



**Gemeinde Aurachtal**  
Landkreis Erlangen-Höchstadt

**Bebauungsplan „Neundorf Ost“  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Begründung**

**Vorentwurf vom 17.07.2019**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

---

**Auftraggeber:** Gemeinde Aurachtal  
vertreten durch  
den 1. Bürgermeister Klaus Schumann

Lange Straße 2  
91086 Aurachtal

**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

**Milena Maul**  
B.A. Kulturgeographie

aufgestellt: Nürnberg, 17.07.2019  
**TB|MARKERT**

ausgefertigt: Aurachtal,  
1. Bürgermeister Klaus Schumann

**Datum: Vorentwurf vom 17.07.2019**

---

## 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>6</b>
A.5.1	Übergeordnete Planungen	6
A.5.2	Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan	10
A.5.3	Wohnbaulandbedarf und verfügbare Flächenpotentiale	10
A.5.4	Naturschutzrecht	10
A.5.5	Wasserhaushalt	11
A.5.6	Immissionsschutz	11
A.5.7	Denkmalschutz	11
<b>A.6</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>11</b>
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	11
A.6.2	Art der baulichen Nutzung	11
A.6.3	Maß der baulichen Nutzung	12
A.6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	12
A.6.5	Bauweise	13
A.6.6	Örtliche Bauvorschriften nach §9 Abs. 4 BauGB i.V.m Art. 81 BayBO	13
A.6.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	14
A.6.8	Stellplätze, Garagen, Carports	14
A.6.9	Wasserhaushalt	14
A.6.10	Grünordnung	14
A.6.11	Erschließung, Ver- und Entsorgung	16
A.6.12	Flächenbilanz	17
<b>A.7</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>17</b>
A.7.1	Verkehr	17
A.7.2	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	19
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>22</b>
<b>C</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>22</b>
<b>D</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>23</b>

## **A      Begründung**

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

In der Gemeinde Aurachtal besteht aufgrund ihrer Lage im Speckgürtel des Städtedreiecks Nürnberg-Fürth-Erlangen ein anhaltender Bedarf an Wohnbauland. Die verfügbaren Reserven aus bestehenden Bebauungsplänen und Baulücken reichen nicht aus um die bestehende und zukünftige Nachfrage zu decken.

### **A.2      Ziele und Zwecke**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland. Dabei soll die organische Siedlungsentwicklung des Ortsteils berücksichtigt werden. Dazu sollen im Nordosten des Ortsteils Neundorf der Gemeinde Aurachtal derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, die an die bestehende Wohnbebauung durch Einzel- und Doppelhäuser angrenzen, bebaut werden. Die städtebaulichen Strukturen der angrenzenden Wohngebiete sollen dabei weitergeführt und erweitert werden. Durch geeignete grünordnerische Festsetzungen soll das Plangebiet angemessen durchgrünt werden.

### **A.3      Verfahren**

Der Gemeinderat der Gemeinde Aurachtal hat in seiner Sitzung am 17.07.2019 beschlossen den Bebauungsplan „Neundorf West“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt, da sich das Plangebiet gemäß § 13b Abs. 1 BauGB an den Innenbereich anfügt und durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet werden soll.

Der Umgriff des Plangebiets setzt eine bebaubare Fläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauN-VO fest, die weit unter dem Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13b Abs. 1 Satz 1 BauGB liegt. Der Gemeinderat erachtet daher das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB mit den Verfahrensvorgaben gem. § 13a BauGB für anwendbar.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten gem. Abs. 2 Nr. 1 für den vorliegenden Bebauungsplan folgende Verfahrenserleichterungen:

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB verzichtet werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie eine frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 gelten für das beschleunigte Verfahren zudem folgende Maßgaben:

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ogleich von der Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht für den vorliegenden Bebauungsplan abgesehen werden kann, sind die Umweltbelange bei der Planung bzw. deren Auswirkungen zu berücksichtigen, insbesondere gilt dies auch für die Belange des Artenschutzes. In Kapitel 7 „Auswirkungen der Planung“ werden entsprechend durch die Planung betroffene Umweltbelange erörtert.

