A.6.8 Grünordnung**

### **A.6.8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen im bebauten Bereich besonders geeignet.

### Verbot von Schotter-/Steingärten

Zur Stärkung der Biodiversität und der Verbesserung des Stadtklimas stellen Schotter- und Steingärten keine zulässige Gartennutzung dar. Durch den signifikanten und auch wissenschaftlich nachgewiesenen Rückgang der Artenvielfalt durch die Nutzung von Pestiziden und dem fehlen von Nahrungsangebot für Insekten soll diese Art von Gartennutzung auf Privatgrundstücken nicht mehr umgesetzt werden.

Die klimatischen Bedingungen werden durch die Wärmespeicherfähigkeit und die fehlende Verdunstungsfeuchtigkeit stark verschlechtert. Es kommt zur Bildung von Wärmeinseln. Durch die Bauweise mit einer Trennschicht durch eine Folien, die eine Durchwurzelung und das Aufkommen des Saatgutpotenzials des vorhandenen Bodens verhindern soll, geht auch die Niederschlagsversickerung in der Fläche für diesen Teilbereich vollständig verloren. Damit muss das Niederschlagswasser in die Kanalisation abgeführt werden.

Es gibt sowohl für sonnige als auch für schattige Vorgärten arbeitsame und pflegefreundliche Bepflanzungsmöglichkeiten.

Im schattigen Vorgarten auf der Nordseite sind dies zum Beispiel dauerhaft angelegte Staudenbeete mit Bodendeckern und einem mittelgroßen Strauch bis 3 m oder einem kleineren Baum. Für sonnige Südseiten können bunte einjährige Blumenmischungen empfohlen werden. Diese unterstützen zusätzlich die heimische Insektenwelt. Außerdem kann auch eine Kombination von Kräutern und Gemüsearten kultiviert werden.

Mögliche Arten, die angepflanzt werden können, finden sich in der Artenliste. Diese ist nicht abschließend.

Eine weitere Möglichkeit bietet das Landratsamt im Rahmen der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landschaftspflege an. Bei einem Besuch in der nächstgelegenen Baumschule oder Gartenfachmarkt können die Pflanzen bereits begutachtet werden. Auch hier gibt es die Möglichkeit eines fachlich fundierten Beratungsgesprächs durch speziell geschultes Personal.

Durch die Planung des Gartens durch einen professionellen Gartengestalters wie einen Landschaftsarchitekten können ganz gezielt persönliche Wünsche und Vorstellungen verwirklicht werden.

### Durchgrünung

In dem Wohngebiet sollte durch die Grundstückseigentümer zur Aufwertung ihrer Freiflächen Sträucher und Laubbäume gepflanzt werden. Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum verpflichtend zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität sollte den Vorgaben der Artenliste entsprechen. Zwischen Bäumen sollte aufgrund ihres benötigten Wurzelraums und der arttypischen Kronenausbildung ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m eingehalten werden. Für Sträucher sollte ein Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1 m eingehalten werden.

Da innerhalb eines Baugebiets auch häufig Leitungen und Rohre im Boden verlaufen, sind Abstandsflächen zu größeren Gehölzen notwendig. Diese ergeben sich unter anderem aus den folgenden Arbeits- und Merkblättern der unterschiedlichen Infrastrukturträger.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

### Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen

Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

### Fassaden- / Dachbegrünung

Eine Begrünung von Fassaden und Dächern verbessert die Luftqualität und erhöht die Aufenthalts- und Umgebungsqualität. Zusätzlich werden Feinstäube gebunden. Finanzielle Vorteile ergeben sich aufgrund Energieeinsparungen durch die Bildung eines Luftpolster, dass eine Dämmwirkung erreicht. Dadurch werden die Temperaturschwankungen im Sommer und Winter abgemildert. Weiterhin wird durch eine Dachbegrünung das Dach vor Schadensereignissen wie Hagelschlag und UV-Strahlung geschützt. Die Dachbegrünung wirkt Schallreduzierend und es erfolgt ein Rückhalt des Niederschlagswassers und damit eine reduzierte Belastung der Abwasserkanäle.

### **A.6.8.2 Artenliste**

#### **A) Bäume**

II. Wuchsklasse

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)

Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Lyquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Magnolia spec.</i>	Magnolie
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

#### III. Bäume für Innerorts

Diese Baumarten bleiben z. T. eher klein und können daher auch in Vorgärten oder kleinen Hausgärten gepflanzt werden. Alle sind +/- stadtklimafest.

