

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN ACKERLÄNGE V

UND 3.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
ACKERLÄNGE I, MÜNCHAURACH

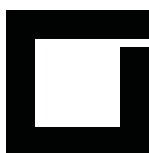


GEMEINDE AURACHTAL
LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT

BEGRÜNDUNG



BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax. 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U U N G S P L A N

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Ackerlänge V und
3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Ackerlänge I Münchaurach,
Gemeinde Aurachtal, Landkreis Erlangen-Höchstadt

Aufstellungsbeschluss vom	16.05.2018 und 24.10.2018
Einwohnerzahl:	
Gemeinde Aurachtal	3.211 EW (16.10.2018)
Davon Münchaurach	1.634 EW (16.10.2018)
Flächennutzungsplan:	Wirksamkeit 25.11.2004
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Erlangen-Höchstadt

Für den Bebauungsplan

Entwurfsverfasser:

**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR**
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

Für den Grünordnungsplan

Entwurfsverfasser:

TEAM Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

1. Grundlagen und Planungsverfahren

Der Gemeinderat von Aurachtal hat am 16.05.2018 und 24.10.2018 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ackerlänge V" in Münchaurach aufzustellen und damit Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Ackerlänge I" zum 3. Mal zu ändern.

Der Geltungsbereich liegt im Norden des Gemeindeteiles Münchaurach im Bereich des Siedlungs-/Wohngebietes Ackerlänge. Es sollen Flächen für "Allgemeines Wohngebiet" und "öffentliche Grünflächen" bzw. Ausgleichsflächen ausgewiesen werden.

Der Plan erhält den Namen "Bebauungs- und Grünordnungsplan Ackerlänge V und 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Ackerlänge I Münchaurach".

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Den Auftrag zur Erstellung des Grünordnungsplanes erhielt das Büro Team 4 in Nürnberg. Da der Grünordnungsplan in den Planteil und die Begründung des Bebauungsplanes integriert ist, wird zur Bezeichnung beider Pläne zur Vereinfachung nachfolgend nur der Begriff Bebauungsplan verwandt.

Gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - handelt es sich um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche im Sinne des § 13b BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Geltungsbereich umfasst Außenbereichsflächen als geringfügige Ortsabrundung, die unmittelbar an den bebauten Ortsrand der des Siedlungsgebietes von Münchaurach anschließen und ermöglicht eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Für das weitere Verfahren gelten somit die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlagen für die Ausweisung für 11 Wohnbaugrundstücke – ein Lückenschluss zwischen bereits bebautem Wohngebiet entlang des Straßenzuges Ackerlänge. Die Entwicklung entspricht weiterhin einer geordneten baulichen Entwicklung in diesem Siedlungsbereich von Münchaurach.

Die Gemeinde Aurachtal hat vorab über Bedarfe und Potenziale für Wohnbauflächenausweisungen diskutiert. Eine detaillierte Betrachtung der Bevölkerungsprognose sowie die darauf basierende Wohnbaulandbedarfsermittlung (Bevölkerungsprognose, Einbeziehung spezifische Gemeindedaten zu Belegungsdichte, Wohneinheitendichte, Gebäude- und Freifläche, vorhandene Baulücken) hat dabei ergeben, dass für die nächsten 15 Jahre ein Wohnbaulandbedarf von ca. 8,83 ha für die gesamte Gemeinde vorliegt.

Die Gemeinde fokussiert grundsätzlich auch eine Innenentwicklung, jedoch werden auf Grundlage der Bedarfsberechnung für Wohnbauland sowie der Tatsache, dass nicht alle Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden können, einige wenige Ausweisungen von Wohnbauland an der Rändern der bebauten Ortslage notwendig. Im Rahmen dieser Diskussion wurde die dem vorliegenden Bebauungsplan zugrundeliegenden Wohnbaufläche insgesamt als sinnvolle Ortsabrundung bzw. Lückenschluss zwischen bestehender Bebauung angesehen und entspricht den Voraussetzung des § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (s.o.).

Nachfolgend ist die Zusammenfassung der Wohnbaulandbedarfsberechnung aufgeführt.

Bedarfsberechnung Wohnbauflächen

Die Ausgangsbasis der Flächenbedarfsberechnung stellt die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre sowie die Bevölkerungsprognose für die kommenden Jahre dar.