## **A.4 Ausgangssituation**

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

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteils Neundorf, der wiederum einen knappen Kilometer südwestlich des Hauptorts Aurachtal liegt. Im Süden und Südwesten grenzt Wohnbebauung an.

Der nördliche Teil des Plangebiets ist Eigentum der Gemeinde Aurachtal, die südlichen Flächen hingegen befinden sich in privatem Besitz.

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

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich im Westen und Osten je ein amtlich kartiertes Biotop. Während sich im Süden und Südwesten des Gebietes Bebauung anschließt, werden die im Norden, Osten und Westen angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Der höchste Punkt des Plangebietes befindet sich im Norden des Plangebiets. Die Fläche fällt nach Süden hin um gut zehn Meter ab.

Erschlossen wird das Plangebiet durch den Steinleitenweg, welcher den nordöstlichen Teil Neundorfs erschließt und im weiteren Verlauf als land- und forstwirtschaftliche Erschließungsstraße fungiert.

## A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

### A.5.1 Übergeordnete Planungen

#### A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)



Abbildung 1 - Ausschnitt LEP Bayern - Strukturkarte (Stand 2013)

Dem Landesentwicklungsprogramm Bayerns aus dem Jahr 2013 zufolge ist Aurachtal und damit auch der Ortsteil Neundorf Teil des allgemeinen ländlichen Raums, grenzt im Osten allerdings an den Verdichtungsraum um Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach und an das Mittelzentrum Herzogenaaurach an.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

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

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (Grundsatz).

##### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die

unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (Grundsatz).

#### 1.1.3 Ressourcen schonen

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

#### 1.2.1 Räumliche Auswirkungen begegnen

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (Ziel).

#### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

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

### 2. Raumstruktur

#### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (Grundsatz).

### 3. Siedlungsstruktur

#### 3.1 Flächensparen

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz).

#### 3.2 Innenentwicklung und Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Grundsatz).

#### 3.3 Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (Grundsatz). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel).

### 7. Freiraumstruktur

#### 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (Grundsatz).

### 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden (Grundsatz). Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten (Ziel).

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

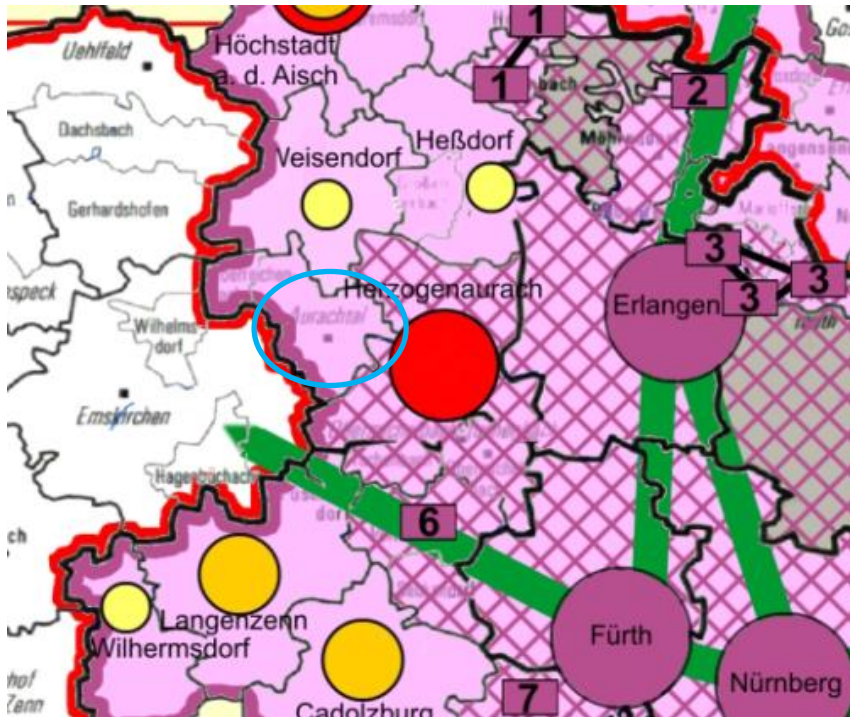


Abbildung 2 - Ausschnitt Regionalplan Region Nürnberg (7) - Raumstruktur (Stand 2007)

