

Markt
Eckental



Bebauungsplan Oberschöllenbach
Nr. 11
„Westlich Oberschöllenbacher
Hauptstraße“

Begründung
- Vorentwurf -

08.11.2022
mit Ergänzungen vom 25.11.2022



**GROSSER-SEEGER
& PARTNER**

Stadtplaner
Landschaftsarchitekt
Bauingenieur

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

INHALT

I.	Begründung	3
A	Allgemeines	3
1.	Planungsanlass und Verfahren	3
2.	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....	3
B	Planerische Grundlagen	4
1.	Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen	4
2.	Ziele der Raumordnung	5
3.	Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
4.	Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen	6
5.	Derzeitige planungsrechtliche Situation	7
6.	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	7
7.	Immissionssituation.....	8
8.	Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen	8
9.	Denkmalschutz	8
10.	Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz	8
11.	Land- und Forstwirtschaftliche Belange	9
C	Plankonzept.....	9
D	Festsetzungen des Bebauungsplans	9
1.	Art der baulichen Nutzung.....	9
2.	Maß der baulichen Nutzung	9
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
4.	Abstandsflächen	10
5.	Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen	10
6.	Verkehrsflächen.....	11
7.	Öffentliche Grünflächen	11
8.	Wasserabfluss, Versickerung.....	11
9.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
10.	Leistungsrechte	12
11.	Grünordnung.....	12
12.	Örtliche Bauvorschriften.....	12
E	Auswirkungen der Planung	14
1.	Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung	14
2.	Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen.....	15
3.	Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete.....	18
F	Bodenordnung	19
II.	Anhänge	20

I. BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass und Verfahren

Im Ortsteil Oberschöllenerbach des Marktes Eckental soll Wohnraum im Anschluss an den bestehenden Siedlungszusammenhang in Form einer Ortsabrundung geschaffen werden. Hierzu soll die Fläche nordwestlich des bestehenden Ortsteils entwickelt werden.

Seit dem 04.05.2017 ist nunmehr die Baurechtsnovelle in Kraft, die die Zulässigkeit des Verfahrens nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) begründet hatte. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 wurde die Anwendbarkeit des § 13b BauGB verlängert. Damit erfolgt – zeitlich begrenzt – eine Ausweitung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auch auf Flächen des planungsrechtlichen Außenbereiches bis zu einer überbaubaren Grundstücksfläche von 10.000 m². Durch den Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Dies ist hier gegeben. Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet; der Geltungsbereich schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberschöllenerbach an. Die Bauflächen betragen ca. 22.890 m², durch die festgesetzte GRZ von 0,4 sind ca. 9.160 m² überbaubar. Die Grenze von 10.000 m² wird damit unterschritten. Zu anderen Bebauungsplänen bestehen auch keine engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhänge. Das Verfahren ist somit zulässig.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes muss bis spätestens 31.12.2022 förmlich eingeleitet worden sein. Der Satzungsbeschluss muss spätestens bis zum 31.12.2024 gefasst werden. Im Übrigen gelten die Vorschriften des § 13a BauGB.

Im Geltungsbereich werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Ob eine Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten (NATURA 2000: FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) aufgrund der geplanten Nutzungen zu erwarten ist, wurde im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FFH-VA) geprüft. Diese kam zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch die Planung ausgeschlossen werden können (Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg: Dokumentation der FFH-Verträglichkeitsabschätzung, vom 18.10.2022). Somit wird auch diese Maßgabe nach § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt.

2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich zwischen Waldflächen und dem nordwestlichen Rand des Ortsteils Oberschöllenerbach im Westen des Marktes Eckental. Es wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden von zur Lagerung genutzten Flächen (Flst. Nr. 30, Gmkg. Unterschöllenerbach),
- im Osten vom bestehenden Siedlungsbereich von Oberschöllenerbach bzw. der Oberschöllener Hauptstraße,
- im Süden vom bestehenden Siedlungsbereich von Oberschöllenerbach und
- im Westen durch Wald und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet ist ca. 32.600 m² (3,3 ha) groß und umfasst die Flurstücke Nrn. 27 (tlw.), 28 (tlw.) und 29/2 (tlw.) in der Gemarkung Unterschöllnbach sowie die Flurstücke Nrn. 342 (tlw.), 344, 345, 346, 347, 348/2 (tlw.), 349/3 (tlw.) und 352/19 in der Gemarkung Oberschöllnbach, Markt Eckental. Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

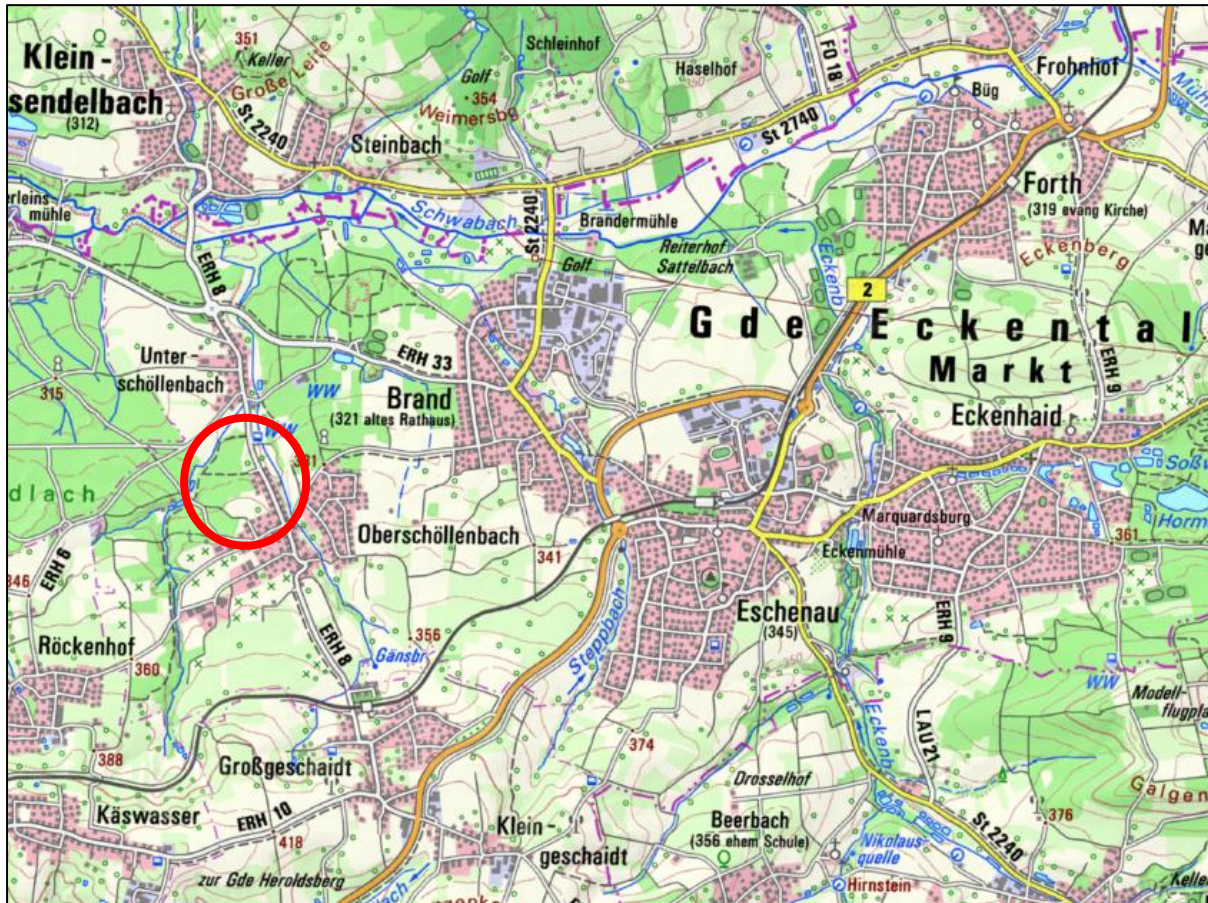


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 11 „Westlich Oberschöllnbacher Hauptstraße“ im Ortsteil Oberschöllnbach in der Marktgemeinde Eckental (Kartengrundlage: DTK25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022)

B PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Ortsteils Oberschöllnbach und wird aktuell noch landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Teilbereich sind ältere Obstbäume vorhanden, im mittleren Teil junge Baumpflanzungen.

Östlich und südlich des Plangebiets befindet sich die vorhandene Bebauung des Ortsteils, westlich grenzen Wald und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden grenzt eine Fläche an, die aktuell zur Lagerung genutzt wird.

2. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten und zuletzt am 01.01.2020 geändert worden. Eckental wird dem Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zugeordnet. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1). Gemäß Ziel 3.2 sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3).

Der Regionalplan für die Region Nürnberg (7) weist Eckental dem Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zu. Außerdem ist Eckental als Zentraler Ort der Grundversorgung (Grundzentrum) ausgewiesen (Z 2.2.1).

Zur Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten ist weiter festgelegt, dass sich der Schwerpunkt der polyzentrischen Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten konzentrieren soll (G 2.2.3). Weiter soll sich die Siedlungstätigkeit im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen, wobei sich der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte konzentrieren soll (G 3.1.2).

Westlich des Plangebiets im Bereich des Waldes ist ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen (Karte 3 „Landschaft und Erholung“). Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll bei der Abwägung besonderes Gewicht beigemessen werden (G 7.1.3.1). Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet ist hier identisch mit dem nachrichtlich übernommenen Bannwald „Sebalder Reichswald“.

Spezifische Darstellungen für das Plangebiet sind im Regionalplan nicht enthalten.

3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans (wirksam seit 01.08.2001, derzeit mit Stand der 7. Änderung) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Westlich Oberschöllener Hauptstraße“ fast vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (Abbildung 2). Ein kleiner Teilbereich im Osten ist als Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden des Plangebiets beim geplanten Rückhaltebecken ist ein Baum als besonders bedeutsamer Vegetationsbestand dargestellt. Dieser konnte bei aktuellen Begehungen jedoch nicht mehr nachgewiesen werden. Darüber hinaus ist im Westen des Plangebiets symbolhaft ein Bereich, der für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen geeignet ist, dargestellt. Das Entwicklungsziel ist hier als Trockenlebensraum festgelegt. Aufgrund der nicht vorhandenen, flächenscharfen Umgrenzung steht der FNP diesbezüglich der Aufstellung des Bebauungsplans jedoch nicht entgegen.

Nördlich des Plangebiets sind auch Flächen für die Landwirtschaft sowie ein weiterer Baum als besonders bedeutsamer Vegetationsbestand dargestellt. Östlich des Plangebiets sind eine „Talaue, Mulde“, überlagert mit potentiellen Ausgleichsflächen (Entwicklungsziel: Feucht-lebensraum), Wohnbauflächen sowie östlich der Oberschöllener Hauptstraße gemischte Bauflächen dargestellt. Südlich des Plangebiets sind Wohnbauflächen sowie im Südwesten Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich des Plangebiets sind ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft sowie Waldflächen, überlagert mit den nachrichtlichen Übernahmen eines Landschaftsschutzgebiets und des Bannwalds „Sebalder Reichswald“ dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist damit nur in einem kleinen Teilbereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für die übrigen Flächen ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen (vgl. § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB).

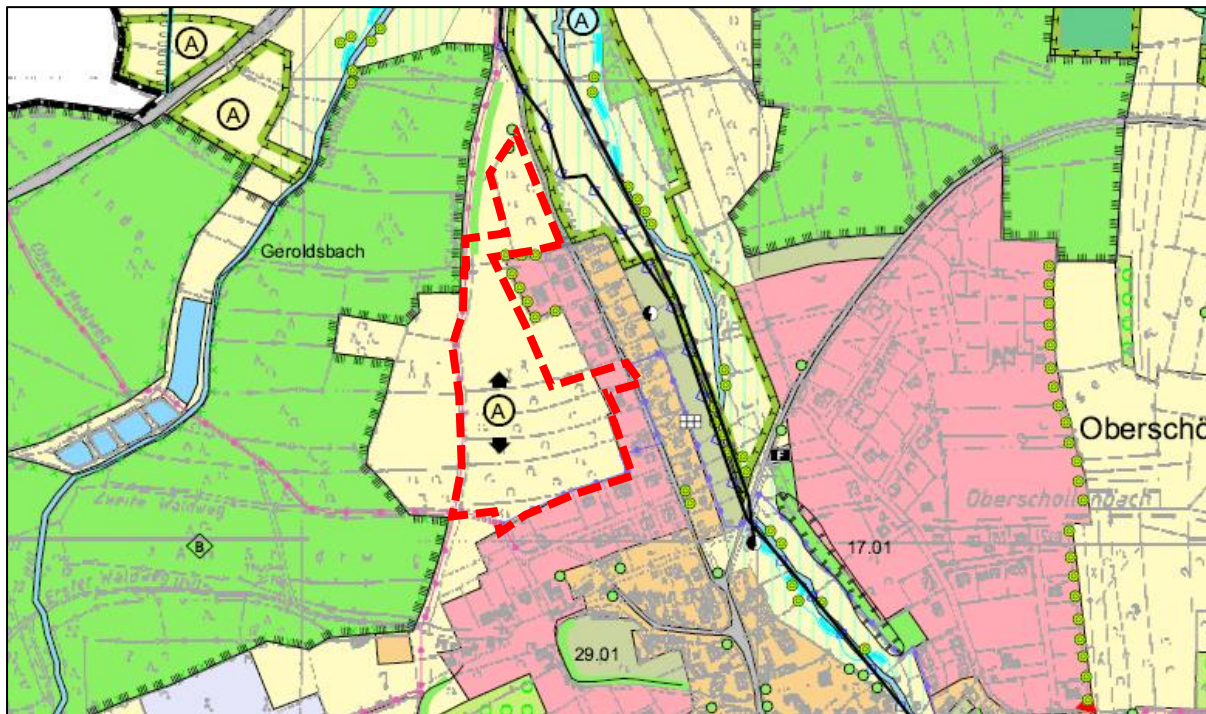


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Eckental (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Westlich Oberschöllnbacher Hauptstraße“ ist mit rot-gestrichelter Linie gekennzeichnet).

4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen oder Flächen für Wald sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden; dies ist zu begründen.

