



# **Markt Weisendorf**

**Landkreis Erlangen-Höchstadt**

## **Bebauungsplan Nr. 31/5 "Südlich der Erlanger Straße", 4. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan**

### **Begründung**

**Rechtsverbindliche Fassung vom 09.08.2021**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Planungsträger:** Markt Weisendorf

vertreten durch den Ersten Bürgermeister  
Karl-Heinz Hertlein

Gerbersleite 2  
91085 Weisendorf

**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 Beyrich, M. A.

**Planstand Rechtsverbindliche Fassung vom 09.08.2021**

Nürnberg, 09.08.2021

**TB | MARKERT**

Weisendorf, .....

**Markt Weisendorf**

---

Matthias Fleischhauer

---

Erster Bürgermeister Karl-Heinz Hertlein

Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>4</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>4</b>
<b>A.3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>A.4</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
<b>A.5</b>	<b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
A.5.1	Übergeordnete Planungen	5
A.5.2	Baurecht	9
A.5.3	Naturschutzrecht	9
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	9
A.5.5	Wasserhaushalt	9
A.5.6	Denkmalschutz	10
<b>A.6</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>10</b>
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	10
A.6.2	Art der baulichen Nutzung	11
A.6.3	Maß der baulichen Nutzung	11
A.6.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	12
A.6.5	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	12
A.6.6	Immissionsschutz	13
A.6.7	Grünordnung	15
A.6.8	Erschließung, Ver- und Entsorgung	16
A.6.9	Klimaschutz	17
A.6.10	Hochwasser und Starkregenereignisse	17
A.6.11	Brandschutz	18
A.6.12	Nachrichtliche Übernahme	18
A.6.13	Flächenbilanz	19
<b>A.7</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>19</b>
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>20</b>
<b>C</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>20</b>
<b>D</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>20</b>

---

## A Begründung

### A.1 Anlass und Erfordernis

Die Apotheke am Standort Hauptstraße 5 wurde kürzlich geschlossen. Im Gemeindegebiet besteht kein entsprechendes Versorgungsangebot mehr.

Der Grundstückseigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 58/3, Gemarkung Weisendorf ist mit dem Ansinnen an die Gemeinde herangetreten, auf diesem Grundstück das bestehende Gebäude eines Tagescafés mit Drive-In-Schalter als Apotheke umzunutzen; der Café-Betrieb soll eingestellt werden. Aus Sicht der Gemeinde könnte hiermit die medizinische Versorgung im Zentrum sichergestellt werden.

Auf dem Grundstück befindet sich neben dem Tagescafé ein Postgebäude. Im Obergeschoss des Postgebäudes befinden sich zwei als Wohnung genehmigte Nutzungseinheiten.

Für das Grundstück Fl.-Nr. 58/3 Gemarkung Weisendorf, Höchstader Str. 4 A und B wurde 2012 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan als 3. Änderung des Bebauungsplans „Südlich der Erlanger Straße“ erlassen. Durch die Aufgabe der Café-Nutzung wird dieser Bebauungsplan obsolet, gleichsam steht dieser der geplanten Nutzungsänderung entgegen, sodass die Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird.

### A.2 Ziele und Zwecke

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans ist primär die Ermöglichung einer Nutzungsänderung von einem Tagescafé mit Drive In zu einer Apotheke und damit die Sicherstellung der medizinischen Versorgung im Markt Weisendorf. Zusätzlich soll die Flexibilität des Plans für zukünftige Änderungen in der Bausubstanz und der möglichen Nutzungen erhöht werden. Ein Vorhabenbezug soll nicht mehr hergestellt sein.

### A.3 Verfahren

Die Änderung des 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 beträgt ca. 1.774 m<sup>2</sup> und liegt damit weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 S.2 Nr. 1 BauGB.
- Die Bebauungsplanänderung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder dem Landesrecht erfordern.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.
- 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. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und im Zeitraum 21.04.2021 bis 05.05.2021 zur Planung äußern. Äußerungen sind hierbei nicht eingegangen.
- Weiterhin kann nach § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht gemäß § 2a, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB verzichtet werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## **A.4 Ausgangssituation**

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

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 3.705 m<sup>2</sup> und liegt in der Ortsmitte von Weisendorf an der Höchstader Straße. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst-Nrn. 58/3 und 58/4 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst-Nrn. 1/3 und 55/3, Gemarkung Weisendorf. Die Grundstücke befinden sich teilweise in gemeindlichem Eigentum (öffentliche Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche) und teilweise in privatem Eigentum (Mischgebietsfläche, private Grünfläche).