Im zu berücksichtigenden Regionalplan „Region Nürnberg“ (Region 7) vom 1. Juli 1988 mit seinen insgesamt 20 Änderungen (Stand: 24.04.2019) ist die Gemeinde Aurachtal Teil der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen und liegt nördlich der Entwicklungsachse, die von Nürnberg über Fürth in nordwestliche Richtung verläuft. Die Gemeinde Aurachtal wird nicht als Zentraler Ost bzw. Unter- oder Kleinzentrum sowie als Siedlungsschwerpunkt angeführt.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung relevant:

#### 1 Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Nürnberg

- 1.1 Die herausragende Bedeutung der Region Mittelfranken (...) soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.
- 1.2 Die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit sowie das Erscheinungsbild (...) sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu sollen (...) 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.

### 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. Es soll deshalb in den folgenden regionalen Grünzügen einer bandartigen Siedlungsentwicklung entgegengewirkt werden: (...) Aurachtal (zur Rednitz) (...).

#### 3.4 Städtebau

- 3.4.5 Auf die Erhaltung besonders charakteristischer Beispiele dörflicher Siedlungsweise in bäuerlicher Kulturlandschaft soll hingewirkt werden

### 7 Freiraumstruktur

#### 7.1 Natur und Landschaft

##### 7.1.1 Landschaftliches Leitbild

Es ist von besonderer Bedeutung, die unterschiedlichen Naturräume und Teillandschaften der Industrieregion unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird
- die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben
- die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird
- die typischen Landschaftsbilder erhalten werden
- die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird.

##### 7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen in der freien Landschaft

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

#### 7.2 Wasserwirtschaft

- 7.2.2.3 Auf die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen soll insbesondere im Rahmen der Wohnsiedlungstätigkeit (...) und für infrastrukturelle Einrichtungen hingewirkt werden.

### A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan



Abbildung 3 - Ausschnitt Flächennutzungsplan (Stand 2009)

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Aurachtal ist der Umgriff des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft aufgeführt. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst.

### A.5.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im Bereich des Plangebiets gibt es derzeit noch keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

### A.5.3 Wohnbaulandbedarf und verfügbare Flächenpotentiale

Demgegenüber steht ein bestimmtes Maß an Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde. Dazu zählen unbebaute Baugrundstücke. Insgesamt bestand im Jahr 2015 eine Fläche an unbebauten Grundstücken von 3,7 ha. Freie oder brachliegende Grundstücke können derzeit kaum aktiviert werden, da sie aus unterschiedlichen Gründen nicht auf dem freien Markt angeboten werden.

Weiterhin haben Berechnungen, basierend auf der tatsächlichen Bevölkerungszahl aus dem Jahr 2017 (3.120 Einwohner) sowie einer Bevölkerungsprognose von -0,4 % auf 12 Jahr und einem angemessenen Auflockerungswert, einen Wohnbauflächenbedarf von 4,6 ha bis zum Jahr 2032 ergeben.

Wir davon ausgegangen, dass ca. 20% der Flächenpotentiale (0,74 ha) verfügbar sind, steht bleibt ein weiterer Flächenbedarf von ca. 3,86 ha. Der Bebauungsplan verfügt über eine Fläche von ca. 1 ha an Wohnbaulandflächen und steht damit den Zielen einer geordneten Siedlungsentwicklung entgegen.

### A.5.4 Naturschutzrecht

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

Die nächstgelegenen, amtlich kartierten Biotope liegen wenige Meter vom Plangebiet entfernt. Beide sind unter der Nummer 6430-0018 katalogisiert, allerdings nicht miteinander verbunden. Es handelt sich um zwei Gehölzbestände, die jeweils parallel zu im Westen und Osten an das Plangebiet angrenzenden Feldwege verlaufen.

#### **A.5.5 Wasserhaushalt**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Zudem liegt es außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

#### **A.5.6 Immissionsschutz**

Im Plangebiet können durch die angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche temporär Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen auftreten.

