



# **Markt Weisendorf**

**Landkreis Erlangen-Höchstadt**

## **Bebauungsplan "Gerbersleithe Ost", vorhabenbezogene 5. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan**

### **Begründung**

**Rechtsverbindliche Fassung vom 30.08.2022**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Planungsträger:** Markt Weisendorf

vertreten durch den Ersten Bürgermeister  
Karl-Heinz Hertlein

Gerbersleite 2  
91085 Weisendorf

**Vorhabenträger:** GEWOLand Erlangen

Nägelsbachstr. 55 a  
91052 Erlangen

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

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:

Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt

Matthias Fleischhauer, Stadtplaner

Adrian Merdes, Stadtplaner

Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286

USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de

www.tb-markert.de

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

**Silvio Pohle**  
B. Eng. (FH) Landschaftsarchitekt

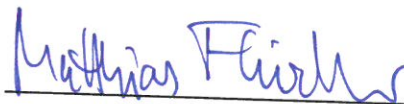
**Planstand Rechtsverbindliche Fassung vom 30.08.2022**

Nürnberg, 30.08.2022

**TB | MARKERT**

Weisendorf, 19.09.2022

**MARKT WEISENDORF**

  
\_\_\_\_\_  
Matthias Fleischhauer

  
\_\_\_\_\_  
Erster Bürgermeister Karl-Heinz Hertlein

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>5</b>
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	5
A.4	Kurzbeschreibung des Vorhabens	6
A.5	Verfahren	6
A.6	Ausgangssituation	7
A.6.1	Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile	7
A.6.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	7
A.7	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	7
A.7.1	Übergeordnete Planungen	7
A.7.2	Baurecht	12
A.7.3	Naturschutzrecht	14
A.7.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	14
A.7.5	Wasserhaushalt	14
A.7.6	Denkmalschutz	14
A.8	Planinhalt	15
A.8.1	Räumlicher Geltungsbereich	15
A.8.2	Art der baulichen Nutzung	15
A.8.3	Maß der baulichen Nutzung	16
A.8.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	17
A.8.5	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	17
A.8.6	Grünordnung	18
A.8.7	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	19
A.8.8	Stellplätze	22
A.8.9	Erschließung, Ver- und Entsorgung	22
A.8.10	Klimaschutz	23
A.8.11	Wasserhaushalt	24
A.8.12	Brandschutz	24
A.8.13	Nachrichtliche Übernahme	25
A.8.14	Flächenbilanz	26
A.9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	26
A.9.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	26
A.9.2	Boden und Wasser	27
A.9.3	Luft und Klima	27
A.9.4	Landschaftsbild	27

Markt Weisendorf

 Bebauungsplan "Gerbersleithe Ost", vorhabenbezogene 5. Änderung,  
 Rechtsverbindliche Fassung vom 30.08.2022, Begründung

---

A.9.5	Kultur- und sonstige Sachgüter	27
A.9.6	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	27
A.9.7	Zusammenfassung	28
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>29</b>
<b>C</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>29</b>

---



## **A Begründung**

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

Der letzte Bauabschnitt des Neubaugebietes Gerbersleithe Ost soll demnächst einer Bebauung zugänglich gemacht werden. Im Zuge dessen möchte der Markt Weisendorf eine gebietsverträgliche Bebauung mit Geschosswohnungsbau in das Baugebiet integrieren, um die Zugänglichkeit zum Wohnungsmarkt für alle Gesellschaftsschichten zu vereinfachen. Dazu plant die GEWOLand GmbH auf einer Teilfläche des Baugebietes eine Wohnanlage zu errichten.

Das Bauvorhaben kann nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2000 nicht errichtet werden; eine Befreiung von den Festsetzungen ist aufgrund von Art und Umfang nicht möglich. Um das Bauvorhaben in der vom Vorhabenträger und der Marktgemeinde geplanten Form zu ermöglichen, wird daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

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

Planerisches Ziel ist die Ermöglichung der Errichtung von Wohnraum im kostengünstigen Mietsegment für eine breite Zielgruppe. Dadurch wird Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung mit unterschiedlichen sozialen Hintergründen und Familiengrößen geschaffen. Dazu soll eine Fläche, die bislang für vier Reihenhäuser vorgesehen war, nachverdichtet werden. Dies wird durch die Errichtung eines Geschosswohnungsbaus erreicht. Es entstehen 17 barrierefreie und sozial geförderte Wohnungen zwischen 55 m<sup>2</sup> (2 Zimmer) und 105 m<sup>2</sup> (5 Zimmer). Das Gebäude wird in mind. KfW55-Standard errichtet. Eine Dachbegrünung und Überstellung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen wird auf den Hauptdachflächen umgesetzt.

Weiterhin verfolgt der Markt Weisendorf das Ziel im Rahmen der Änderung die Anzahl der öffentlichen Besucherstellplätze im Baugebiet zu erweitern. Dies ist auch auf die zu erwartende höhere Besucheranzahl im Geschosswohnungsbau gegenüber der vormals geplanten Nutzung als Reihenhausbau zurückzuführen.

Mit dem Bebauungsplan unterstützt der Markt Weisendorf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet. Durch die geplante Nachverdichtung wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen und eine Nutzung von Innenentwicklungspotentialen vorangetrieben. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die geplanten Maßnahmen (Dachbegrünung, Photovoltaikanlagen, KfW-Standard) Rechnung getragen.