Auf Grundlage dieser Prognose sowie weiteren Daten wie die Anzahl der Wohngebäude der Gemeinde, Gebäude- und Freifläche (Statistik Kommunal 2015) sowie errechneten Werten zu Wohnungen je 1000 Einwohner, Wohneinheitendichte und Auflockerungsbedarf wird mit Hilfe der Flächenmanagementdatenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt der Bedarf an Wohneinheiten und daraus resultierend der Wohnbauflächenbedarf ermittelt.

Demgegenüber steht ein bestimmtes Maß an Innenentwicklungspotenzial der Gemeinde. Dazu zählen unbebaute Baugrundstücke, welche bisher noch nicht bebaut wurden, jedoch vor dem Hintergrund "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" als Potenzial bei der Berechnung mitbetrachtet werden sollten. Insgesamt ergibt die Liste der unbebauten Grundstücke in Aurachtal (Auflistung der Gemeinde) eine Fläche von 3,7 ha. Die Gemeindeverwaltung hat basierend auf dieser Auflistung alle Eigentümer angeschrieben, als Ergebnis lässt sich hier zusammenfassen, dass keine positive Rückmeldung für einen Verkauf der Grundstücke vorliegt. Es wird davon ausgegangen, dass jederzeit Änderungen in der Verfügbarkeit der "Innenentwicklungspotenziale" entstehen können, weshalb für die vorliegende Berechnung überschlägig angenommen wird, dass ggf. ca. 20 % und damit 0,74 ha zur Verfügung stehen bzw. auf dem Markt aktivierbar sind.

Einberechnet wird weiterhin die Fl. Nr. 446 mit ca. 1,82 ha – im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt wird vollumfänglich angerechnet. Weitere Wohnbauflächenreserven aus dem Flächennutzungsplan bestehen nicht bzw. sind in der Baulückenliste inbegriffen.

Das Bayerische Landesamt für Statistik (Demographiespiegel) prognostiziert für die Entwicklung der Gemeinde Aurachtal einen leichten Bevölkerungsrückgang von - 0,4 % bis zum Jahr 2028.

Die Betrachtung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung (Daten der Gemeinde) zeigt bereits im Jahr 2017 ein verändertes Bild (mehr Einwohner als prognostiziert) gegenüber der Prognose des Landesamtes für Statistik.

Betrachtungszeitraum	Betrachtung der letzten 10 Jahre	Betrachtung der letzten 5 Jahre
Einwohnerzahlen	2007: 2.970 EW – 2017: 3.120 EW	2012: 3.012 EW – 2017: 3.120 EW
Zuwachs Absolut Pro Jahr	+ 150 EW + 15 EW Ø Jahr	+ 108 EW + 22 EW Ø Jahr
Zuwachs %	+ 5,05 %	+ 3,6 %

(Quelle: Bevölkerungszahlen der Gemeinde)

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen der vergangenen 10 und 5 Jahre zeigt also eine positivere Richtung. In den vergangenen 10 Jahren hat die Bevölkerung um 5,05 % zugenommen, im Vergleich in den letzten 5 Jahren immer noch um 3,6 %. Davon ausgehend, dass somit die Prognosen des Landesamtes für Statistik von der tatsächlichen Entwicklung abweichen, wird mit einer positiveren Bevölkerungsentwicklung für die nächsten 12 Jahre gerechnet. Basierend auf der tatsächlichen Entwicklung der vergangenen Jahre wird als Mittelwert eine Zunahme von rund 4 % herangezogen.

Grundlagendaten des Statistischen Landesamtes:

Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2017:	3.120
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	4,0
für einen Zeitraum von: 12	

Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner:	419
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,387
Wohnungen pro ha Gebäude- und Freifläche:	12

Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:	0,3	Prognosezeitraum (Jahre):	15
--------------------------------------	-----	---------------------------	----

Auf Grundlage dieser prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und den o.a. Werten ergibt sich für die nächsten 15 Jahre (bis 2032) ein Bedarf von 127 Wohnungen und daraus resultierend ein Wohnbauflächenbedarf von 10,6 ha.