#### **A.5.7 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. DSchG 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 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 349, 352, 352/1, 352/2, 352/3 und 357/1 der Gemarkung Neundorf sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 348 und 351 mit einer Gesamtfläche von insgesamt knapp 1,3 ha.

#### **A.6.2 Art der baulichen Nutzung**

Im Vorhabenraum soll zukünftig Wohnbebauung ermöglicht werden, dazu werden allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesen werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsbetriebes, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

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

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird die zulässige Grundflächenzahl mit 40 vom 100 (GRZ 0,4) festgesetzt. Dies schöpft die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO aus. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 beträgt die Grundflächenzahl 25 vom 100 (GRZ 0,25), da die Grundstücke aufgrund der Eigentümerstruktur wesentlich größer sind. Durch die unterschiedlich festgesetzte GRZ wird eine angemessene Bebauung in Kombination mit der verfügbaren Grundstücksfläche ermöglicht.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf maximal Zwei (E + D) festgesetzt.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf maximal Drei (U + I + D) festgesetzt. Aufgrund des im Süden stärker abfallenden Geländes, wird so eine Errichtung von Hanghäusern mit wohnlicher Nutzung des Untergeschosses ermöglicht.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die traufseitige Wandhöhe der Hauptbaukörper einschließlich Kniestock eine Höhe von 4,5 m gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche bis zu Schnittpunkt mit der Dachhaut nicht überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die Oberkante des Rohfußbodens von Hauptbaukörpern im Erdgeschoss eine Höhe von 0,15 m bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante der angrenzende Straßenverkehrsfläche an der dem Hauseingang am nächsten liegenden Stelle nicht überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die traufseitige Wandhöhe der Hauptbaukörper mit Satteldach hangseitig einschließlich Kniestock eine Höhe von 4,5 m gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut nicht überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die Wandhöhe der Hauptbaukörper mit Zeldach hangseitig einschließlich Kniestock eine Höhe von 6 m gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut nicht überschreiten.

### **A.6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO mit einer Grundfläche von maximal 70 m<sup>2</sup> je Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Einhaltung der maximal zulässigen GRZ kann dazu führen, dass dieser Wert nicht voll ausgeschöpft werden kann.

### **A.6.5 Bauweise**

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung dient ebenfalls dazu, den gewünschten Charakter der Siedlung zu erhalten. Es ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

### **A.6.6 Örtliche Bauvorschriften nach §9 Abs. 4 BauGB i.V.m Art. 81 BayBO**

Zur Gewährleistung eines weiterhin homogenen Ortsbildes wurden die folgenden Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper getroffen.

#### Dächer und Dachaufbauten

Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszubilden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind zusätzlich Zeltdächer zulässig. Die Dachneigung bei Satteldächern muss mindestens 35 Grad und darf maximal 48 Grad bezogen auf die Horizontale betragen. Zeltdächer sind mit einem Neigungswinkel von 20 Grad bis maximal 30 Grad auszubilden. Bei Dachsteinen sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Farbtöne zulässig.

Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Form und Farbe dem Hauptdach anzupassen oder als extensiv begrüntes Flachdach mit einer Dachneigung von max. 5% auszubilden.

Dachaufbauten sind in Form von rechtwinklig stehenden Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig und müssen in Material und Farbe wie das Hauptdach erfolgen. Die summierte Breite von Dachaufbauten darf nicht größer sein als die Hälfte der Dachlänge (an der Traufe gemessen). Je Gebäude ist nur eine Gaubenform (Satteldachgaube oder Schleppgaube) zulässig. Aneinandergebauete Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

#### Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

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

#### Außenwände

Außenwände sind als homogen verputzte Fassaden zu gestalten. Ebenfalls zulässig sind Holzverkleidungen sowie regionaltypischer Sandstein.

#### Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Dabei sind Bauliche Einfriedungen als offene Zäune ohne Sockel auszuführen.

#### Gestaltung von Abfallsammelstellen

Private Müllsammelbehälter sind einzuhausen oder dicht zu umpflanzen.