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

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Tagescafé mit Drive In-Schalter sowie ein Postgebäude. Im Obergeschoss des Postgebäudes befinden sich zwei als Wohnung genehmigte Nutzungseinheiten.

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

### **A.5.1 Übergeordnete Planungen**

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

Dem Landesentwicklungsprogramm Bayerns 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 Lebensgrundlagen droht.

(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.

### 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. [...]

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

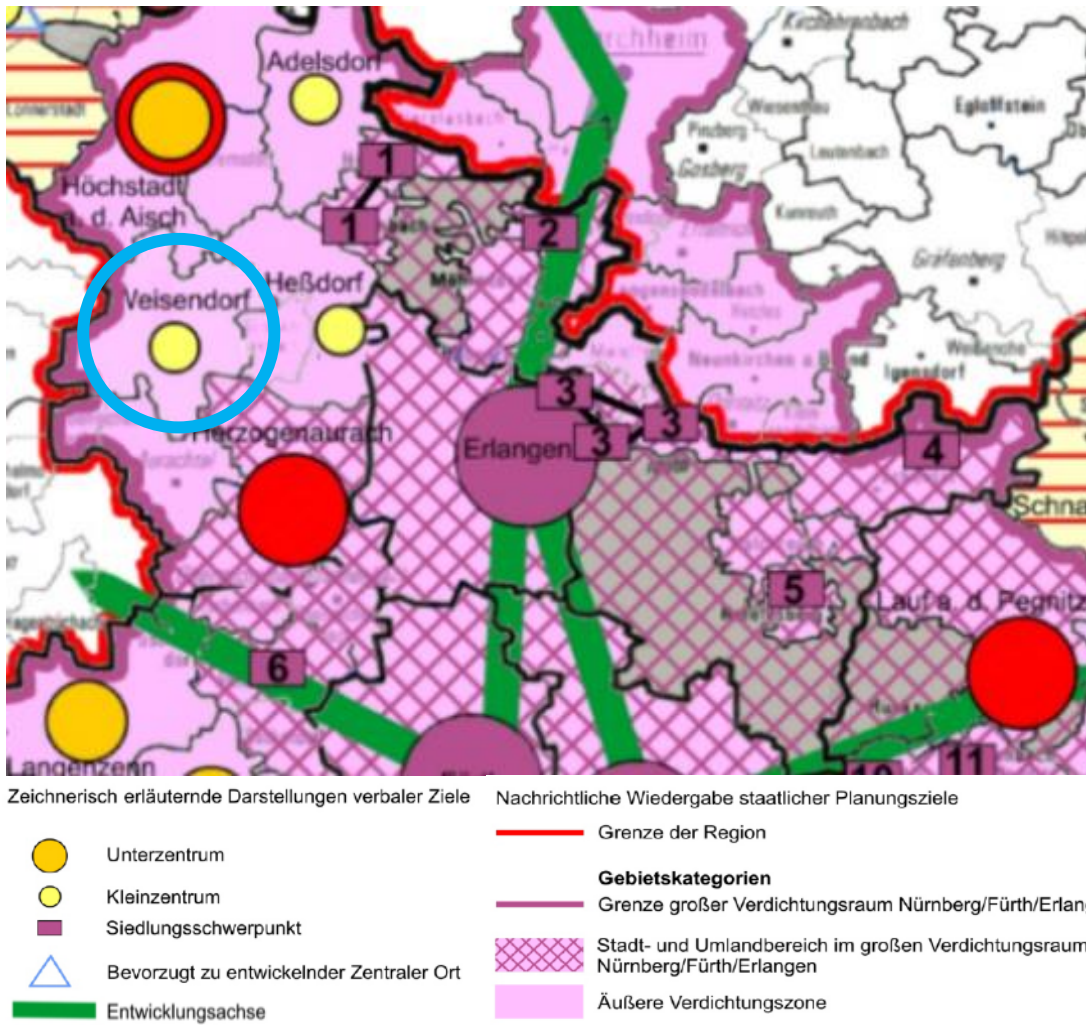


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Nürnberg (7)