Im Markt Eckental liegt der Bevölkerungsstand derzeit bei 14.642 Personen (Stand 31.12.2021). Im Jahr 2011 lag der Bevölkerungsstand noch bei 13.934 Personen. Die Bevölkerungsentwicklung verlief in den letzten Jahren positiv. (Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Statistik kommunal 2021. Markt Eckental 09572121) Im Markt Eckental konnte damit in diesem Zeitraum eine Bevölkerungszunahme von 5% verzeichnet werden. Auch weiterhin wird eine Zunahme der Einwohnerzahl erwartet. Bis 2025 wird ein Anstieg der Einwohnerzahl auf 16.700 Personen erwartet. (Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Demographie-Spiegel für Bayern. Markt Eckental. Berechnungen bis 2039.) Damit setzt sich die positive Bevölkerungsentwicklung im Markt Eckental fort. Prognosedaten speziell für den Ortsteil Oberschöllnbach liegen keine vor, in Anlehnung an die Prognosen für die gesamte Gemeinde ist jedoch auch für den Ortsteil eine weitere Zunahme der Einwohnerzahl und damit eine steigende Nachfrage nach Bauland zu erwarten.

Für den Landkreis Erlangen-Höchstadt wird ebenfalls eine stetige Bevölkerungszunahme von 138.100 Personen im Jahr 2020 auf 144.000 Personen im Jahr 2040 prognostiziert. (Bayerisches Landesamt für Statistik (2022): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040. Demographisches Profil für den Landkreis Erlangen-Höchstadt.)

Neben der zu erwartenden Bevölkerungszunahme ist aufgrund der zentralörtlichen Funktion des Marktes Eckental als Grundzentrum sowie der Bedeutung des Zentralen Ortes als Schwerpunkt der polyzentrischen Siedlungsentwicklung die Entwicklung von Wohnbauflächen im Marktgebiet angezeigt. Darüber hinaus wird Eckental in der Mieterschutzverordnung vom

14.12.2021 sowie in der Gebietsbestimmungsverordnung Bau vom 06.09.2022 als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt angeführt. Gründe hierfür sind eine niedrige Leerstandsrate, eine überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote sowie ein angespannter Wohnungsmarkt aufgrund der Indikatorenlage. Auch dies deutet auf ein Handlungserfordernis hin.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind im gesamten Markt Eckental noch Wohnbauflächen in größerem Umfang vorhanden, ca. 3 ha Wohnbaufläche im Südosten des OT Eschenau, ca. 9 ha Wohnbaufläche im Norden des OT Eschenau (Hiervon sind jedoch 5,6 ha im Zuge der 8. Änderung des FNP als gewerbliche bzw. Sonderbaufläche vorgesehen.), ca. 5,6 ha im Norden des OT Eckenheid, ca. 7 ha im Südosten des OT Forth und 0,2 ha im Westen des OT Ebach. Gemischte Bauflächen, die zur Hälfte auch der Unterbringung von Wohnnutzungen dienen sind nur in geringerem Umfang von ca. 0,9 ha im OT Eschenau östlich der Laufer Straße vorhanden.

Für den Ortsteil Oberschöllenerbach selbst sind im wirksamen Flächennutzungsplan nordwestlich der Lechstraße noch Wohnbauflächen in einem Umfang von ca. 0,7 ha dargestellt. Da mit der Planung jedoch auch Baurecht für einen größeren Spielplatz realisiert werden soll, würde sich die Fläche nordwestlich der Lechstraße, aufgrund des in diesem Bereich schon vorhandenen Spielplatzes, nicht eignen. Zudem befindet sich dort ein Bodendenkmal.

Das Plangebiet grenzt in östlicher und südlicher Richtung an bestehende Bebauung an und schließt an bestehende Erschließungsansätze an. Durch die Bauleitplanung kann so in Anknüpfung an bestehende Siedlungsstrukturen in städtebaulich vertretbarem Umfang Baurecht geschaffen werden. Im Norden und im Westen ist die Entwicklung des Ortsteils durch die Waldflächen klar begrenzt. Es werden demnach durch die Planung keine weiteren Siedlungsansätze geschaffen.

Durch die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen und überplant. Aus den oben genannten Gründen wird die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche aber als vertretbar angesehen und der Ausweisung von Wohnbaufläche an dieser Stelle den landwirtschaftlichen Belangen vorgezogen. Zudem werden mit Ackerzahlen von 33 bis maximal 40 Böden mit lokal unterdurchschnittlicher Bodenbonität, im Unterschied zu Flächen südlich des Ortes, herangezogen. Wald wird nicht in Anspruch genommen.

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dort derzeit noch nach § 35 BauGB. Ein kleiner Teilbereich im Osten des Plangebiets liegt im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Dort richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit noch nach § 34 BauGB. Entsprechend der bestehenden Bebauung des Ortsteils wären hier Wohngebäude, die dem Maß der baulichen Nutzung der Umgebung entsprechen, zulässig.

6. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet schließt im Süden an zwei Erschließungsansätze an der Moselstraße an. Im Norden schließt das Plangebiet an den vorhandenen Erschließungsansatz zur Oberschöllener Hauptstraße (Kreisstraße ERH 8) und damit an das überörtliche Straßennetz an. Die innere Erschließung ist über neu zu errichtende Straßen vorgesehen, die sowohl im Norden als auch im Süden an das bestehende Verkehrsnetz anbinden und so eine Verteilung der Verkehrsströme begünstigen.

In einer Entfernung von etwa 500 m bis 800 m ist die Bushaltestelle „Oberschöllenerbach Lechstraße“ erreichbar. Von hier kann mit der Buslinie 209 der Bahnhof in Eschenau erreicht werden.

Das Plangebiet ist hinsichtlich Elektrizität, Telekommunikation und Wasserver- und -entsorgung noch nicht erschlossen. Die Erschließung ist über entsprechende Netzerweiterungen vorgesehen.

Die Entwässerung des Plangebiets soll im Trennsystem erfolgen. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist über neu zu errichtende Schmutzwasserkanäle im Plangebiet vorgesehen, die an den bestehenden Kanal in der Oberschöllnbacher Hauptstraße anschließen sollen. Zum Rückhalt des Niederschlagswassers sind Zisternen im Plangebiet sowie im Norden des Plangebiets ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll im weiteren Verlauf nordöstlich des Plangebiets über das Wegeflurstück Nr. 24/1, Gmkg. Unterschöllnbach, in den Altbach im Osten eingeleitet werden.

Die Aufstellung der Abfallsammelbehälter für die Müllabfuhr ist an den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

7. Immissionssituation

Von der östlich des Plangebiets verlaufenden Oberschöllnbacher Hauptstraße (ERH 8) können Lärmemissionen auf das Plangebiet einwirken. Die Verkehrsstärke im Bereich des Plangebiets beträgt für das Prognosejahr 2035 voraussichtlich 1.805 Kfz/24 h, wovon 130 Kfz zur Nachtzeit zu erwarten sind. Die Verkehrszunahme im Vergleich zum Jahr 2019 beträgt damit voraussichtlich knapp 32%. (Prognose Verkehrsaufkommen Oberschöllnbach, Berichtnr. 211-249-A/kb, PB Consult GmbH vom 20.09.2022) Aus diesem Grund erfolgt eine schalltechnische Überprüfung, deren Ergebnisse im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Gewerbliche Betriebe mit maßgeblichen Schallemissionen sind im näheren Umfeld des Plangebiets keine bekannt.