### **A.3 Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Dem Bebauungsplan ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Zwischen dem Vorhabenträger und dem Markt Weisendorf wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und sämtliche etwaig anfallende Kosten zu tragen.

#### **A.4 Kurzbeschreibung des Vorhabens**

Die GEWOLand GmbH beabsichtigt auf der noch ungenutzten Fläche Wohnnutzung zu realisieren. Geplant ist die Errichtung einer Wohnanlage mit einem Geschosswohnungsbau von rund 43 m Länge, 12 – 26 m Breite (Unterschiedliche Breiten aufgrund der L-Form) und 3 Vollgeschossen. Dabei sollen 17 Wohneinheiten entstehen.

Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt über die angrenzende Straße „Heidweihergraben“. Weiterhin wird ein Teil der Stellplätze über die nördlich gelegene Bedarfszufahrt zum bestehenden Regenrückhaltebecken angefahren. Insgesamt sind innerhalb der Wohnanlage gemäß den Vorgaben der Stellplatzsatzung für geförderten Wohnungsbau mindestens 23 Stellplätze für PKW vorgesehen. Dazu wird eine Stellplatzanlage für Fahrräder angelegt.

#### **A.5 Verfahren**

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

- Die zulässige Grundfläche des Plangebiets im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB.
- Die Vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder dem Landesrecht erfordern.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

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

- nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Hiervon wird im vorliegenden Bauleitplanverfahren kein Gebrauch gemacht.
- Weiterhin kann nach § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht gemäß § 2a, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassenden

Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## **A.6 Ausgangssituation**

### **A.6.1 Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile**

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 2.405 m<sup>2</sup> und liegt im Osten des größtenteils fertiggestellten Baugebietes Gerbersleithe Ost im Hauptort Weisendorf. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke 227/329, 227/330, 227/331, 227/332, 227/395 sowie Teilflächen der Grundstücke 227/328 und 227/333, alle Gemarkung Weisendorf. Die Grundstücke befinden sich in gemeindlichem Eigentum, sollen aber mit Ausnahme der Grundstücke Flst-Nrn. 227/328 (öffentliche Verkehrsfläche), 227/272 (Ausgleichsfläche) und 227/333 (öffentliche Parkfläche) an den Vorhabenträger überschrieben werden.

### **A.6.2 Städtebauliche Bestandsanalyse**

Das Plangebiet ist derzeit ungenutzt. Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine 110 kV-Freileitung sowie naturschutzfachliche Ausgleichsflächen. Östlich angrenzend befindet sich eine Grünfläche und anschließend der Heidweihergraben sowie weitere für eine Bebauung geplanten Flächen. Nördlich befindet sich ein Regenrückhaltebecken, der Heidweihergraben sowie daran angrenzend bereits bestehende Wohnbebauung. Südlich an das Plangebiet angrenzend wird ein öffentlicher Spielplatz realisiert. Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt über die östlich angrenzende Straße „Heidweihergraben“.

## **A.7 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen**

### **A.7.1 Übergeordnete Planungen**

#### **A.7.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)**

Dem Landesentwicklungsprogramm Bayerns aus dem Jahr 2013 mit seinen Teilfortschreibungen im Jahr 2018 und 2020 zufolge ist der Markt Weisendorf im Landkreis Erlangen-Höchstadt Teil des Allgemeinen ländlichen Raumes.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.1.3 Ressourcen schonen

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

## 1.2 Demographischer Wandel

### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

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

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

### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

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

## 1.3 Klimawandel

### 1.3.1 Klimaschutz

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

### 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

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

## 2 Raumstruktur

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

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktion eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird, [...].

#### 2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen

(Z) In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, [...], zu konzentrieren.

### 3 Siedlungsstruktur

#### 3.1 Flächensparen

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

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

#### 3.2 Innenentwicklung und Außenentwicklung

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

### 6 Energieversorgung

#### 6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

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

#### 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

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



### A.7.1.2 Regionalplan Region Nürnberg (7)

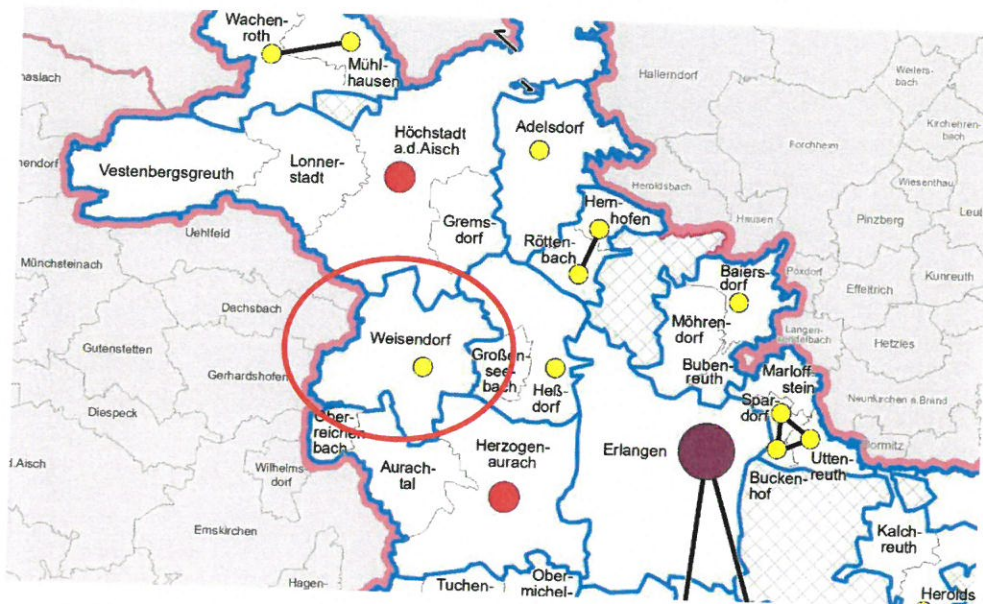


Abbildung 1: Begründungskarte 3, Zentrale Orte und Nahbereich, Regionalplan Region Nürnberg