Der zu berücksichtigende Regionalplan „Region Nürnberg“ vom 1. Juli 1988 mit seinen insgesamt 20 verbindlichen Änderungen (Stand: 19.10.2020), stellt das Marktgemeindegebiet Weisendorf als Kleinzentrum innerhalb der äußeren Verdichtungszone dar.

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

1.1 Die herausragende Bedeutung der Region Nürnberg innerhalb Bayerns, Deutschlands und Europas soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.

1.2 Die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit sowie das Erscheinungsbild der Region gegenüber anderen Regionen mit Verdichtungsräumen sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu sollen insbesondere die zentrale europäische Verkehrslage der Region weiter aufgewertet und die sich aus der günstigen Verkehrslage ergebenden Standortvorteile für die Entwicklung der Region besser nutzbar gemacht werden.

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

## 2 Raumstruktur

### 2.1 Raumstrukturelles Leitbild

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.

## 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

3.2.2 Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsver-sorgung, [...], hingewirkt werden.

3.2.3 Der Wohnungsbestand soll [...], in seinem Umfang möglichst erhalten werden.

## 7 Freiraumstruktur

### 7.1.4 Pflege und Entwicklung der Landschaft

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

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



### **A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Der Markt Weisendorf verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser befindet sich derzeit im Verfahren zur Gesamtfortschreibung. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung ist das Plangebiet, wie auch schon teilweise im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, als Mischbaufläche dargestellt.

### **A.5.2 Baurecht**

Das Plangebiet wurde bereits mehrfach überplant. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 6 „Südlich der Erlanger Straße“ aus dem Jahr 1973 setzte für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest. Von der 1. Änderung im Jahr 1982 war das Plangebiet nicht betroffen. Eine weitere Änderung im Jahr 1983 setzte wiederum eine Fläche für den Gemeinbedarf fest. Zuletzt wurde im Jahr 2011 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Plangebiet aufgestellt. Dieser setzt keine Art der baulichen Nutzung fest. Die weiteren Festsetzungen orientieren sich eng an dem damals bereits bestehenden Postgebäude und der geplanten Nutzung des Tagescafés mit Drive In. Die jetzt geplante Nutzung einer Apotheke ist mit den Festsetzungen nicht umsetzbar, weshalb eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist.

### **A.5.3 Naturschutzrecht**

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

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein Biotop (Nr. 6330-0095-001/Park des Weisendorfer Schlosses (Teile)). Das Biotop ragt auf einer Breite von ca. 2 m in das Plangebiet herein. Änderungen an dem Biotop ergeben sich nicht, das Biotop ist durch die Erhaltungsfestsetzung der Böschung zum Langweihergraben geschützt. Ein geringfügiger Teil der Kartierung ragt über die Böschung hinaus. Dieser Bereich ist bereits versiegelt.

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

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67BNatSchG 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. Eine ausführliche artenschutzrechtliche Prüfung ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da die Prüfung im Rahmen der Aufstellung des bestehenden Bebauungsplanes durchgeführt wurde, das Plangebiet bereits bebaut ist und auch durch die Änderung des Bebauungsplans weitere Flächenversiegelungen nicht mehr möglich sind.

### **A.5.5 Wasserhaushalt**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten.

## **A.5.6 Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bodendenkmals D-5-6330-0112 (Archäologische Befunde im Bereich des frühneuzeitlichen Weisendorfer Schlosses mit Garten und seiner Vorgängeranlagen). Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Ggf. erforderliche archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie). Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

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

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

## **A.6 Planinhalt**

### **A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat einen Umfang von ca. 0,37 ha und umfasst die Grundstücke Flst-Nrn. 58/3 und 58/4 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst-Nrn. 1/3 und 55/3, Gemarkung Weisendorf.