### Auffüllungen, Abgrabungen

Veränderungen des natürlichen Geländereiefs dürfen in WA 1 und WA 2 max. bis Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss, in WA 3 bis zur Oberkante Rohfußboden Untergeschoss vorgenommen werden. Die Regelungen der BayBO sind dabei einzuhalten. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig und müssen einen Abstand von mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Weitere Höhendifferenzen sind durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück auszugleichen.

### **A.6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Innerhalb der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von mindestens 3 m zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Gekennzeichneten Grundstücke 4 und 7 festgesetzt.

### **A.6.8 Stellplätze, Garagen, Carports**

Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Aurachtal in Ihrer jeweils aktuell gültigen Fassung herzustellen.

Garagen und überdachte Stellplätze müssen vor ihren Eingangsseiten einen Abstand von mindestens 5,0 m (Stauraum) von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Der Stauraum darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

### **A.6.9 Wasserhaushalt**

Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

### **A.6.10 Grünordnung**

#### **A.6.10.1 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 besonders geeignet.

### Landschaftliche Eingrünung

Durch die Pflanzung von Gehölzstreifen innerhalb der als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Der Gehölzstreifen ist in einer Breite von

3,0 m (3-reihig) mit einem Pflanzabstand von 4 m zum Nachbarflurstück zu pflanzen. Pflanzen entsprechend Teil A der Artenliste sind als Einzelgehölze aller 200 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Pflanzen des Teil B in Gruppen zu 3-5 einer Art mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m. Es sind die in der Artenliste aufgeführten Gehölze zu verwenden. Die vorgelagerten 4 m sind mit einer Wiesensaatgutmischung anzusäen. Das Saatgut soll autochthoner Herkunft sein.

### Durchgrünung

In dem Wohngebiet sind außerdem je Baugrundstück ein Laubbaum und zwei Sträucher gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m einzuhalten. Für Sträucher ist ein Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten. Schnitthecken aus fremdländischen Koniferen (z.B. Thuja) sind unzulässig.

### Fassaden- / Dachbegrünung

Eine Fassaden- und/oder Dachbegrünung ist wünschenswert.

### Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Gebäude umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Für die Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte, heimische Gehölze der Artenliste zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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 ande-

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

### **A.6.10.2 Artenliste**

Artenliste

*Baumarten, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm.*

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Juglans regia	Walnuss
Pyrus communis	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sobus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus „Clusius“	Ulme

*Straucharten, Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Größe: 60-100cm*

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Heckenrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### **A.6.11 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

#### **A.6.11.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Steinleitenweg.

#### **A.6.11.2 Stromversorgung**

Ein Anschluss an die örtliche Stromversorgung ist möglich.

#### **A.6.11.3 Gasversorgung**

Ein Anschluss an die örtliche Gasversorgung ist möglich.

#### **A.6.11.4 Wasserversorgung**

Ein Anschluss an die örtliche Wasserversorgung ist möglich.



### A.6.11.5 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.

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. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

### A.6.12 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	10.255 m <sup>2</sup>	74,0 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.086 m <sup>2</sup>	15,1 %
Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	139 m <sup>2</sup>	1,0 %
Öffentliche Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	1.377 m <sup>2</sup>	9,9 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>13.857 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans und der damit einhergehenden Bebauung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

### A.7.1 Verkehr

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg geprüft, ob der bestehende Knotenpunkt Staatsstraße 2244/Steinleitenweg für das zusätzliche Verkehrsaufkommen ausreichend ausgebaut ist. Um die Veränderung des Verkehrsaufkommens abschätzen zu können, wurde die Vorgehensweise aus dem Leitfaden „Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen“<sup>1</sup> von 2006 entnommen.

<sup>1</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (2006): Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen. S. 12 ff., S. 17 ff. u. S. 37 ff

Dazu wurden zwei Varianten angesetzt. Bei Variante 1 wird davon ausgegangen, dass eine reine Bebauung mit Einzelhäusern stattfindet. Sie stellt eine Mindestvariante dar. In Variante 2 wird von einer Bebauung mit Einzelhäusern im nördlichen Bereich des Plangebietes (nur Einzelhäuser zulässig) und einer Bebauung von Doppelhäusern im südlichen Plangebiet (Einzel- und Doppelhäuser zulässig).