Der zu berücksichtigende Regionalplan „Region Nürnberg“ vom 1. Juli 1988 mit seinen insgesamt 21 verbindlichen Änderungen (Stand: 11.05.2022), stellt das Marktgemeindegebiet Weisendorf als Grundzentrum innerhalb der äußeren Verdichtungszone dar.

Betroffene Ziele und Grundsätze des Regionalplans:

- 1 Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Nürnberg
  - 1.1 Die herausragende Bedeutung der Region Nürnberg innerhalb Bayerns, Deutschlands und Europas soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.
  - 1.2 Die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit sowie das Erscheinungsbild der Region gegenüber anderen Regionen mit Verdichtungsräumen sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu sollen insbesondere die zentrale europäische Verkehrslage der Region weiter aufgewertet und die sich aus der günstigen Verkehrslage ergebenden Standortvorteile für die Entwicklung der Region besser nutzbar gemacht werden.
  - 1.5 Die insbesondere vom großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen ausgehenden Entwicklungsimpulse sollen im Interesse der Entwicklung der Region und Nordbayerns gesichert und gestärkt werden.
  - 1.6 [...] Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.
- 2 Raumstruktur
  - 2.1 Raumstrukturelles Leitbild

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

2.1.3 Der notwendige Ausbau der Infrastruktur soll weiter vorangetrieben werden und zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen. [...]

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

## 2.2 Zentrale Orte

### 2.2.3 Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten

Der Schwerpunkt der polyzentrischen Siedlungsentwicklung in der Region Nürnberg soll insbesondere auf die Zentralen Orte ausgerichtet werden.

In den Zentralen Orten, insbesondere in den großen zentralörtlichen Flächenkommunen, soll sich der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte konzentrieren.

### 2.3.2 Sozioökonomische Raumgliederung

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

Der große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden. [...]

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

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

## 3 Siedlungswesen

### 3.1 Siedlungsstruktur

3.1.1 In der Region soll die polyzentrale Siedlungsstruktur erhalten werden.

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

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

### 3.2 Wohnungswesen



- 3.2.1 Großvorhaben des Geschosswohnungsbaus sollen sich auf die zentralen Orte im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen konzentrieren.
- 3.2.2 Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsver-sorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürn-berg/Fürth/Erlangen [...], hingewirkt werden.
- 3.2.3 Der Wohnungsbestand soll, insbesondere in der engeren Verdichtungszone im gro-ßen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, in seinem Umfang möglichst erhal-ten werden.

## 6 Energieversorgung

### 6.2.2 Sonnenenergie

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

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

## 7 Freiraumstruktur

### 7.1.4 Pflege und Entwicklung der Landschaft

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

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

### **A.7.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Der Markt Weisendorf verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser be-findet sich derzeit im Verfahren zur Gesamtfortschreibung. Im Rahmen der Gesamtfortschrei-bung ist das Plangebiet, wie auch schon im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, als Wohnbaufläche dargestellt.

### **A.7.2 Baurecht**

Für das Plangebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Gerbersleithe Ost“ in der Fassung vom 23.10.2000. Dieser wurde in der Vergangenheit viermal geändert, wobei die 1. Änderung nie in Kraft gesetzt wurde. Das Plangebiet ist von den bisherigen Änderungen nicht betroffen.





Abbildung 2: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Gerbersleithe Ost“ in der Fassung vom 23.10.2000 mit Überlagerung des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für das Plangebiet bereits in großen Teilen ein Allgemeines Wohngebiet fest. Im Norden überlagert der vorliegende Bebauungsplan eine geringfügige Fläche für ein Regenrückhaltebecken und im Nordosten eine Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich. Im Osten wird vorliegend eine Grün- bzw. Anpflanzfläche in Anspruch genommen. Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bleibt bestehen.

Die in Anspruch genommenen festgesetzten Flächen der Regenrückhaltung und des naturschutzfachlichen Ausgleichs werden derzeit als Zufahrt zum bereits bestehenden Regenrückhaltebecken genutzt. Die wegfallende Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich wird über eine Fläche des Ökokontos des Marktes Weisendorf ausgeglichen. Die Fläche für die Regenrückhaltung kann ohne Einschränkungen für die geplante Nutzung herangezogen werden. Sollten zukünftig Erweiterungen des Regenrückhaltebeckens erforderlich werden, stehen südlich daran angrenzend ausreichende Flächen zur Verfügung.





Abbildung 3: Bestandssituation Regenrückhaltebecken einschl. Zufahrt

### **A.7.3 Naturschutzrecht**

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

Die nächstliegenden Biotope befinden sich westlich des Plangebietes in ca. 100 m Entfernung. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Flächen des Ökoflächenkatasters.