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

Festgesetzt wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Die in Mischgebieten nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Die in Mischgebieten nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Ziel der Festsetzung eines Mischgebietes ist die Erhaltung der bestehenden Struktur im Plangebiet und seiner Umgebung sowie dessen zukünftig flexiblere Nutzung. Im Plangebiet befinden sich derzeit zwei gewerbliche Nutzungseinheiten sowie zwei als Wohnung genehmigte Nutzungseinheiten. Flächenmäßig betrachtet kommt der Wohnanteil derzeit auf ca. 35 %. Dieser Anteil wird unter Berücksichtigung der Kommentierungen zum Baugesetzbuch und vergangener Urteile als noch vertretbar für die Festsetzung eines Mischgebietes erachtet, zumal sich der Anteil unter Berücksichtigung der direkten umgebenden Bebauung auf ca. 53 % erhöht. Gegenüber des Plangebietes befinden sich zwei Gebäude mit Mischnutzung. Das Erdgeschoss wird jeweils gewerblich genutzt, während die beiden Obergeschosse je Gebäude wohnbaulich genutzt werden. Südlich grenzt das Edith-Stein-Haus, ein Bildungs- und Exerzitions Haus der Gemeinschaft Notre Dame de Vie, an. Nördlich des Langweihergrabens befinden sich zuletzt gewerblich genutzte (ehemals Schlecker, nun Montagewerkstatt für Elektrobikes geplant) Gebäude, Räumlichkeiten, die ebenfalls für religiöse Zwecke genutzt werden, sowie Wohnbebauung.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es zudem flexiblere bauliche Möglichkeiten zuzulassen. Beispielsweise besteht zukünftig die Möglichkeit das nördliche bestehende Gebäude aufzustocken und weitere Wohnnutzung zu errichten.

Auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie in der derzeit in Aufstellung befindlichen Neuaufstellung ist das Plangebiet bereits als Mischbaufläche dargestellt.

Teile der im Mischgebiet allgemein zulässigen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO im Plangebiet für unzulässig erklärt, um den bestehenden Gebietscharakter zu erhalten. insbesondere im Hinblick auf die umgebende Wohnbebauung.

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

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

Im Mischgebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 60 vom 100 (GRZ 0,6) festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO. Überschreitungen sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO möglich. Die maximale Geschossflächenzahl wird entsprechend dem Bestand auf 80 vom 100 (GFZ 0,8) festgesetzt.

Die Gebäudehöhen werden in Abhängigkeit der Dachform als maximale Firsthöhe in Metern über Normalnull festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei Satteldächern 317,0 m üNN. Das Geländeniveau liegt im Plangebiet bei ca. 307 m üNN. Für Flachdächer wird die Firsthöhe lediglich mit maximal 312,1 m ü NN festgesetzt, da diese nur als eingeschossige

Gebäude ausgebildet werden dürfen. Im nördlichen Bereich soll die Errichtung eines zweiten Geschosses ausschließlich mit Satteldach ermöglicht werden. Eine Aufstockung der bestehenden Bebauung ist mit diesen Festsetzungen nicht möglich, da eine ausreichende Wohnraumhöhe aufgrund der begrenzt zulässigen Firsthöhe nicht möglich ist. Die Festsetzung dient einer ggf. erforderlichen zukünftigen baulichen Neuorientierung in diesem Baufenster. Dabei sollen grundsätzlich bis zu zwei Vollgeschosse zulässig sein, aber eben nur, wenn das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss im Satteldach ausgebaut wird. Für Flachdächer wird ein zweites Geschoss durch die festgesetzte begrenzte Firsthöhe nicht ermöglicht. Aus der Kombination der zulässigen Firsthöhen, der Dachformen und Dachneigungen ergeben sich gebietsverträgliche Wandhöhen.

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf Zwei festgesetzt. Das zweite Geschoss ist nur als Dachgeschoss mit Satteldach zulässig.

Diese zulässige Höhenentwicklung entspricht weitestgehend der Bestandsbebauung im Plangebiet und lässt weitere gebietsverträgliche bauliche Entwicklungen insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes zu.

#### **A.6.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der jeweils aktuell geltenden Fassung sind einzuhalten. Es werden keine abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.