8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld sind keine Altablagerungen und Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt und sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke auch nicht zu erwarten.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

9. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler oder archäologischen Funde bekannt. Im Umfeld von Oberschöllnbach gibt es aber eine Vielzahl an frühgeschichtlichen Siedlungsspuren, so dass auch im Plangebiet eventuelle Funde nicht ausgeschlossen werden können.

Im näheren Umfeld sind auch keine Baudenkmäler vorhanden, zu denen eine Sichtbeziehung bestünde (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Denkmalatlas, Abfrage am 17.10.2022).

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder überschwemmungsgefährdeten Bereichen.

Im Norden des Plangebiets befindet sich derzeit das Wasserschutzgebiet für die Brunnen 1 - 3 des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Schwabachgruppe in Aufstellung. Es erweitert das schon festgesetzte Wasserschutzgebiet Schwabachgruppe Mitte. Das erweiterte

Gebiet würde auch die Flst. Nr. 27 und 28, Gmkg. Unterschöllenerbach, umfassen, die im Geltungsbereich liegen.

Im Norden des Flst. Nr. 27 befindet sich auch eine Grundwassermessstelle.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen soll gem. § 55 WHG ortsnah versickert, versickert oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es ist noch vorgesehen die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu überprüfen und die Ergebnisse im weiteren Verfahren in die Planung einzuarbeiten.

11. Land- und Forstwirtschaftliche Belange

Durch die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Bei diesen Flächen handelt es sich zum größten Teil um Flächen mit einer lokal und regional vergleichsweise geringen Ackerzahl (33 – 40). Aus diesem und den in Kap. I.B.4 genannten Gründen wird die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche als vertretbar angesehen.

Im Plangebiet selbst sind keine Waldflächen vorhanden. Durch die Baumfallzone des westlich an das Plangebiet angrenzenden Waldes sind forstwirtschaftliche Belange dennoch betroffen. Im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung wurden aus diesem Grund innerhalb der Baumfallzone bevorzugt Nutzungen vorgesehen, die keine Aufenthaltsräume beinhalten (Verkehrsflächen, öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz). Durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) wird ein Abstand von mind. 20 m zum Wald eingehalten.

C PLANKONZEPT

Das Konzept sieht im Anschluss an den bestehenden Siedlungszusammenhang die Errichtung von Wohngebäuden sowie eines zentralen Spielplatzes vor. Die innere Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen, die eine Durchfahrt durch das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung ermöglichen. Im Anschluss an den Gehweg an der Moselstraße ist ein einseitiger Gehweg entlang der Haupteinschließung vorgesehen. Am westlichen Rand des Plangebiets soll ein Fuß- und Radweg durch das Plangebiet geführt werden. Im Norden des Plangebiets soll ein Regenrückhaltebecken entstehen.

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Art der baulichen Nutzung

Die vorgesehene Bebauung soll an die bestehenden Strukturen des Ortsteils anknüpfen, weshalb im Plangebiet Wohnnutzungen vorgesehen sind.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Abweichend davon wird festgesetzt, dass die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind, da diese in der Ortsrandlage nicht erwünscht sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) im allgemeinen Wohngebiet WA 1 von 0,4 sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 2 von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Die Orientierungswerte für

Obergrenzen der BauNVO werden somit für die GRZ eingehalten und für die GFZ unterschritten. Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Zahl der Vollgeschosse sowie über die Festsetzungen von zulässigen First- bzw. Wandhöhen begrenzt. Direkt an der Oberschöllnbacher Hauptstraße wird in Anlehnung an die dort vorhandene Bebauung nur ein Vollgeschoss zugelassen. Im übrigen Plangebiet werden zur besseren Ausnutzung der Fläche zwei Vollgeschosse zugelassen. Bei Ausführung des Hauptgebäudes mit Flachdach ist eine maximale Wandhöhe von bis zu 7 m über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses zulässig. Bei Ausführung des Hauptgebäudes mit Sattel-, Zelt- oder Walmdach (Neigung über 5°) beträgt die zulässige Firsthöhe 9 m über der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss.

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG) beträgt 0,3 m über der Mitte der Fahrbahnoberfläche, orthogonal gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Fassade (Bezugspunkt). Um der vorherrschenden Topographie im Plangebiet gerecht zu werden, wird weiter festgesetzt, dass die maximal zulässige Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG) ausnahmsweise bis 0,6 m über der Mitte der Fahrbahnoberfläche betragen kann, soweit das Baugrundstück ausschließlich von Norden her erschlossen ist. Für Eckgrundstücke (Baugrundstücke, die an mehreren öffentlichen Verkehrsflächen liegen) wird bestimmt, dass jeweils die Mitte der höherliegenden Fahrbahnoberfläche ausschlaggebend ist.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Damit werden gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung, Durchlüftung) gewährleistet. Die Gebäude sind im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungszusammenhang als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Es werden größere Baufenster festgesetzt, die noch Spielräume bei der späteren Anordnung der Gebäude einräumen. Die Baugrenzen halten im gesamten Plangebiet einen Mindestabstand von 20 m zum westlich des Plangebiets vorhandenen Wald ein.

4. Abstandsflächen

Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen wird die Gültigkeit des Art. 6 BayBO und damit die Einhaltung von Abstandsflächen angeordnet. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt derzeit nach Art. 6 Abs. 5 BayBO 0,4 H in Wohngebieten, aber mindestens 3 m.

5. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind auf der gesamten Baufläche zulässig. Damit wird eine flexible Anordnung derselben im Plangebiet ermöglicht. Bei der Errichtung von Carports ist zur Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs ein Stauraum von mindestens 1 m, bei der Errichtung von Garagen ein Stauraum von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Eckental in ihrer jeweiligen Fassung.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von maximal 20 m² und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie einen Abstand von mindestens 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Damit sollen zum einen die Vorgartenbereiche freigehalten werden und durch die Größenbeschränkung sichergestellt werden, dass die Nebenanlage in ihrer Dimension dem jeweiligen Hauptgebäude untergeordnet ist.

6. Verkehrsflächen

Im Anschluss an die bestehenden Erschließungsansätze der Moselstraße werden öffentliche Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebiets festgesetzt. Diese Verkehrsflächen schließen im Norden an den bestehenden Erschließungsansatz zur Oberschöllener Hauptstraße (ERH 8) an. Die öffentlichen Verkehrsflächen umfassen an mehreren Stellen auch öffentliche Stellplätze für den Besucherverkehr im Plangebiet.

Am westlichen Rand des Plangebiets wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg festgesetzt um so im Ortsteil Oberschöllener Bach nach Norden hin eine Radwegeverbindung zu schaffen.

7. Öffentliche Grünflächen

Im zentralen Bereich des Plangebiets wird eine ca. 1.200 m² große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Hier soll der durch die Planung ausgelöste Bedarf an Spielflächen gedeckt werden.

Im Norden des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt. Hier soll zur Drosselung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ein offenes Erdbecken entstehen.

Im Osten des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün zur Eingrünung der Verkehrsflächen festgesetzt. Eine Baumanpflanzung ist an dieser Stelle nicht möglich, da sich hier eine Wasserleitung zur Versorgung der zwei Bestandswohngebäude nördlich des festgesetzten Straßenbegleitgrüns befindet.