Schätzung der Strukturgrößen (Einwohner (EW)):

Aus den verschiedenen Entwürfen ergeben sich:

- V1            12 WE in Einfamilienhäusern
- V2            16 WE in Einfamilienhäusern und Doppelhäusern

Schätzung der Einwohnerzahl aus Einzelhäusern:

- V1            Unterer Schätzwert: 12 Wohneinheiten x 3,0 E/WE = **ca. 36 EW**  
                   Oberer Schätzwert: 12 Wohneinheiten x 4,0 E/WE = **ca. 48 EW**
- V2            Unterer Schätzwert: 16 Wohneinheiten x 3,0 E/WE = **ca. 48 EW**  
                   Oberer Schätzwert: 16 Wohneinheiten x 4,0 E/WE = **ca. 64 EW**

Für Variante 1 werden entsprechend **42 Einwohner** angenommen, bei Variante 2 hingegen **56 Einwohner**.

Schätzung des Verkehrsaufkommens:

Der Schätzung des Verkehrsaufkommens wird eine Einwohnerzahl von 42 und 56 EW zugrunde gelegt. Für den Besucherverkehr werden näherungsweise dieselben Werte für Wegezähl, Verkehrsmittelwahl, Binnenverkehrsanteile und dieselben Tagesganglinie unterstellt wie für den Einwohnerverkehr.

Bei einer mittleren spezifischen Wegehäufigkeit von rd. **3,7 Wegen pro Einwohner** beträgt das werktägliche Verkehrsaufkommen der 42 Einwohner 155 Wege, bei 56 Einwohnern 207 Wege. Nach Abzug der bewohnerbezogenen Wege (10%) außerhalb des Gebietes verbleibt das Quell-/Zielverkehrsaufkommen der Einwohner mit **140 bzw. 186 Wegen**. Im bewohnerbezogenen Besucherverkehr (5% von allen Wegen der Einwohner) werden 8 bzw. 10 Wege zurückgelegt.

Unter Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse wird für die Verkehrsaufteilung entsprechend der Anteil der nichtmotorisierten Wege (NMIV) mit 20% und der ÖPNV-Anteil für das vorliegende Wohngebiet in einer kleinen, ländlichen Gemeinde mit 5% angenommen. Da der Gebietsdurchmesser unter 300m liegt, wird auf Binnenverkehrsabschläge verzichtet. Für den **motorisierten Individualverkehr (MIV)** verbleiben also **75% der Wege**.

Variante 1		Anteil	Wege
Einwohner	Wege insgesamt	100%	140
	NMIV (Fuß/Rad)	20%	28
	ÖPNV (Bus)	5%	7
	MIV (Pkw)	75%	105
Besucher	Wege insgesamt	100%	8
	NMIV (Fuß/Rad)	20%	2
	ÖPNV (Bus)	5%	0
	MIV (Pkw)	75%	6

Variante 2		Anteil	Wege
Einwohner	Wege insgesamt	100%	186

	NMIV (Fuß/Rad)	20%	37
	ÖPNV (Bus)	5%	9
	MIV (Pkw)	75%	140
Besucher	Wege insgesamt	100%	10
	NMIV (Fuß/Rad)	20%	2
	ÖPNV (Bus)	5%	1
	MIV (Pkw)	75%	7

Für die Umrechnung des MIV in Pkw-Fahrten ergibt sich bei einem mittleren Pkw-Besetzungsgrad von 1,2:

- V1  $105/1,2 = \text{ca. } 88$  Pkw-Fahrten (Einwohnerverkehr)  
 $6/1,2 = \text{ca. } 5$  Pkw-Fahrten (Besucherverkehr)
- V  $140/1,2 = \text{ca. } 117$  Pkw-Fahrten (Einwohnerverkehr)  
 $7/1,2 = \text{ca. } 6$  Pkw-Fahrten (Besucherverkehr)