Prognoseergebnis für das Jahr 2032:

Ab-/Zunahme der Einwohner:	156	
Bedarf an Wohnungen:	65	aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	62	aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	127	
Wohnbaulandbedarf:	10,6 ha	
steht einem Innenentwicklungspotenzial von		ha gegenüber

Wird der Anteil der verfügbaren "Innenentwicklungspotenziale" sowie die im FNP dargestellten Wohnbauflächenreserven davon abgezogen, bleibt in dieser Variante ein Wohnbauflächenbedarf bis 2032 von 8,04 ha.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung angepasst. Er sieht hier bisher Flächen für die Landwirtschaft vor.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung und die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Aurachtal liegt im Südwesten des Landkreises Erlangen-Höchstadt, gehört zum Regierungsbezirk Mittelfranken und liegt im nordwestlichen Teil der Planungsregion Nürnberg (7).

Nach der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (Teilfortschreibung 2018) wird Aurachtal als Allgemeiner ländlicher Raum kategorisiert. Die Gemeinde grenzt direkt an den Verdichtungsraum der Metropole Erlangen-Fürth-Nürnberg-Schwabach) und liegt in direkter Nähe zum östlich gelegenen Mittelzentrum Herzogenaurach.

Das Gebiet der Gemeinde Aurachtal ist Bestandteil der Großlandschaft Südwestliches Mittelgebirge/ Stufenland, zugeordnet zur Naturraumeinheit Fränkisches Keuper-Liasland / Mittelfränkisches Becken. Das Plangebiet liegt weder innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, noch innerhalb eines Schutzgebietes (Vogelschutz, Wasserschutz o.ä.).

Aurachtal ist ca. 5 km von Herzogenaurach, ca. 20 km von Erlangen und knapp 30 km von Nürnberg entfernt. Münchaurach liegt zentral im Gemeindegebiet der Gemeinde Aurachtal.

An das überregionale Verkehrsnetz ist Münchaurach durch seine Nähe zu einer Anschlussstelle der Bundesautobahn A 3 zwischen Nürnberg und Frankfurt/Main sehr gut angeschlossen. Aurachtal wird außerdem von der Staatsstraße 2244 erschlossen, die auch durch den Ortsteil Münchaurach führt.

Münchaurach wird weiterhin über die Kreisstraße ERH 15 (Hirtenberg, Fürther Straße) erschlossen. Diese führt von Norden in den Ortsteil und über die Staatsstraße 2244 in Richtung Süden führt.

Die erforderlichen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sind in Münchaurach vorhanden; diverse Lebensmittelläden, Bankfilialen und eine Postfiliale. Die medizinische Versorgung und eine Apotheke sind ebenfalls vor Ort. Weitere soziale Einrichtungen - auch der Alten- und Krankenpflege werden über Angebote in Herzogenaurach abgedeckt.

Eine Grundschule besteht noch vor Ort sowie ein Schulgebäude im Ortsteil Oberreichenbach; weiterführende Schulen werden im Landkreis/ in Herzogenaurach besucht. Die erforderliche Betreuung der Vorschulkinder erfolgt in Kindertagesstätten im Gemeindegebiet.

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen der vergangenen 10 und 5 Jahre zeigt eine positive Richtung. In den vergangenen 10 Jahren hat die Bevölkerung um 5,05 % zugenommen, im Vergleich in den letzten 5 Jahren immer noch um 3,6 %.

Aurachtal gehört zum VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) und ist über verschiedene Buslinien (Linien 241, 201) an Herzogenaurach und Erlangen angeschlossen. Über diese Anschlüsse ist die Gemeinde in die Gesamte Region eingebunden, auch über den Anschluss an die S-Bahnlinie in Erlangen.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Erlangen-Höchstadt organisiert und durchgeführt.

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Münchaurach im direkten Anschluss an die bebaute Ortslage entlang der Ackerlänge.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Norden von freier Flur umgeben, grenzt im Osten, Süden und Westen an bestehende Bebauung an.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Münchaurach liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 468/2, 469/1
Flurnummern teilweise: 433/8, 468 und 469

Das Plangebiet ist hängig und fällt von ca. 336 m ü. NN im Süden/Südosten auf ca. 329 m ü. NN im Nordosten und auf ca. 329 m ü. NN im Nordwesten ab.

Angaben über an der Oberfläche austretendes Wasser sind nicht bekannt.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrslandeplatzes Herzogenaurach. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Störungen oder Belästigungen durch Flugemissionen gerechnet werden kann, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 0,88 ha groß.

Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

	ha	%
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)	0,702	79,50
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (INKL. STRABENBEGLEITENDE GRÜNFLÄCHE)	0,155 (0,013)	17,55 (1,47)
VERKEHRSFLÄCHEN	0,023	2,61
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	0,003	0,34
GESAMTFLÄCHE GELTUNGSBEREICH	0,883	100,0

Ziel ist die Schaffung einer geordneten Ortsabrundung mit Wohnraum für Einfamilienhäuser, es werden insgesamt 11 Baurechte geschaffen. Die Grundstücksgrößen liegen im Bereich zwischen 510 m² und maximal 1010 m².

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Das Gebiet wird überwiegend über die bestehende Ortsstraße Ackerlänge erschlossen. Im Nordosten wird zur Erschließung zweier Wohnbaugrundstücke sowie zur Zufahrt zum Regenrückhaltebecken eine kurze Planstraße festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) kann dem Nutzungsstempel entnommen werden.

Für das Plangebiet werden unterschiedliche Geschossigkeiten festgesetzt, da durch die Hanglage in Teilbereichen ein Untergeschoss möglich und zulässig ist. Im nord-westlichen werden insgesamt maximal III Geschosse festgesetzt, dabei ist also ein Untergeschoss zulässig sowie ein zweites Obergeschoss – jedoch nur im Dachgeschoss zulässig. Im südöstlichen Bereich sind ebenfalls maximal III Geschosse zulässig, dabei ist also ein Untergeschoss zulässig sowie ein zweites Obergeschoss.

Im Süden wird für zwei Wohnbaugrundstücke (Kurve Ackerlänge) eine maximale Geschossigkeit von max. II (I+D) festgesetzt, das zweite Geschoss darf auch hier lediglich im Dachgeschoss ausgebildet werden.

Entsprechend der zulässigen Geschossigkeit und der Höhenentwicklung wird die maximale Höhenfestsetzung im Bebauungsplan getroffen, hierzu wird zwischen Wandhöhe, Firsthöhe in Bezug auf Tal- und Bergseite unterschieden. Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei II (I+D) 4,00 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / OK Dachhaut. Die maximale Firsthöhe beträgt bei II (I+D) 9,00 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei III (U+I+D) und III (U+II) talseitig 10,00 m, bergseitig 7,00 m. Gemessen wird talseitig von der Untergeschossfußbodenoberkante, bergseitig von der Erdgeschossfußbodenoberkante, jeweils bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / OK Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe beträgt bei III (U+I+D) und III (U+II) talseitig 12,00 m, bergseitig 9,00 m. Gemessen wird talseitig von der Untergeschossfußbodenoberkante, bergseitig von der Erdgeschossfußbodenoberkante, jeweils bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise vorgeschrieben; es sind Einzelhäuser zulässig.

Für das Wohngebiet wird für den nordwestlichen und südlichen Teil entsprechend der umgebenden Bebauung ein Satteldach mit einer Neigung zwischen 38° und 45° festgesetzt. Für den östlichen Teilbereich ist eine Dachneigung zwischen 36° und 45° zulässig. Die eingetragenen Gebäude im Plangebiet dienen als Bebauungsvorschlag; die Firstrichtung ist entsprechend dem Planeintrag einzuhalten.

Bei den Dacheindeckungen werden Dachsteine oder Ziegel zugelassen. Dachgauben sind mit Satteldach oder als Schleppgauben zugelassen. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand). Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des WA sind großzügig gefasst, die Baugrenzen wurden gruppenweise eingetragen. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper sowie Garagen, Carports und Stellplätze errichtet werden. Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig, während Stellplätze bis zu einer Fläche von 25m² auch außerhalb der Baugrenzen verwirklicht werden können. Die "Verbindlichen Festsetzungen" enthalten Gestaltungsfestsetzungen (B. Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen).

Für die Einfriedungen der Grundstücke werden detaillierte Festsetzungen getroffen. Einfriedungen inkl. Sockel und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig; sind auf Grund der Topographie größere Höhendifferenzen zu überwinden, so sind diese auf dem Grundstück zu verziehen. Diese sind als bepflanzbare Böschungen auszuführen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

4. Grünordnung / Artenschutz / Eingriffsregelung

4.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,8 ha, liegt im Norden der Gemeinde Aurachtal entlang der Straße „Ackerlänge“ und beinhaltet überwiegend intensiv genutzte Ackerfläche bzw. verkehrsbegleitende Grünflächen. Gehölzbestände sind nicht vorhanden.

Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung des Ortsbildes und die Regelung der Eingrünung des Ortsrandes sowie der Bauflächen. Auf Grund dessen wird festgesetzt, dass die öffentliche Grünfläche im Bereich der Straße Ackerlänge sowie im zweckgebundenen Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens (RRB) naturnah bzw. gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten ist. Das Regenrückhaltebecken ist hierfür nach Abschluss der Erdarbeiten mit einer Saatgutmischung für Feuchtwiesen bzw. wechselfeuchte Bereich einzusäen und wuchsabhängig zu pflegen.

Ergänzend hierzu sind zwei Baumpflanzungen im Bereich des Straßenraums vorgeschlagen, für die hochstämmige Laubbäume (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artauswahl siehe Artenliste) zu verwenden sind. Die Pflanzflächen sind dabei nach Möglichkeit mit mind. 12 cbm durchwurzelbarem Substrat herzustellen. Die Plandarstellung dient dabei als Hinweis und ist lagemäßig nicht bindend, geringe Abweichungen sind daher zulässig. Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

Für die öffentliche Grünfläche im Bereich der geplanten Abwasserleitung ist die Anlage eines Wartungsweges als befahrbarer Schotterrasen zulässig.

Zur weiteren Durchgrünung des Baugebiets in Ortsrandlage ist zudem festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- und Baumpflanzungen aus überwiegend standortheimischen Gehölzen (Artauswahl siehe Artenliste) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Hierbei ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum je Baugrundstück zu pflanzen. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit unzulässig. Zur ökologischen Gestaltung der Baukörper sind Fassaden- und Wandbegrünung zulässig.

Folgende Artenauswahl standortheimischer Gehölze wird für die Pflanzmaßnahmen vorgeschlagen:

Großbäume

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)

Mittelgroße und kleine Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)

Birke (*Betula pendula*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Salweide (*Salix caprea*)

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Obstgehölze in Sorten

Berg-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Holunder (*Sambucus nigra*)

Zur Minimierung der Versiegelung sind zudem, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc.).

4.2 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden für das Planungsgebiet über eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro ifanos Planung, Nürnberg, abgeprüft (Stand 29.07.2016).

Im Rahmen der saP wurde ein Brutpaar der Feldlerche im direkten Umfeld des Geltungsbereiches nachgewiesen. Um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden, wird eine vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Feldlerche auf einer Teilfläche von ca. 960 qm der Fl.Nr. 328, Gmkg. Neundorf, festgesetzt. In diesem Teilbereich ist ein Blüh(acker)streifen durch grubbern der Fläche ab Anfang August herzustellen (aktueller Bestand Grünland). Der Streifen ist alle 3 - 5 Jahre erneut ab Anfang August zu grubbern. Die jährliche Pflege hat durch Mahd der Fläche ab Anfang August zu erfolgen. Zur nördlichen Ackerfläche ist ein Pufferstreifen von ca. 4 m (aktuell Grünweg) abstand zu halten. Zudem ist mit der Maßnahme zum östlich gelegenen Flurweg mind. 40 m und zum westlich gelegenen Waldgebiet mind. 60 m Abstand einzuhalten um die Maßnahme für die Feldlerche optimal zu positionieren.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird die Fläche zusätzlich dem Ökoko-Konto der Gemeinde Aurachtal für späteren Ausgleichsbedarf zugeordnet und dem Ökoflächenkataster gemeldet.

Als zusätzliche Artenschutzmaßnahme haben, gem. den Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, die Maßnahmen zur Baufeldfreiräumung nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen (Maßnahmen für Offenlandbrütende Vogelarten).

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch Umsetzung des geplanten Bauvorhabens unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch das geplante Projekt auszuschließen sind.

4.3 Eingriffsregelung gem. BauGB

Die Planung dient der Entwicklung von allg. Wohnbau land im Außenbereich. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. §13 b BauGB aufgestellt. Aufgrund der Bestimmungen des §13 b BauGB in Verbindung mit dem §13 a BauGB ist ein Umweltbericht

nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan nach §13 a als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird jedoch nördlich angrenzend an den Geltungsbereich ein Streifen von ca. 7 m (ca. 2.336 qm) als Fläche für das Ökokonto der Gemeinde Aurachtal als Hinweis dargestellt. Entwicklungsziel ist eine extensiv genutzte Gras-/Krautflur mit vereinzelt Strauchgruppen, die der Eingrünung des Ortsrandes dienen.