8. Wasserabfluss, Versickerung

Um den Eingriff in den Wasserkreislauf möglichst gering zu halten, werden Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser festgesetzt. So sind Stellplätze, Zufahrten und Wege ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, soweit dem keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen soll, soweit dies technisch möglich ist, auf dem Grundstück versickert werden. Für den Fall, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers technisch nicht in vollem Umfang möglich ist, ist auf den Grundstücken ein Rückhaltevolumen zur Zwischenspeicherung bzw. zur Brauchwasserentnahme oder zur verzögerten Versickerung zu schaffen. Dies kann beispielsweise eine Zisterne sein. Die Größe des zu schaffenden Rückhaltevolumens bemisst sich dabei nach der abflusswirksamen Fläche, also der versiegelten Fläche auf dem jeweiligen Baugrundstück. Es sind 25 Liter je Quadratmeter abflusswirksamer Fläche zu schaffen. Auf die abflusswirksame Fläche sind alle wasserundurchlässigen Flächen anzurechnen. Bei der Errichtung von Retentionsdächern auf den Hauptgebäuden kann das zu schaffende Volumen um bis zu 40% reduziert werden, da das Dach selbst eine Rückhaltefunktion übernimmt. Niederschlagswasser, das darüber hinaus noch anfällt, ist soweit notwendig vorzubehandeln und in die Kanalisation einzuleiten.

Auf der dafür festgesetzten Fläche im Norden des Plangebiets ist ein Regenrückhaltebecken als offenes Erdbecken zur Drosselung des Niederschlagswasserabflusses zu errichten.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Angaben zu den Festsetzungen zu den erforderlichen CEF-Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Aus Gründen des Insektenschutzes, insbesondere vor dem Hintergrund der westlich gelegenen Waldfläche, wird die Verwendung von umweltschonender Außenbeleuchtung festgesetzt. Demnach sind Verkehrsflächen, Außenanlagen sowie beleuchtete Werbeanlagen mit

insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig, es sind Blenden einzusetzen. Zu verwenden sind Lampen, die blaue Lichtanteile, v.a. UV-Licht vermeiden, (z.B. Lampen mit LEDs (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum $< 540\text{ nm}$ und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT $> 2.700\text{ K}$)). Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

Aufgrund des an das Plangebiet angrenzenden Waldes sind zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden, diese entsprechend vogelschonend auszubilden. Dies kann z.B. durch den Einsatz von Vogelschutzglas, Einsatz gerippten, geriffelten, mattierten, sandgestrahlten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases, durch die Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas), durch flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad), durch die Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%), oder durch das Montieren von Insektenschutzgittern erfolgen. Die vogelschonende Ausbildung ist ab einer Fensterfläche von 5 m^2 vorzunehmen, da sich ab dieser Flächengröße das Kollisionsrisiko bereits deutlich erhöht.

10. Leitungsrechte

Zur Sicherung der bestehenden Wasserleitung und deren dinglichen Sicherung im Osten des Plangebiets wird eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt.

11. Grünordnung

Zur Sicherstellung einer angemessenen Ein- bzw. Durchgrünung sowie zur Erzielung von positiven Effekten auf das Kleinklima des Plangebiets und seines Umfeldes werden Festsetzungen für die Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen sowie der Dächer und Fassaden von Nebenanlagen getroffen.

Zur Durchgrünung der privaten Freiflächen ist je angefangener 500 m^2 Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.

Dächer mit einer Fläche von mehr als 15 m^2 , die als Flachdächer ausgeführt sind (Neigung bis 5°) sind auf mind. 80% der Dachfläche als Retentionsdach (Abflussbeiwert von max. 0,2, max. Wasserkapazität mind. 45%) mit mindestens einer extensiven Sedum-Gras-Kraut-Begrünung auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Neben dem Rückhalt von Niederschlagswasser wird damit auch ein Beitrag zur Abmilderung von Folgen des Klimawandels geleistet.

Zum Schutz der Ver- und Entsorgungsleitungen ist bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.

Zur Sicherstellung einer zeitnahen Umsetzung der Pflanzungen sind diese bis spätestens 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchzuführen.

12. Örtliche Bauvorschriften

Aus Gründen des Ortsbildes werden Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. Die Vorschriften begrenzen sich auf ein Mindestmaß, um den Bauherren Freiheiten bei der Gestaltung einzuräumen.

Zur optimalen Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist im Plangebiet bei Ausführung der Hauptgebäude mit einem Vollgeschoss ein Kniestock mit einer maximalen Höhe von 0,75 m (gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante der Fußpfette) zulässig. Die Höhe der Fußpfette darf dabei maximal 12 cm betragen.

Zur Vermeidung von großen Geländeversprüngen sind Aufschüttungen und Abgrabungen an den Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig. Höhenunterschiede auf den Baugrundstücken sind mit Böschungen (maximaler Böschungsneigung: 1:1,5) abzufangen.

Es gilt die Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten des Marktes Eckental in ihrer jeweiligen Fassung.

Zur Förderung der Nutzung alternativer Energien wird festgesetzt, dass auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude Anlagen zur solaren Energiegewinnung zu errichten und zu betreiben sind. Als geeignet sind Dachflächen anzunehmen, wenn mindestens eine Teildachfläche eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 m² (ohne Projektion) aufweist, ausreichend besonnt ist und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist. Eine ausreichende Besonnung liegt vor, wenn nur eine geringfügige Beschattung zu erwarten ist bzw. 75% der jährlichen Einstrahlungsmenge (im Vergleich zu einer unverschatteten Fläche) auf der zur Nutzung vorgesehenen Fläche ankommt. Bei Flachdächern sind Bauweisen zu wählen, die eine Kombination mit der nach § 8 Abs. 2 dieser Satzung geforderten Dachbegrünung zulassen.

Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass die Solarmodule bei der Errichtung des Hauptgebäudes mit geneigtem Dach parallel anzubringen oder in diese zu integrieren sind. Bei der Errichtung des Hauptgebäudes mit begrüntem Flachdach sind Aufständereien bis zu einer Neigung von 30° und bis zu einer Höhe von 1 m, gemessen ab der Oberkante der Dachhaut, zulässig.

Die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der jeweiligen Fassung bleiben hiervon unberührt und sind zu beachten.

Als Beitrag zur Be- und Durchgrünung sind Gartenflächen im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BayBO sowie lediglich unterbaute Flächen zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Sie dürfen nicht mit anorganischen Baustoffen wie Schotter, Glas, Kies und Folien oder Geweben (Geotextilien) und Kunstrasen, allein oder in Kombinationen, überdeckt werden. Nach wie vor möglich sind z.B. kleinere Schüttungen oder Steinhäufungen wie z.B. für eine Trockenmauer oder eine Kräuterspirale. Auch Trittsteine oder dergleichen sind dadurch nicht ausgeschlossen, sondern lediglich das großflächige Abdecken von Freiflächen (sog. Schottergärten).

Werbeanlagen sind zur Sicherstellung eines ruhigen Ortsbildes nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Um den Durchgang für Kleinlebewesen sicherzustellen, sind Einfriedungen nur ohne durchlaufenden Sockel oder als Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Mauern (einschließlich Gabionenwände) sind nicht zulässig, Stützmauern sind aber davon ausgenommen.