### **A.7.4 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist eine artenschutzrechtliche Prüfung im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da die Prüfung im Rahmen der Aufstellung des bestehenden Bebauungsplanes durchgeführt wurde.

### **A.7.5 Wasserhaushalt**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten.

### **A.7.6 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

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

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

## **A.8 Planinhalt**

### **A.8.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat einen Umfang von ca. 0,24 ha und umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 227/329, 227/330, 227/331, 227/332, 227/395 sowie Teilflächen der Grundstücke 227/328 und 227/333, alle Gemarkung Weisendorf.

Einbezogen werden damit diejenigen Flächen, auf denen der Vorhabenträger beabsichtigt einen Geschosswohnungsbau zu errichten. Weiterhin werden angrenzende Flächen für die verkehrliche Erschließung sowie die Errichtung von öffentlichen Besucherstellplätzen einbezogen

### **A.8.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gerbersleithe Ost“ vom 23.10.2000 festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt damit erhalten und entspricht der geplanten Nutzung.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig sind.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie nicht der geplanten Nutzung entsprechen.

Zulässig sind ausschließlich Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des mit dem Markt Weisendorf geschlossenen Durchführungsvertrages verpflichtet.

Aufgrund der Randlage des Plangebietes sowie aufgrund der Erschließung über einen verkehrsberuhigten Bereich erscheinen die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) aufgrund der mit ihnen verbundenen Kunden- und Lieferverkehre nicht mit der geplanten Wohnnutzung vereinbar. Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück umfasst lediglich 2.400 m<sup>2</sup>. Vorrangiges städtebauliches Ziel der Marktgemeinde ist es, dringend benötigten geförderten Wohnraum zu schaffen. Eine Realisierung der vorgenannten Nutzungen würde diesem Ziel aufgrund der Kleinheit des

Plangebietes entgegenstehen, aus diesem Grund werden auch die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, die z.T. auch aufgrund ihres Flächenbedarfes (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen) nur schwerlich auf dem Grundstück unterzubringen wären.

### **A.8.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhen festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 50 vom 100 (GRZ 0,5) sowie eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 120 vom 100 (GFZ 1,2) festgesetzt. Diese maximale Geschossflächenzahl entspricht den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO.

*Die im Plan festgesetzte GRZ von 0,5 liegt noch unterhalb des Orientierungswertes von 0,6 des § 17 BauNVO für ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, in dem Wohnnutzung allgemein zulässig ist. Das Baugebiet grenzt dazu im Westen, Norden und teilweise im Osten an Flächen, die nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Gerbersleithe von Bebauung freizuhalten sind (Regenrückhalte, Grünfläche unterhalb der Freileitung und Flächen mit Pflanzbindung). Der Marktgemeinderat erachtet daher die Einhaltung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse, insbesondere hinsichtlich der Belüftungs- und Belichtungsverhältnisse als gegeben an.“*

Ziel der Planung ist insbesondere die Schaffung von günstigem Wohnraum auf einer bislang ungenutzten Fläche. Auch unter Berücksichtigung dieses Ziels und den ökologischen Vorteilen einer nachverdichteten Bauweise, wird die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5 als vertretbar erachtet.

Die Oberkante Fertigfußboden darf eine Höhe von 308,5 m üNN nicht überschreiten. Die an das Vorhabengrundstück angrenzende Verkehrsfläche verläuft in einer Höhe zwischen 307,48 m üNN und 308,41 m üNN. Damit liegt die Oberkante Fertigfußboden geringfügig unterhalb des höchsten angrenzenden Straßenpunktes. Die Höhenbeschränkungen innerhalb der Leitungsschutzzone der angrenzenden Freileitung erfordern diese niedrigere Bezugshöhe.

Die Bauhöhe wird jeweils baufensterbezogen bis zur Oberkante der Attika festgesetzt. Das 3. Vollgeschoss wird in Teilen der Bebauung zurückversetzt und darf eine Attika-Höhe von 317,3 m üNN nicht überschreiten. Auf den Dachflächen des zurückversetzten Staffelgeschosses ist die Errichtung einer Solaranlage geplant. Diese ist aufgrund der geplanten Dachneigung mit Aufständering auszuführen und darf einschließlich anderer ggf. erforderlicher technischer Aufbauten die festgesetzte Bauhöhe um bis zu 1,2 m überschreiten.

Die Attika-Höhe der unteren Geschoße einschließlich der auskragenden Balkone darf eine Höhe von 314,3 m üNN nicht überschreiten. Diese Höhe darf durch sightdurchlässige Absturzsicherungen an den Balkonen/Terrassen um bis zu 1,0 m nochmals überschritten werden. Da die Dachflächen der 1. Stockwerks in den zurückversetzten Teilen des 2. Stockwerks



als Dachterrassen genutzt werden sollen bzw. ein Laubengang an der straßenzugewandten Seite zu den Wohnungen führt, sind die Absturzsicherungen erforderlich.

Durch die zugelassenen Bauhöhen in Verbindung mit der festgesetzten Dachform ist die Ausbildung von drei Vollgeschossen möglich. Damit wird eine größtmögliche Nutzung des Wohnraumes ermöglicht.

Mit den zugelassenen Bauhöhen überschreitet der Plan die in der Umgebung zulässigen Bauhöhen deutlich. Im Hinblick auf die Zielsetzung der Schaffung von günstigem Wohnraum durch den Verzicht auf Ausweisung neuer Bauflächen, erscheint die Höhenentwicklung jedoch auch in Bezug auf den Zulässigkeitsmaßstab der Nachbarbebauung vertretbar.