6. Vorgesehene Erschließung

6.1 Verkehr

Die Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die bestehende Straße Ackerlänge, die das gesamte Plangebiet sowie die angrenzenden Siedlungsbereich erschließt.

Im Bereich der Hausnummer 13 wird in Richtung Norden eine Abzweigung mit einer Erschließungsstraße (Planstraße A) zur Erschließung der beiden nordwestlichen Grundstücke und des Regenrückhaltebeckens festgesetzt.

6.2 Abwässer

Die Abwasserbeseitigung in Münchaurach erfolgt über die öffentliche Kanalisation; die Abwässer des Plangebiet Ackerlänge V werden im Trennsystem entsorgt. Das Schmutzwasser wird dabei an die öffentliche Entwässerungsanlage in der Ackerlänge eingeleitet und in der Kläranlage Herzogenaaurach entsorgt. Die Dimensionierung der Kläranlage ist ausreichend.

Die zwei östlich liegenden Wohnbaugrundstücke werden mit überlangen Hausanschlüssen an die bestehenden Schmutzwasserkanäle der Ackerlänge angeschlossen. Die zwei im Nordwesten des Plangebietes (an der Planstraße A) liegenden Grundstücken müssen auf Grund der Höhenlage die Schmutzwässer an eine neu zu verlegende Schmutzwasserkanalisation (mit Anschluss an den Bestand in der Ackerlänge) in der Planstraße A angeschlossen werden.

Für das Regenwasser werden neue Regenwasserschächte geplant sowie bestehende Anlagen einbezogen bzw. in Teilbereichen werden diese durch neue Kanalleitungen ersetzt. Das Regenwasser wird in das im nordwestlichen Bereich des Plangebietes festgesetzte Regenrückhaltebecken mit Drosselbauwerk abgeleitet.

6.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet Ackerlänge V wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Gegebenheiten der Gesamtgemeinde werden derzeit grundsätzlich überprüft sowie im Anschluss die hydraulischen Berechnungen durchgeführt.

6.4. Sonstige Versorgungseinrichtungen

Münchaurach wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen. Im Zuge der Planungsmaßnahmen kann ggf. eine neue Trafostation im Plangebiet erforderlich werden (etwa am nördlichen Ende der Planstraße A). Eine entsprechende

Fläche für diese Versorgungsanlage (ca. 25 m²) ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Bei einer möglichen Bauausführung ist darauf zu achten, dass die Trafostation auf Grund des Geländes und dessen Entwässerung vom leicht erhöht errichtet werden muss.

8. Kosten für öffentliche Erschließung

Nachfolgend sind die geschätzten Nettopreise aufgeführt (inkl. 15% Baunebenkosten); gesicherte Baukosten können erst nach Vorlage der Erschließungsplanungen mitgeteilt werden.

8.1 Verkehrsanlagen

Fahrbahnen (neu)
ca. 205 m² x 150,- €/m² **(gerundet)30.750,00 €**

8.2 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser (Ø250) ca. 110 m x 800,- € 88.000,00 €
Regenwasser ca. 240 m x 700,- € 168.000,00 €
Hausanschlüsse ca. 11 St. x 2 x 2.200,- € 48.400,00 €

Gesamt ca. **(gerundet)304.500,00 €**

8.3 Wasserversorgung

Hauptleitung ca. 20 m x 430,- € 8.600,00 €
Hausanschlüsse ca. 11 St x 1.600,- € 17.600,00 €

Gesamt ca. **(gerundet)26.500,00 €**

8.4 Öffentliche Grünflächen

Neu herzustellen (Ansaat & Bewässerung, inkl. 2 Baumpflanzungen)
ca. 1.552 m² x 5,- €/m² + 2 x 1.000€/Stück **(gerundet)10.000,00 €**