Um eine offene Wirkung im Plangebiet zu erhalten wird festgesetzt, dass an den straßenzugewandten Grundstücksgrenzen, also entlang der Straßenbegrenzungslinie bzw. öffentliche Verkehrsflächen Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,4 m zulässig sind.

Einfriedungen oder Absperrungen aller Art von Zu- und Einfahrten sowie den festgesetzten einzuhaltenden Stauräumen sind zur Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs sind unzulässig.

E AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung

Durch die Anwendung des § 13b i.V.m. dem § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung und damit der Erstellung eines formellen Umweltberichtes abgesehen. Gleichwohl sind die Umweltbelange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens als Abwägungsmaterial zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Einige Umweltbelange wurden bereits in den obigen Kapiteln behandelt, insbesondere zum Immissionsschutz, zur Grünordnung oder zum Umgang mit Oberflächenwässern. Grundsätzlich wird die neue Bebauung zu einem höheren Versiegelungsgrad führen. Die GRZ ist mit 0,4 festgesetzt, darf aber nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO um bis zu 50% für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden, was Überbauungen oder Versiegelungen bis 60% des Baugrundstücks ermöglicht. Niederschlagswasser kann dort nicht mehr über die natürlichen Bodenschichten eindringen und zur Grundwasserneubildung beitragen. Die GFZ ist im allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit 0,4 sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Im Norden des Plangebiets befindet sich derzeit das Wasserschutzgebiet für die Brunnen 1 - 3 des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Schwabachgruppe in Aufstellung. Das Gebiet würde auch die Flst. Nr. 27 und 28, Gmkg. Unterschöllnbach, umfassen, die im Geltungsbereich liegen. Anfallendes Niederschlagswasser von befestigten Flächen soll gem. § 55 WHG möglichst auf dem Grundstück versickert werden oder soweit notwendig in einem Rückhaltevolumen (z. B. Zisterne) zwischengespeichert und zur Brauchwasserentnahme oder verzögerten Versickerung genutzt oder gedrosselt in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Ein Bodengutachten, in dem u.a. die Versickerungseigenschaften der Böden ermittelt werden, steht zum aktuellen Zeitpunkt noch aus.

Die geplante Bebauung verursacht negative Effekte auf das Lokalklima wie eine Temperaturerhöhung durch versiegelte Bodenpartien. Zudem ist auch eine geringfügig höhere lufthygienische Belastung durch Immissionen aus neu entstehendem Ziel- und Quellverkehr zu erwarten. Aufgrund der Ortsrandlage und den nach Westen anschließenden Waldflächen sowie den im Umkreis weiteren landwirtschaftlichen Flächen, bestehen hier noch ausreichende Bereiche für die Frisch- und Kaltluftentstehung und den Luftaustausch, die die entstehenden Effekte durch die Bebauung ausgleichen. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Lokalklimas ist daher nicht zu erwarten.

Durch die Bebauung sowie die Versiegelung von Zufahrten und Stellplätzen kommt es zum Totalverlust an Lebensräumen und deren Biotopausstattung. Ein Verlust von naturschutzfachlich besonders wertvollen Flächen ist jedoch nicht zu verzeichnen. Das Plangebiet ist derzeit durch als Acker oder Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Gehölze finden sich im Norden in Form von Baumhecken, im mittleren Teil als noch relativ junge Obstbaumpflanzung und im Süden in Form von alten Obstbäumen (Kirsche, Birne und Apfel). Im Norden auf Flst. Nr. 342 befand sich früher eine Christbaumkultur, die aber 2016/17 beräumt wurde. Schlagabraum und Wurzelstöcke wurden damals zu einem Wall im Westen des Grundstücks zusammengeschoben, auf dem sich Ruderalfluren eingestellt haben. Das Grünland auf diesem Grundstück ist daher etwas atypisch, da mit mehr ruderalen Arten durchsetzt. Am östlichen Rand des Plangebiets befinden sich auch gärtnerische Anlagen.

Neben dem Verlust der landwirtschaftlichen Flächen als Lebensraum, müssen auch die alten Obstbäume (Höhlen- bzw. Biotopbäume) im Süden gefällt werden und fallen als Brutstätten und Quartiere weg. Die Obstbaumbestände besitzen aufgrund ihrer Strukturen (z.B. abstehende Rinde, Höhlungen) zwar eine naturschutzfachliche Bedeutung, können aufgrund ihres stark geschädigten Gesundheitszustands jedoch nicht langfristig erhalten werden.

Eingriffe in Lebensräume seltener, gefährdeter oder geschützter Pflanzenarten oder geschützter Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG erfolgen nicht.

Auch die Streuobstbestände erfüllen nicht die Anforderungen nach Art. 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BayNatSchG sowie § 6 AVBayNatSchG an gesetzlich geschützte Obstbaumwiesen.

Durch das Vorhaben kommt es anlagenbedingt zum Verlust von Lebensraum für verschiedene geschützte Artgruppen (vgl. Kap. E.2). Auswirkungen bestehen in erster Linie für gehölz- und höhlenbrütende Vogelarten, Fledermäuse und Zauneidechsen (*Lacerta agilis*), da hier potenzielle Lebensstätten und Jagd-/Nahrungshabitate entfallen. Mit den im Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) formulierten Vermeidungs- und vorlaufenden Ersatzmaßnahmen (CEF) können die verloren gehenden ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang aber gewahrt und voraussichtlich die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden.

Außerhalb des Geltungsbereiches weist der Waldrand im Nordwesten aufgrund von alten Eichen und Biotopbäumen eine hohe Bedeutung auf. Hier ist mit gehölz- und baumbrütenden Vogelarten und totholzbewohnende Käferarten zu rechnen. Auf diese hat die Planung aber keine erheblichen Auswirkungen, da der Waldrand erhalten bleibt und genügend Abstand zur Bebauung besteht.

Das Landschaftsbild ändert sich durch die Bebauung von landwirtschaftlich geprägten Flächen hin zu einer siedlungsgeprägten Fläche. Durch grünordnerische Festsetzungen z.B. für Bäume zur Durchgrünung des Gebiets werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes aber vermindert. Zudem verbleibt der Wald im Westen als eingrünende Kulisse.

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt. Es besteht daher kein Ausgleichserfordernis.

2. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Zur Abprüfung möglicher Verbotstatbestände wurde ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) anhand vorliegender Daten (u.a. Artenschutzkartierung) und auf Grundlage von Erfassungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien im Jahr 2022 erstellt (Grosser-Seeger & Partner, 25.11.2022).

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei Ergreifung von Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG voraussichtlich nicht einschlägig werden. Eingriffe in Wuchsorte geschützter Pflanzenarten erfolgen ebenfalls nicht.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- **V 1 Durchführung einer Umweltbaubegleitung**

Die Umsetzung aller Vermeidungsmaßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung zu sichern. Diese soll die Effizienz der Maßnahmen sicherstellen. Bei erforderlichen Abweichungen von der geplanten Vorgehensweise werden über die Umweltbaubegleitung dennoch die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange gewährleistet.