#### **A.8.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

In Allgemeinen Wohngebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuell geltenden Fassung sind einzuhalten. Abweichende Abstandsflächen werden nicht festgesetzt

Es ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern in offener Bauweise zulässig. Es ist die Errichtung eines Baukörpers geplant.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätzen für PKW und Fahrräder sowie Abfallsammelanlagen, der unterirdische Pellet-Erdtank, der Spielplatz und Nebengebäude ausschließlich in den als Flächen für Nebenanlagen mit den jeweiligen Zweckbestimmungen zulässig.

#### **A.8.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

##### Dachgestaltung

Dächer sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5° Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden.

Dachflächen sind extensiv zu begrünen und, soweit es die Höhenbeschränkungen der angrenzenden Freileitung erlauben, mit Photovoltaikanlagen zu überstellen. Die als Terrasse genutzten Teile der Dachflächen sowie die Dachflächen der Nebenanlagen sind davon ausgenommen.

Entsprechend der Vorgaben des Leitungsbetreiber ist die Dachhaut des Gebäudes in harter Bedachung nach DIN 4102, Teil 7 auszubilden.

##### Einfriedungen

Entsprechend der Vorgaben des Leitungsbetreiber sind Zäune innerhalb der Baubeschränkungszone aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

## **A.8.6 Grünordnung**

### **A.8.6.1 Pflanzmaßnahmen**

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.

#### Durchgrünung

Die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei der Auswahl von Bäumen und Großsträuchern sind standortgerechte, heimische Arten gemäß Artenliste zu berücksichtigen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind mindestens 2 hochstämmige Bäume zu pflanzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm). Es wird die Verwendung der Artenliste empfohlen.

#### Allgemein

Angepflanzte Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichartig zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigstellung erfolgen.

Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zum Schutz des Bodens sind DIN 19731 und Art. 12 BayBodSchG zu beachten. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten.

Die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

Es soll auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19731, hingewiesen werden.

### **A.8.6.2 Artenlisten**

#### Gehölzliste für Heckenpflanzungen/Eingrünung (Baumanteil höchstens 5 %)

Sträucher: Mindestpflanzgröße, 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn Ein-/Zweiggriff.	Crataegus laevigata und monogyna
Schlehe	Prunus spinosa

Gemeine Heckenrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Bäume: Mindestpflanzgröße:	Heister 3x verpflanzt, Höhe 150-200 cm
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix cinerea
Eberesche	Sorbus aucuparia

Als Hausbäume geeignete Arten und Sorten

Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Apfel in regionaltypischen Sorten	z.B. „Reichtragender vom Zenngrund“, Wetringer Taubenapfel, „Goldparmäne“, „Jakob Fischer“, „Berlepsch“
Birne	z.B. „Williams Christ“, „Gute Luise“, „Gellerts Butterbirne“
Zwetschge	z.B. „Fränkische Hauszwetschge“
Kirsche	z.B. „Große schwarze Knorpel“, „Büttners“
Walnuss	Juglans regia
Mährische Eberesche	Sorbus aucuparia „Edulis“
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Sal-Weide	Salix cinerea
Eberesche	Sorbus aucuparia

**A.8.7 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe**

Der naturschutzfachliche Eingriff wurde bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gerbersleithe Ost“ ermittelt und ausgeglichen. Nachdem durch das geplante Vorhaben eine Teilfläche (243 m<sup>2</sup>) der ursprünglich festgesetzten Ausgleichsfläche überplant wird, ist diese Fläche anderweitig anzulegen.

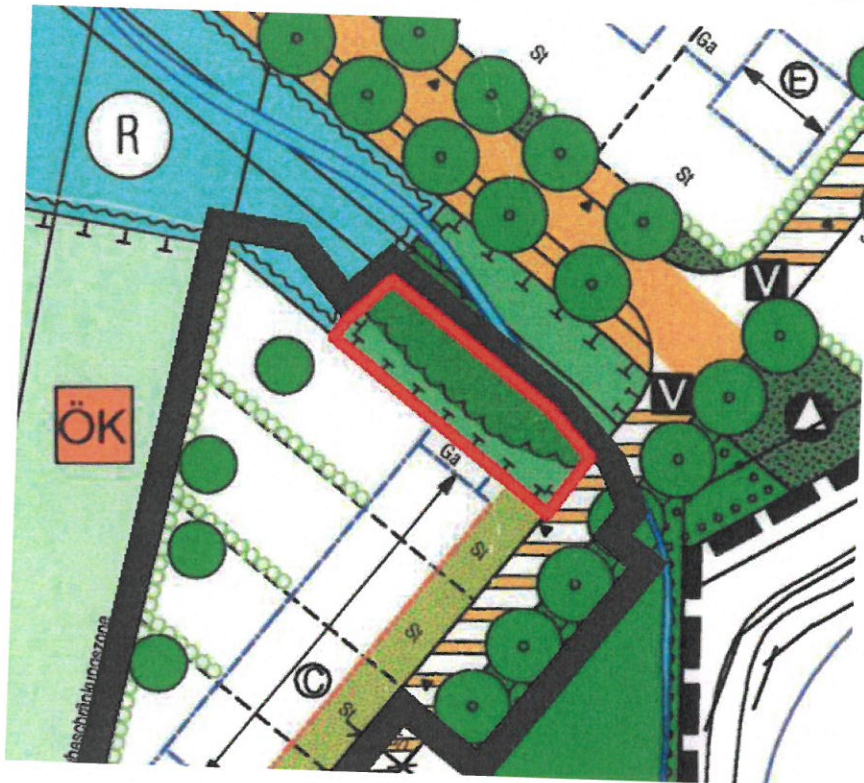


Abbildung 4: Lage der zu überplanenden naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche (rot umrandet)