Gesamt gerundet netto **(gerundet) 372.000,00 €**

9. Beteiligte Fachstellen

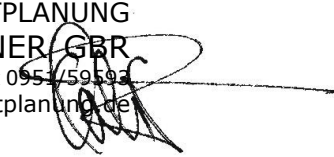
9.1	Regierung von Mittelfranken	91511 Ansbach
9.2	Landratsamt Erlangen - Höchstadt	91054 Erlangen
9.3	Planungsverband Industrieregion Mittelfranken	90403 Nürnberg
9.4	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	90461 Nürnberg
9.5	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	91052 Erlangen
9.6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	90763 Fürth
9.7	Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken	91511 Ansbach
9.8	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
9.9	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	90441 Nürnberg
9.10	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	80339 München
9.11	Fernwasserversorgung Franken AG	97215 Uffenheim
9.12	Herzo Werke GmbH	91074 Herzogenaurach
9.13	PLEdoc GmbH	91052 Erlangen
9.14	Kreisbrandrat Hr. Rocca	91054 Erlangen
9.15	Verkehrsverbund Großraum Nürnberg	90443 Nürnberg
9.16	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
9.17	Reg. v. Mittelfranken - Luftamt Nordbayern	90411 Nürnberg
9.18	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
9.19	Bayerischer Bauernverband	91074 Herzogenaurach
9.20	Bund Naturschutz	91074 Herzogenaurach
9.21	Katholische Kirchenstiftung St. Otto	91074 Herzogenaurach
9.22	Evangelisch Lutherisches Pfarramt	91086 Aurachtal
9.23	Industrie- u. Handelskammer Mittelfranken	90443 Nürnberg
9.24	Kreishandwerkerschaft	91054 Erlangen
9.25	Gewerbeaufsichtsamt	96407 Coburg
9.26	Handwerkskammer Mittelfranken	90489 Nürnberg
9.27	Gemeinde Oberreichenbach	91098 Oberreichenbach
9.28	Markt Weisendorf	91085 Weisendorf
9.29	Markt Emskirchen	91448 Emskirchen
9.30	Stadt Herzogenaurach	91074 Herzogenaurach
9.31	Gemeinde Aurachtal	91086 Aurachtal
9.32	Team 4	90419 Nürnberg
9.33	Büro für Städtebau u. Bauleitplanung	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Stadtrat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 24.10.2018

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GbR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



1. NACHTRAG

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Ackerlänge V und 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Ackerlänge I Münchaurach, Gemeinde Aurachtal, Landkreis Erlangen-Höchstadt

Grundlage des Nachtrages ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat von Aurachtal.

Aufgrund dieser Verfahrensschritte haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Anpassung des Geltungsbereiches auf Grund der Herausnahme der Ausgleichsflächen
- Anpassung der zulässigen Dachneigung und Anzahl der Vollgeschosse im östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches
- Herausnahme der geplanten Ökokontofläche
- Aufnahme einer Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation am nördlichen Ende der Planstraße A
- Aufnahme eines Hinweises zu Grenzabständen bei Bepflanzungen
- Redaktionelle Anpassungen in der Begründung hinsichtlich der Flächenbedarfsberechnung, § 13b BauGB, eines Hinweises zum Einzugsbereich des Flugzeugladeplatzes und
- Redaktionelle Anpassung der Zeichendarstellung in Planteil und Verbindlichen Festsetzungen
- Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen zu Leitungszonen der Telekommunikation und unter C. Hinweise um einen Hinweis zur landwirtschaftlichen Immissionen

Der Plan ist vom Gemeinderat Aurachtal im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat von Aurachtal beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 13.03.2019 mit der Begründung vom 13.03.2019 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren erneut durchgeführt wird (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 13.03.2019

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GbR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59599
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



Anhang

- CEF – und Ausgleichsmaßnahme Fl.Nr. 328, Gmkg. Neundorf



CEF- und Ausgleichsmaßnahme

(Details siehe Begründung)



CEF-Maßnahme für die Feldlerche und Ausgleichsfläche für das Ökokonto der Gemeinde Aurachtal (ca. 960 qm)
Entwicklungsziele und Pflege:

Blüh(acker)streifen;
alle 3 - 5 Jahre grubbern ab Anfang August;
jährliche Pflegemahd ab Anfang August

Quellen: Luftbild und DFK - Bay. Vermessungsverwaltung



Gemeinde Aurachtal

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ackerlänge V" und
3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem
Grünordnungsplan "Ackerlänge I" Münchaurach

CEF-Maßnahme und Ausgleichsplanung

maßstab: 1 : 2.000 (DinA4)

bearbeitet: ws

datum: 13.03.2019

ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