- **V 2 Durchführung der Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)**

Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von baum- und heckenbrütenden Vogelarten sind notwendige Baumfällungen oder Gehölzrückschnitt nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Zum Schutz von Fledermäusen wäre eine Beschränkung auf den Zeitraum Oktober optimal, da zu diesem Zeitpunkt die Wochenstubenzeit bereits abgeschlossen ist, der Winterschlaf aber noch nicht begonnen hat. Von

Fledermäusen genutzte Baumquartiere sind aktuell im Geltungsbereich aber nicht bekannt. Im Zweifel, ob eine Baumhöhle in den alten Obstbäumen von Fledermäusen belegt ist, sollte vor der Fällung noch eine Inspektion durch einen Experten durchgeführt werden oder während der aktiven Phase von Fledermäusen ein sog. „one-way-Verschluss“ vor der Höhle am Baum angebracht werden. Sollte eine Beschränkung auf diese Zeiträume nicht eingehalten werden können, ist zwingend vor der Fällung von Gehölzen eine Begleitung durch einen Vogel- und Fledermausexperten erforderlich.

- **V 3 Umsiedelung von Zauneidechsen**

Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von Zauneidechsen oder Eigelegen bei der Baufeldräumung ist es erforderlich, die auf den Eingriffsgrundstücken vorhandenen Individuen auf geeignete externe Flächen umzusiedeln. Damit werden unbeabsichtigte Tötungen (v.a. auch während der inaktiven Phasen der Tiere (Winterruhe, aber auch an Kalttagen im Frühjahr) vermieden. Sichtungen der Zauneidechse liegen derzeit innerhalb des Geltungsbereiches im mittleren Teil entlang des Erdwalles und entlang der Saumstrukturen der angrenzenden Gärten im Osten vor.

Um den Eingriffsbereich quantitativ abfangen zu können, muss gewährleistet sein, dass keine neuen Eidechsen zuwandern können. Daher ist insbesondere das FlSt. Nr. 342 mit einem nicht durch Eidechsen überkletterbaren Zaun zu umzäunen. Der Schutzzaun sollte spätestens Ende März errichtet werden, um ggf. einwandernde Reptilien abzuhalten. Danach können dann Zauneidechsen vorsichtig abgefangen und in die optimierten und neu geschaffenen Habitate (siehe CEF-Maßnahme 1) umgesiedelt werden. Mit der Baufeldräumung (auch Rodung von Wurzelstöcken) darf erst begonnen werden, wenn alle Individuen (soweit abschätzbar) vor der Möglichkeit der Eiablage umgesiedelt wurden oder wenn alle potenziellen Eigelege geschlüpft sind (ab Mitte August) und auch alle Jungtiere eingefangen wurden (also ab ca. September).

- **V 4 Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden**

Abhängig von der Architektur der geplanten Gebäude können beim Wohnbau auch großflächige, verglaste Fassadenabschnitte entstehen. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Vogelschlag an Glasfassaden sind auf Vorhabenebene geeignete Maßnahmen zu ergreifen, insbesondere wenn die Gebäude unmittelbar an Baum- oder Gehölzbestände angrenzen. Die Maßnahmen (z.B. Muster auf oder an Fensterscheiben, Außen-Jalousien oder ähnliches) sind mit dem Bauantrag zu beschreiben.

Es wurde daher eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

- **V 5 Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen**

Um die Attraktion von Insekten während der Nachtstunden an künstlichen Lichtquellen zu minimieren, sind als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung umweltfreundliche Lampen mit LED's (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K) zu verwenden. Ein Abstrahlen in die Umgebung (insbesondere in die westlich gelegene Waldfläche) ist nicht zulässig (Einsatz von Blendern). Die Leuchtreichweite ist auf den zwingend zu beleuchtenden Bereich zu beschränken. Der Winkel sollte auf 45° nach unten beschränkt werden. Vorzugsweise sind mehrere Lampen in geringer Höhe anzubringen als wenige Lampen in großer Höhe. Es sind vollständig geschlossene, staubdichte Leuchten zu verwenden, die verhindern, dass Insekten hineingelangen).

Im Bebauungsplan erfolgte nur eine Festsetzung der beiden Maßnahmen V 4 und V 5, da nur hier ein Bezug zu den Gebäuden bzw. ein Bodenbezug besteht und auch eine Berücksichtigung in den Bauantragsunterlagen erfolgen muss. Bei den übrigen Vermeidungsmaßnahmen gibt es den Bodenbezug nicht bzw. die Vermeidungsmaßnahmen sind bereits über fachgesetzliche Regelungen (z.B. § 39 Abs. 5 BNatSchG) abschließend geregelt.

Ferner sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für höhlenbrütende Vögel/Fledermäuse und Zauneidechsen erforderlich, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Maßnahmen müssen vor Beginn der

Eingriffe funktional wirksam sein, was durch die Umweltbaubegleitung zu prüfen ist. Es handelt sich um folgende Maßnahmen:

- **CEF 1 Optimierung/Herstellung einer geeigneten Fläche für Zauneidechsen**

Da mit Realisierung der Planung in Lebensräume der Zauneidechse eingegriffen wird, sind geeignete Ersatzflächen für die Optimierung und/oder Neuschaffung von Zauneidechsenhabitaten nötig, um die verloren gehenden ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang zu sichern. Die beeinträchtigte Habitatfläche ist mindestens im Größenverhältnis von 1:1 wiederherzustellen. Was einer Maßnahme im Umfang von 2.500 m² entspricht.

Mit der CEF-Maßnahme müssen alle betroffene Lebensraumfunktionen der Zauneidechse im räumlichen Zusammenhang vor Baubeginn gesichert und wirksam sein, also die Möglichkeit zur Überwinterung, Versteck- und Sonnplätze für das Sommerhalbjahr, geeignete Flächen zur Eiablage und eine ausreichende Nahrungsgrundlage (Vorhandensein von Beutetieren).

Es sind daher folgende Strukturen neu zu schaffen:

- Neuanlage von 2 Winterverstecken mit Sonnplatz:

Erstellung von zwei Bodenvertiefungen (je ca. 3 m x 3 m, Tiefe 0,6 m), hier Einbringung von locker geschichteten unter Schaffung von ausreichend Hohlräumen sowie Einbau von Wurzelstöcken, in Verzahnung mit den anzulegenden Sandflächen bzw. mageren Flächen. Weitere zwei Wurzelstöcke oder Reisighaufen sind offen auf der Fläche als Sonn-/Versteckplätze zu verteilen.

- Andeckung von Sand zur Schaffung von Eiablageplätzen:

Anschüttung von Sand (Vorabsiebung, Felsensand) in einer Mächtigkeit von 0,2 m in Verzahnung mit den angelegten Winterverstecken auf einer Fläche von jeweils ca. 50 m².

- Herstellung der übrigen Fläche als Nahrungshabitat

Alle Optimierungsmaßnahmen müssen vor Beginn der Umsiedlung der Zauneidechse (V 3) hergestellt und funktionsfähig sein.