Der bewohnerbezogene Wirtschaftsverkehr ist entsprechend mit 0,1 Kfz-Fahrten/Einwohner, das heißt ca. 5 bzw. 6 Kfz-Fahrten, zu addieren:

- V1  $88 + 5 + 5 = \text{ca. } 98$  **Kfz-Fahrten** bzw. ca. 2,3 Kfz-Fahrten/Einwohner
- V2  $117 + 6 + 6 = \text{ca. } 129$  **Kfz-Fahrten** bzw. ca. 2,3 Kfz-Fahrten/Einwohner

Wenn vereinfachend für alle Fahrtzwecke die Ganglinie des Bewohnerverkehrs verwendet wird, ergeben sich die insgesamt höchstbelasteten Stunden morgens zwischen 6 und 7 Uhr (Quellverkehr) und abends zwischen 16 und 18 Uhr (Zielverkehr), mit einem Stundenanteil von bis zu 13% am Tagesverkehr je Richtung.

Aus der Berechnung ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in den Spitzenzeiten von:

- V1  $98 \text{ Kfz-Fahrten} \times 13\% = \text{ca. } 13$  **Kfz/h**
- V2  $129 \text{ Kfz-Fahrten} \times 13\% = \text{ca. } 17$  **Kfz/h**

Aufgrund dieses nicht erheblichen Mehraufkommens kann die Erschließung über die bestehende Einmündung des Steinleitenwegs in die St 2244 erfolgen. Weitere Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

### **A.7.2 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 landwirtschaftlich genutzte Bereiche.

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

#### Fläche

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa **14.700 m<sup>2</sup>**, von denen etwa **5.900 m<sup>2</sup>** künftig als Baufläche nutzbar sind.

#### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Derzeit werden die betroffenen Flächen als Grünland landwirtschaftlich genutzt und sind entsprechend vorbelastet. Fragmentarisch können Wildkräuter vorkommen. 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. Für den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen derzeit keine detaillierten faunistischen Hinweise vor.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung für Natur und Landschaft werden die Auswirkungen des Eingriffs auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert.

### Boden und Wasser

Der Vorhabenbereich ist derzeit größtenteils unversiegelt. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. In einem **5.900 m<sup>2</sup>** großen Bereich können neue Wohnhäuser entstehen.

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 kommt.

Es handelt sich jedoch um eine kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf einer durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelasteten Fläche. Daher kann von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden. Zusätzlich soll anfallendes Niederschlagswasser auf der Fläche versickert werden.

### Luft und Klima

Die Luftqualität wird derzeit temporär durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt, beispielsweise kommt es zu Staubemissionen bei der Bearbeitung und zu Emission von Schadstoffen bei der Ausbringung von Pestiziden und Düngemitteln. 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.

### Landschaftsbild

Der Geltungsbereich grenzt an den vorhandenen Siedlungsraum an. Zur südöstlich gelegenen Straße existiert bereits eine Zeilenförmige Bebauung. Für das Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da durch die bereits bebauten Bereiche die Einsehbarkeit von der freien Landschaft nur eingeschränkt möglich ist. Zudem wird eine Ortsrandeinpflanzung im Norden und Osten gepflanzt, die die Auswirkungen auf die Landschaft auf ein Minimum beschränkt.

#### Mensch und seine Gesundheit

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.

#### Betroffenheit von Bau- und Bodendenkmälern/sonstigen Kultur- und Sachgütern

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

#### Zusammenfassung

Da es sich um eine an die Ortslage, durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastete Fläche handelt, sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als gering zu bewerten.

## **B      Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G (Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) i. d. F. vom 23.02.2011 (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

## **C      Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Ausschnitt LEP Bayern - Strukturkarte (Stand 2013) .....	6
Abbildung 2 - Ausschnitt Regionalplan Region Nürnberg (7) - Raumstruktur (Stand 2007) .8	
Abbildung 3 - Ausschnitt Flächennutzungsplan (Stand 2009) .....	10

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 3: Flächenbilanz Geltungsbereich .....	17
--	----

## **D      Abkürzungsverzeichnis**

Fl.-Nr. Flurnummer