Der Ausgleich findet über eine Fläche des Ökokontos des Marktes Weisendorf statt. Weitere Kompensationen sind nicht angezeigt. Die Ersatz-Ausgleichsfläche befindet sich südwestlich der zu überplanenden Baugrundstücke auf dem Grundstück Flst.-Nr. 227/272, Gemarkung Weisendorf und ist Teil des Ökokontos der Gemeinde.





Abbildung 5: Maßnahmenplan der Ökokontofläche mit Geltungsbereich der Ersatz-Ausgleichfläche (rot umrandet)

Für die Ökokontofläche besteht ein abgestimmter Rahmenplan. In diesem sind Maßnahmen festgelegt, die umzusetzen sind. Diese sind im Bereich der vorliegenden Ersatz-Ausgleichsfläche die Entwicklung einer extensiven Wiese, einer Entwässerungsmulde und einer freiwachsenden Hecke. Dabei waren insbesondere zu berücksichtigen:

- Extensive Wiese
  - Herstellung: mit Oberbodenabtrag; Ansaat einer Magerrasenmischung (Fa. Rieger+Hofmann); Herkunftsgebiet 7 (süddeutsches Hügelland); Entwicklungsziel: Lebensrauroptimierung für Tier- und Pflanzenarten der charakteristischen mittelfränkischen Kulturlandschaft
  - Pflege: 2 Mähgänge pro Jahr (1. Schnitt nach dem 1. Juli, Abtransport Mahdgut oder Triebweide ab dem 01. Juli, keine Düngung oder Pflanzenschutzmittel, Begrenzung des Austriebs der Hecken)
- Entwässerungsmulde für Regenwasser aus Baugebiet
  - Herstellung: Uferböschungen als Altgrasstreifen
  - Pflege: Mahd alle zwei Jahre jeweils in geradzahigen Jahren, Abtransport Mahdgut, keine Düngung oder Pflanzenschutzmittel
- Freiwachsende Hecke

- Herstellung: 70% Prunus spinosa (Schlehe), 25% Crataegus monogyna (Weißdorn), 5% Rosa canina (Hundsrose); Pflanzgröße: 3 TR 100/150; Pflanzabstand in der Reihe 150 cm; Pflanzreihenabstand 100 cm, Entwicklungsziel: Lebensraumoptimierung für Niederwild durch kleinräumige Strukturierung der Landschaft sowie Lebensraum für Vögel und Insekten.
- Pflege: Ab dem Jahr 2020 Verjüngung durch auf Stock setzen zu etwa jeweils einem Drittel im Abstand von 5 Jahren, Verjüngungsmaßnahmen zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB); grobes Schnittgut kann in Abstimmung mit der UNB als Benjeshecke angeordnet werden, feines Schnitt- und Häckselgut ist abzuräumen

Die Fertigstellung der Ausgleichsfläche unter Berücksichtigung des abgestimmten Maßnahmenkonzeptes erfolgte im Jahr 2015 einschließlich der Abnahme durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erlangen-Höchstädt (Schreiben vom 20.04.2015). Mit der plangemäßen Herstellung beginnt die ökologische Verzinsung. Durch die ökologische Verzinsung kann die, durch die vorliegende Planung in Anspruch genommene Fläche von 243 m<sup>2</sup> mit einer Fläche von 185 m<sup>2</sup> ausgeglichen werden.

### **A.8.8 Stellplätze**

Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung des Marktes Weisendorf in ihrer jeweils gültigen Fassung herzustellen. Dabei sind entsprechend dem Vorhaben die Vorgaben für Bauvorhaben, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden, heranzuziehen. Entsprechend dieser Vorgaben ist mit einer Richtzahl von pauschal 1,3 Stellplätzen je Wohnung zu planen.

### **A.8.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

#### **A.8.9.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Heidweihergraben“. Im Nordosten des Plangebietes zweigt eine private Verkehrsfläche von der öffentlichen Verkehrsfläche ab. Diese dient der Zufahrt zu den nördlichen Stellplatzflächen sowie zum bestehenden Regenrückhaltebecken.

#### **A.8.9.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Innerhalb der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden festgesetzten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 5,0 m zugunsten des Marktes Weisendorf und des Freistaat Bayerns festgesetzt. Die private Verkehrsfläche wird auch als Zufahrt zum bestehenden Regenrückhaltebecken genutzt. In diesem Bereich befindet sich bereits eine Regenwasserableitung, die von der öffentlichen Verkehrsfläche in das Regenrückhaltebecken verläuft.

#### **A.8.9.3 Stromversorgung**

Ein Anschluss an das örtliche Stromnetz ist gegeben.

#### **A.8.9.4 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird von der Marktgemeinde Weisendorf sichergestellt. Der Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Seebachgruppe ist gewährleistet.

#### **A.8.9.5 Abwasserbeseitigung, Entwässerung**

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften und technischen Regeln zu beachten.