- **CEF 2 Ersatz verloren gehender Baumhöhlen und Baumquartiere**

Im Geltungsbereich sind 6 Höhlenbäume (Obstbäume im Süden) betroffen. Zur Kompensation des Brutstätten- und Quartierverlustes ist Ersatz in Form von Kästen aus Holzbeton für die betroffenen Bäume zu schaffen. Derartige Maßnahmen sind hinsichtlich ihrer hinreichenden Effizienz (v.a. bei Brutvögeln) auch erprobt. Die Kästen sind an geeigneter Stelle an zu erhaltenden Bäumen im Geltungsbereich (z.B. im Umfeld des geplanten Regenrückhaltebeckens im Norden) oder seinem näheren Umfeld (z.B. am benachbarten Waldrand) in ca. 3,0 - 4,0 m Höhe aufzuhängen. Auf freien Anflug ist zu achten. Aufgrund der im benachbarten Sebalder Reichswald noch ausreichenden Quartiermöglichkeiten wird ein Ersatz von 2 Kästen pro Höhlenbaum hier als ausreichend erachtet. Es sind daher 6 Fledermauskasten und 6 Vogel-Nisthöhlen aufzuhängen

Wenn keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) im räumlichen Zusammenhang möglich sind oder deren Umsetzung einen zeitlichen Verzug mit sich bringt, was z.B. für das Ersatzhabitat für Zauneidechsen relevant werden könnte, sind im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Ausnahme Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen) notwendig. Diese Maßnahmen unterscheiden sich in ihrer Ausgestaltung nicht von den beschriebenen CEF-Maßnahmen, allerdings können diese auch andernorts, also ohne den räumlichen Zusammenhang zum lokalen Bestand und mit zeitlichem Verzug durchgeführt werden. Die fachlichen Ausnahmevoraussetzungen wären erfüllt.

3. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete

Innerhalb des Plangebiets sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume bekannt, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in ca. 3 km Entfernung in nördlicher Richtung und damit ausreichend entfernt, als dass es zu möglichen Beeinträchtigungen auf dessen Erhaltungsziele kommen könnte. Es handelt sich um die Teilfläche 07 des FFH Gebietes DE 6333-371 „Streuobst, Kopfeichen und Quellen am Hetzleser Berg“.

Unmittelbar westlich angrenzend zum Geltungsbereich liegt jedoch das Europäische Vogelschutzgebiet „Nürnberger Reichswald“ (DE 6533-471) mit der Teilfläche 01. Die genauen Gebietsgrenzen sind in der NATURA 2000-VO wiedergegeben und es umfasst insg. ca. 38.192 ha. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zum Vogelschutzgebiet wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung auf Basis vorliegender Daten erstellt (Grosser-Seeger & Partner, 07.11.2022). Darin wurde geprüft, ob Erhaltungsziele des NATURA 2000-Gebietes betroffen sein könnten und ob erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele möglich sind.

Bei den maßgeblichen Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes „Nürnberger Reichswald“ handelt es sich vorwiegend um die „Erhaltung ggf. Wiederherstellung des Nürnberger Reichswaldes als große zusammenhängende Waldkomplexe aus vorherrschenden Kiefernwäldern, eingestreuten Laubholzbereichen und Umwandlungsflächen zu strukturreichen Misch- und Laubwäldern, mit Lichtungen und Waldsäumen als bedeutsamer Lebensraum für charakteristische, überwiegend seltene und gefährdete Vogelarten“.

Ferner liegen gebietsbezogene Konkretisierungen der Erhaltungsziele für folgende vorkommende Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie:

- A072 Wespenbussard (*Pernis apivorus*)
- A081 Rohrweihe (*Circus aeruginosus*)
- A104 Haselhuhn (*Bonasa bonasia*)
- A108 Auerhuhn (*Tetrao urogallus*)
- A215 Uhu (*Bubo bubo*)
- A217 Sperlingskauz (*Glaucidium passerinum*)
- A223 Raufußkauz (*Aegolius funereus*)
- A224 Ziegenmelker (*Caprimulgus europaeus*)
- A229 Eisvogel (*Alcedo atthis*)
- A234 Grauspecht (*Picus canus*)
- A236 Schwarzspecht (*Dryocopus martius*)
- A238 Mittelspecht (*Picoides medius*)
- A246 Heidelerche (*Lullula arborea*)
- A320 Zwergschnäpper (*Ficedula parva*)
- A321 Halsbandschnäpper (*Ficedula albicollis*)
- A338 Neuntöter (*Lanius collurio*)

sowie folgende Vogelarten nach Artikel 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie vor:

- A207 Hohltaube (*Columba oenas*)
- A233 Wendehals (*Accipiter gentilis*)
- A256 Baumpieper (*Anthus trivialis*)
- A337 Pirol (*Oriolus oriolus*)
- A619 Habicht (*Picoides minor*)

Von den Vogelarten, die Erhaltungsziele darstellen, wurden im Zuge der Brutvogelkartierung im Jahr 2022 im Vorfeld des saP-Gutachtens im Geltungsbereich nur der Neuntöter als sicher brütend festgestellt werden. Außerhalb des Geltungsbereiches – und damit zumindest teilweise noch im Wirkraum des Bebauungsplanes – gibt es in der angrenzenden Waldfläche

außerdem Brutverdacht für den Wespenbussard (Brutstatus B) und einen Nachweis des Pirols und des Mittelspechtes (Brutstatus A). Im FFH-Managementplan ist der Wald westlich des Geltungsbereiches auch als potenzielles Habitat des Mittelspechtes vermerkt. Der Schwarzspecht konnte im Untersuchungsgebiet auch als Nahrungsgast festgestellt werden. (BÜRO FÜR STUDIEN ZUR BIODIVERSITÄT 2022)

An weiteren Spechtarten besteht nur ein Brutverdacht für den Grünspecht. In der ASK ist aber noch ein Brutverdacht eines Grauspechtes aus 2008 (ASK 6432-1782) in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet dokumentiert.

Weitere im Hinblick auf das Vogelschutzgebiet planungsrelevante Arten (Haselhuhn und Habicht) sind nur in größerer Entfernung (> 1 km) bekannt geworden.

Die Eingriffe im Plangebiet (Grünland, Acker, Streuobstbestand) stellen für die waldgebundenen Arten, für die das Vogelschutzgebiet ausgewiesen wurde, keine (Vorzugs-)Habitate dar. Für diese Arten verbleiben die Waldbestände als Habitate. Auch für den Neuntöter verbleiben ausreichend (Brut)Habitate am Waldrand oder in der Umgebung, so dass die Planung diesbezüglich keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes hat.

Insgesamt stellt die Zunahme der indirekten Auswirkungen für die (potenziell) im Vogelschutzgebiet vorkommenden Arten noch keine relevante Beeinträchtigung dar. Durch die vorhandene Bebauung östlich und südlich des Plangebietes bestehen bereits Einwirkungen, die nur in ihrer Häufigkeit und ggf. Intensität verstärkt werden.

Gerade die Lichtimmissionen werden durch geeignete Festsetzungen zur Außen- und Straßenbeleuchtung minimiert. Durch die Situierung des Spielplatzes am Waldrand entfallen dort z.B. nächtliche Lichtimmissionen.

Auch eine Summationswirkung der Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes mit anderen Plänen und Projekten wird hier nicht gesehen.

Die Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ werden durch die Planung daher insgesamt nicht erheblich beeinträchtigt. Aus diesen Gründen ist auch die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB möglich.

F BODENORDNUNG

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen in Form einer Grundstückneuordnung notwendig.

II. ANHÄNGE