<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feldahorn Sorte „Elsrijk“
<i>Aesculus carnea</i> „Briotii“	Rotblühende Roßkastanie
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Christusdorn
<i>Quercus robur</i> „Fastigiata“	Säulen-Eiche
<i>Robinia pseudoacacia</i> „Unifoliola“	Robinie
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum
<i>Sorbus aria</i> „Magnifica“	Mehlbeere

#### **B) Sträucher**

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland

<i>Amelanchier ovalis</i>	<i>Gewöhnliche Felsenbirne</i>
<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Gemeine Berberitze</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Bluthartriegel</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Crataegus oxyacantha</i>	<i>Zweigrifflicher Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Europäisches Pfaffenhütchen</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Lonicera nigra</i>	<i>Schwarze Heckenkirsche</i>
<i>Prunus mahaleb</i>	<i>Steinweichsel</i>
<i>Ribes nigrum</i>	<i>Schwarze Johannisbeere</i>
<i>Ribes rubrum</i>	<i>Rote Johannisbeere</i>
<i>Ribes uva-crispa</i>	<i>Stachelbeere</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>

## **A.6.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **A.6.9.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich angrenzende Straße Nelkenweg, die am östlichen Plangebietsrand in einem Wendehammer mündet.

### **A.6.9.2 Stromversorgung**

Ein Anschluss an die örtliche Stromversorgung ist gegeben.

### **A.6.9.3 Wasserversorgung**

Der Zweckverband zur Wasserversorgung Dillenbergruppe ist der verantwortliche Trinkwasserversorger. Der Anschluss des Plangebiets an die bestehende Trinkwasserversorgung ist möglich. Der Unterhalt und die Betreuung der Anlagen obliegen dem Zweckverband zur Wasserversorgung Dillenbergruppe.

Für das Plangebiet muss eine ausreichende Menge an Löschwasser zur Verfügung stehen. Das Hydrantennetz ist entsprechend des Merkblatts des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr. 1.8/5 vom August 2000 auszubauen. Die Prüfung der Löschwasserkapazität hat im Rahmen der Erschließungsplanung zu erfolgen.

### **A.6.9.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung**

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Es wird empfohlen, Regenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser für das Gebäude und zur Freiflächenbewässerung zu verwenden. Die Errichtung von Regenwasserzisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3 m<sup>3</sup> wird vom Markt Cadolzburg bezuschusst.

Um den Oberflächenabfluss zu reduzieren, ist die Anlage von Schotter- und Steingärten nicht zulässig. Damit ist der Einbau von Sperrschichten wie Abdichtplanen oder gebundenen Deckbauweisen nicht möglich. Es sollen wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Sollten sogenannte "Grauwasseranlagen" geplant und gebaut werden, ist der Bauherr über die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung in Kenntnis zu setzen.

Stellplätze, Zufahrten und Wege / Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Drainasphalt etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist nicht zulässig. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

Eine permanente Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig. Bei einer ggf. erforderlichen Bauwasserhaltung ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 70 BayWG einzuholen.

Ggf. vorhandene Entwässerungsanlagen sind bei einer Bebauung der Baugrundstücke so umzubauen, dass Ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser bzw. Grundwasser schadlos abgeleitet werden kann

Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre aus unbeschichtetem Kupfer, Zink, Blei und Titanzink sollen nicht verwendet werden, um das Niederschlagswasser nicht zu verunreinigen.

#### **A.6.9.5 Energie**

Erdwärmesonden sind grundsätzlich möglich. Allerdings ist die maximal zulässige Bohrtiefe mit rund 45 Meter sehr gering, da der Bohransatzpunkt schon in den Lehrbergschichten liegt.

Wasseranlagen mit Entnahme und Schluckbrunnen wären ebenfalls möglich, da mit geringen Bohrtiefen von rund 20 bis 25 Meter der Schilfsandstein erreichbar ist, der einen gering ergebigen Kluftgrundwasserleiter bildet, der bei der Grundwassermenge und Qualität günstige Verhältnisse haben kann. Zur Überprüfung der Aussagen sollte jedoch eine Probebohrung erfolgen.

Bei Pflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen sind die aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften und technischen Regeln zu beachten. Insbesondere sind die notwendigen Abstände zu Versorgungsleitungen einzuhalten, so dass der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb nicht beeinträchtigt werden. Zum Schutz von Versorgungsleitungen sind bei Aufgrabungen im Bereich von Versorgungsleitungen Schutzzonen von je 0,5 m beiderseits der Trasse einzuhalten.