Das Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern. Dazu sind Zufahrten, Stellplätze und weitere befestigte Flächen auf den Baugrundstücken versickerungsfähig auszubilden. Darüber hinaus ist das Niederschlagswasser im qualifizierten Trennsystem der Regenrückhaltung zuzuführen.

Um eine möglichst hohe Versickerung auf den Baugrundstücken zu erreichen, sind für befestigte Flächen auf den privaten Grundstücksflächen wasserdurchlässige Beläge (z.B. Fugenpflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster, etc.) zu verwenden.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über den öffentlichen Kanal.

#### **A.8.9.6 Ver- und Entsorgungsleitungen**

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

#### **A.8.10 Klimaschutz**

Mit der Bebauungsplanänderung soll die Errichtung von sozial gefördertem Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Dabei soll auch dem Klimaschutz Rechnung getragen werden. Eine Umsetzung erfolgt beispielsweise über die Ausbildung des Gebäudes mit Flachdach. Dieses ist im obersten Geschoss extensiv zu begrünen und mit einer Wasserrückhaltefunktion auszustatten. Auf dem Flachdach wird weiterhin eine Photovoltaikanlage errichtet. Die hierdurch erzeugte Energie dient wiederum dem Betrieb einer Wärmepumpe zur Erzeugung der im Haus benötigten Heizenergie. Bei Bedarf kann ein Pelletkessel zugeschaltet werden. Insgesamt soll ein Neubau mit mindestens KfW-55-Standard errichtet werden.

Die weiteren Empfehlungen des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt/Sachgebiet Klimaschutz zur Anordnung und Kubatur/Kompaktheit der Baukörper sowie der Dachform und Dachgestaltung können aufgrund der bestehenden Restriktionen durch die angrenzende Freileitung und des Grundstückszuschnittes nicht umgesetzt werden. Um das Grundstück größtmöglich zu nutzen und somit ein maximales Maß an sozialen Wohnraum zu schaffen, ist die Errichtung eines Winkelgebäude mit Staffelgeschosses erforderlich. Das Gebäude wird mit

Flachdach ausgebildet, Dacheinschnitte und -aufbauten im klassischen Sinn sind daher nicht geplant. Die freien Dachflächen des 1. Obergeschosses dienen, bis auf eine Teilfläche am südöstlichen Gebäuderand, als Terrassen für das oberste Geschoss und können somit nicht im Sinne einer Dachflächenbegrünung begrünt werden.

## **A.8.11 Wasserhaushalt**

### **A.8.11.1 Grundwasserstand / -absenkungen**

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG

### **A.8.11.2 Hochwasser und Starkregenereignisse**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die Thematik Starkregenereignisse betrachtet. Hierbei wurde die Arbeitshilfe *Hochwasser- und Starkregenereignisse in der Bauleitplanung* herangezogen. Grundsätzlich befindet sich das Gebiet angrenzend an den Heidweihergraben. Das Plangebiet ist jedoch weder durch gesicherte oder faktische Überschwemmungsgebiete betroffen. Ausreichende Retentionsflächen befinden sich in der Umgebung des Plangebietes. Eine Gefährdung durch Hochwasser ist demnach nicht gegeben. Auch liegen der Gemeinde keine Erkenntnisse aus früheren Überflutungen durch Starkregenereignissen vor. Im Plangebiet bestehen derzeit keine Mulden, in denen eine Ansammlung von Niederschlagswasser möglich ist. Angrenzende höherliegende Baugebiete, die ein Ableiten von Niederschlagswasser in die zu überplanende Fläche verursachen, sind ebenfalls nicht vorhanden. Ein erhöhtes Risiko für Schäden aus Starkregenereignissen kann nicht erkannt werden.

Geplant ist es, das Gebäude bzw. die Hauseingänge ca. auf Höhe des bestehenden Geländeneiveaus zu errichten. Ziel ist hier einerseits eine größtmögliche Barrierefreiheit auszubilden, andererseits bestehen aufgrund der angrenzenden Hochspannungsleitung Bauhöhenbeschränkungen, die ein Höhersetzen des Gebäudes nicht zulässt. Dieses Vorgehen wird als vertretbar erachtet, da ein erhöhtes Risiko für Problematiken durch Starkregenereignisse oder Hochwasser nicht erkannt werden kann.

Es wird empfohlen, vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o. ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.

## **A.8.12 Brandschutz**

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Überplanung eines bereits für eine Bebauung vorgesehene Baugebietes im Osten von Weisendorf. Im direkten Anschluss befinden sich bereits Wohngebäude bzw. werden diese derzeit errichtet. Der Brandschutz ist entsprechend auch für das geplante Gebäude bereits sichergestellt.



### Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache der freiwilligen Feuerwehr Weisendorf beträgt ca. 1,6 km. Die Anfahrtszeit beträgt ca. 3 min.

### Löschwasserversorgung

Die Gemeinden haben in den Grenzen Ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG). Der Grundschutz durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist entsprechend den aktuell geltenden Vorschriften und Normen auszubauen. Sofern noch nicht gegeben, ist die ausreichende Versorgung mit Löschwasser im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Der Hydrantenplan ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

### Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die öffentliche Verkehrsfläche ist so anzulegen, dass hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (10 t Achslast) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ aus der Liste der als technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln verwiesen. Die Vorgaben wurden im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet berücksichtigt.