### A.6.9.6 Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Satzung über die Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung StS) des Marktes Cadolzburg in ihrer jeweils gültigen Fassung herzustellen. Öffentliche Stellplätze sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

### A.6.10 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	3.733 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>3.733 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## A.7 Nachrichtliche Übernahme

### Fernwasserleitung

In der südlich angrenzenden Erschließungsstraße Nelkenweg befindet sich eine Fernwasserleitung der Dillenbergruppe. Beiderseits der Leitungstrasse ist ein 3 m breiter Streifen (gemessen ab der Trassenachse) von Bebauung und tiefwurzelnden Bäumen freizuhalten. Der im Plan eingezeichnete Trassenverlauf gilt nur annäherungsweise und ist ggf. durch örtliches Aufmaß zu prüfen.

## A.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Bebauung des Plangebietes kommt es zu zusätzlichem Verkehrsaufkommen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der guten verkehrlichen Anbindung kann der zusätzliche Verkehr als vernachlässigbar erachtet werden.

Es werden Flächen versiegelt, die vorher nicht versiegelt waren. Dadurch wird das Kleinklima verändert, die Grundwasserbildung vermindert, gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht sowie Lebensraum für Tiere und Pflanzen zerstört. Durch die Anlage von strukturreichen Gärten bzw. dem Verbot von Schotter- und Steingärten kann dem Verlust von Lebensraum gegengesteuert werden.

### A.8.1 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um kleingärtnerisch genutzte Bereiche.

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 3.733 m<sup>2</sup>, von denen etwa 80% künftig als Baufläche nutzbar sind.

Derzeit werden die betroffenen Flächen kleingärtnerisch und als Obstwiese genutzt. Aufgrund der in Siedlungsgebiete eingebetteten Lage ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur im Untersuchungsgebiet vorkommen.

Der Vorhabenbereich ist derzeit größtenteils unversiegelt. Die Übersichtsbodenkarte 1:25.000 weist den Bodentyp der besiedelten Fläche zu. Der Kurzname 997b weist eine anthropogene Überprägung auf und einen Versiegelungsgrad von <70 % auf.<sup>1</sup> Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt.

Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung im besiedelten Raum kommt.

Es handelt sich jedoch um eine kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Daher kann von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Innerhalb des geplanten Baugebietes werden durch den An- und Abfahrtsverkehr von/zu den neu entstehenden Gebäuden die Emission von Luftschadstoffen, CO<sub>2</sub> und Staub geringfügig erhöht. Über den künftig versiegelten Flächen kommt es außerdem zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima.

Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima durch die Emission von Schadstoffen und Treibhausgasen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren. Eine geringfügige Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Abgase des An- und Abfahrtsverkehrs ist nicht vermeidbar.

Der Geltungsbereich stellt eine Lücke zwischen den vorhandenen Siedlungsgebieten dar. Für das Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da sich umlaufend bereits bebaute Bereiche befinden und die Einsehbarkeit von der freien Landschaft nur eingeschränkt möglich ist.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

---

<sup>1</sup> Digitale Übersichtsbodenkarte 1:25.000, [https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_boden\\_ftz/index.html?lang=de](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de); Zugriff: 15.02.2021

Infolge einer Bebauung im Plangebiet kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Immissionen kommen. Die langfristigen Auswirkungen durch Verkehr und Lärm können jedoch aufgrund der geringen Anzahl an potenziellen Neubauten mit Einzelhauscharakter im Plangebiet als geringfügig eingeschätzt werden.

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, die innere Durchgrünung des Wohngebietes, und weitere Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen wird der Eingriff in die Schutzgüter reduziert.

Die Fläche liegt innerhalb eines bestehenden Einfamilienhausgebiets. Es handelt sich um eine sehr kleine Fläche auf der drei Gebäude zusätzlich errichtet werden können. Diese Form der „Innenverdichtung“ ist positiv zu bewerten, da die bestehende Erschließung und graue Infrastruktur mit genutzt werden kann und nicht noch zusätzliche Bodenversiegelungen durch den Bau von Ortsstraßen und Leitungstrassen entstehen.

## **B      Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

## **C      Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Region Nürnberg (7) - Raumstruktur (Stand 2007)....8

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ..... 11

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich .....20