Die Gebäude im Plangebiet sind ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar.

### **A.8.13 Nachrichtliche Übernahme**

Westlich des Plangebietes verläuft eine 110 kV-Freileitung. Die Leitungsschutzzone (27,5 m) und der Baubeschränkungsbereich (21 m) ragen in das Plangebiet hinein. Eine Bebauung innerhalb dieses Bereichs ist grundsätzlich möglich, jedoch eng mit dem Leitungsträger abzustimmen.

### A.8.14 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	1.744 m <sup>2</sup>	72 %
Private Verkehrsfläche	184 m <sup>2</sup>	8 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsbe- ruhigter Bereich	167 m <sup>2</sup>	7 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche	125 m <sup>2</sup>	5 %
Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (einschl. Verzin- sung: 243 m <sup>2</sup> )	185 m <sup>2</sup>	8 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>2.405 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### A.9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von 2.405 m<sup>2</sup> und liegt im südwestlichen Bereich des Marktes Weisendorf im Landkreis Erlangen-Höchstädt. Es wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich größtenteils um eine noch unversiegelte Fläche innerhalb eines gerade erschlossenen Baugebietes. Die öffentliche Verkehrsfläche ist bis auf die geplanten öffentlichen Stellplatzflächen bereits ausgebildet. Die private Verkehrsfläche wird derzeit bereits als Bedarfszufahrt für das angrenzende Regenrückhaltebecken genutzt. Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um bereits einen durch einen Bebauungsplan überplanten Bereich. Die Änderung betrifft die Höhe des Gebäudes sowie zusätzliche Versiegelung für Stellplätze.

#### A.9.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen. Angrenzend im Bereich der 110-kV Freileitung befinden sich Flächen des Ökoflächenkatasters.

Derzeit werden die betroffenen Flächen als Baustelleneinrichtungsflächen 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. Für den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen keine detaillierten faunistischen Hinweise vor. Westlich des Plangebiets verläuft eine 110kV-Freileitung.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering einzustufen. Durch die Anpflanzung von Gehölzen innerhalb des Geltungsbereichs werden die Auswirkungen des Eingriffs auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert. Durch die Baubeschränkungs- und

Leitungsschutzzone der 110-kV Freileitung können diese jedoch nicht im Westen des Plan-  
gebiets gepflanzt werden.

### **A.9.2 Boden und Wasser**

Der Vorhabenbereich ist derzeit größtenteils unversiegelt. 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 zum bereits bestehenden Bebauungs-  
plan. Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser  
in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filter-  
medium nicht mehr vollumfänglich erfüllt. Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswir-  
kungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung  
und der Grundwasserneubildung kommt.

Es handelt sich jedoch um eine kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Durch  
die geplante Dachflächenbegrünung wird zu Versickerung und Verdunstung von Nieder-  
schlagswasser beigetragen. Daher kann von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf  
den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden.

### **A.9.3 Luft und Klima**

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 Treib-  
hausgasen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner  
Heizanlagen und die Errichtung von Solaranlagen zu minimieren. Eine geringfügige Erhö-  
hung der Schadstoffemissionen durch Abgase des An- und Abfahrtsverkehrs ist nicht ver-  
meidbar.

### **A.9.4 Landschaftsbild**

Für das Landschaftsbild ergeben sich geringfügige Auswirkungen im Vergleich zum beste-  
henden rechtskräftigen Bebauungsplan. Die neue Planung sieht die Aufstockung der Ge-  
schosse um ein weiteres drittes Geschoss vor. Damit wird das Gebäude höher als in der  
vorherigen Planung bzw. der umgebenden Bebauung.

### **A.9.5 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

### **A.9.6 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

Eine leichte Zunahme ist bezüglich des Verkehrs zu erwarten, da sich die Wohneinheiten  
gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhöhen. Infolge des erhöhten Verkehrsauf-  
kommens kann es zu Steigerungen der durch das Plangebiet hervorgerufenen Emissionen  
kommen. Die Auswirkungen können aber aufgrund der Lage innerhalb eines gut

erschlossenen Baugebietes und der geringfügigen Größe des Plangebietes als untergeordnet eingestuft werden.

#### **A.9.7 Zusammenfassung**

Den größten Eingriff stellt die Versiegelung bisher unversiegelter Fläche dar und wirkt sich auf alle Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen aus. Da es sich um eine bereits teilweise versiegelte sowie vorbelastete innerörtliche Fläche handelt, sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als gering zu bewerten.

Die Nachverdichtung einer bereits überplanten Fläche stellt eine besonders nachhaltige und umweltschonende Siedlungsentwicklung dar.

Durch die im Plangebiet durchzuführenden Minimierungsmaßnahmen wird der Eingriff reduziert.



## **B Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
  - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
  - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
  - Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374)
  - Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

## **C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Begründungskarte 3, Zentrale Orte und Nahbereich, Regionalplan Region Nürnberg .....	10
Abbildung 2: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Gerbersleithe Ost“ in der Fassung vom 23.10.2000 mit Überlagerung des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderung.....	13
Abbildung 3: Bestandssituation Regenrückhaltebecken einschl. Zufahrt .....	14
Abbildung 4: Lage der zu überplanenden naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche (rot umrandet).....	20
Abbildung 5: Maßnahmenplan der Ökokontofläche mit Geltungsbereich der Ersatz-Ausgleichsfläche (rot umrandet).....	21

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich .....	26
--	----