Die Errichtung von Stellplätzen, einschließlich Garagen und Carports, und sonstigen Nebenanlagen ist außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den als Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig.

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

#### **A.6.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

##### Dachgestaltung

Dächer sind als Flachdach mit einer Dachneigung von maximal 5° Grad oder als symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 40° und 48° Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden.

Bei Satteldächern sind Dachziegel oder -steinen in Rot- oder Brauntönen zu verwenden. Flachdächer dürfen auch mit grauen Farbtönen und als extensiv begrüntes Flachdach ausgebildet werden.

Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Dachgauben sind nach gemeindlicher Satzung zu gestalten.

---

### Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen sind als offenen Einfriedungen (z.B. Maschengitterzäunen) in einer maximalen Höhe von 1,5 m erlaubt. Durchgehende Zaunsockel sind nur in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

### Geländeveränderungen

Bei Geländegestaltungen darf das vorhandene natürliche Gelände um nicht mehr als +/- 0,5 m verändert werden.

### Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

### Werbeanlagen

Aufgrund der bestehenden und geplanten Mischnutzung, wurde es für sinnvoll erachtet, die Errichtung von Werbeanlagen in Grundzügen zu regeln. Ziel ist eine gebäudegebundene, maßvolle und störungsfreie Errichtung von Werbeanlagen. Dazu wurden die folgenden Festsetzungen getroffen:

- Beleuchtungs- und Werbeanlagen sind so zu erstellen, dass Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausgeschlossen werden können.
- Werbeanlagen am Gebäude sind zulässig. Die zulässige Fläche darf je Fassade eine Fläche von 10% nicht überschreiten.
- Werbeanlagen auf Dachflächen sind nur auf Flachdächern zulässig. Die Gebäudeoberkante darf dabei um maximal 1,5 m überschritten werden.
- Gebäudeunabhängige Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## **A.6.6 Immissionsschutz**

Für das Plangebiet wurde zuletzt im Jahr 2011 ein Bebauungsplan aufgestellt. Im Rahmen der damaligen Planaufstellung wurde ein Schallgutachten des Büro Umwelt (Projekt 044 - 25. Aug. 2011 - Stand 19. 10. 2011) erstellt. Das Schallgutachten ist dem Bebauungsplan in der Anlage beigefügt. Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurden die durch Verkehrslärm auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen untersucht und bewertet. Dabei wurde eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte für ein Mischgebiet im Nachtzeitraum festgestellt, weshalb eine Grundrissgestaltung dahingehend festgesetzt wurde, dass Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzusiedeln sind. Aufgrund der seitdem anzunehmenden Verkehrssteigerung auf der Staatsstraße kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Werte auch im Tagzeitraum geringfügig überschritten werden.

Laut Schreiben der Obersten Baubehörde vom 25.07.2014 „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ ist der Planungsgrundsatz *aktiver vor passiver Lärmschutz* als Direktive der Bauleitplanung stets anzuwenden.

Dabei wäre im vorliegenden Fall zunächst eine Verringerung des Lärms am Ort der Immissionen bzw. auf dem Weg der Schallausbreitung zu prüfen. Beides scheidet hier aus. Eine Verringerung des Verkehrslärms wäre nur durch eine Verringerung der maximal zulässigen Geschwindigkeit oder eine Umleitung von Verkehrsströmen möglich. Bei der betroffenen Staatsstraße handelt es sich um eine zentrale Ortsdurchfahrtsstraße für die Verbindung zwischen Herzogenaurach und Höchstädt. Beide Maßnahmen erscheinen somit unverhältnismäßig. Eine Lärmschutzwand, als klassische aktive Schallschutzmaßnahme scheidet in diesem Fall ebenfalls aus. Die bestehenden Gebäude stehen nah an der öffentlichen Verkehrsfläche. Eine Lärmschutzwand würde zu einer Verschattung der Gebäude im Plangebiet führen und den Schall gegebenenfalls auf die gegenüberliegenden Gebäude, die ebenfalls in Teilen zu Wohnzwecken genutzt werden, zurückwerfen.

Als nächstmögliche aktive Schallschutzmaßnahme müssten dann schallschutzoptimierte Grundrisse, für die am meisten von Verkehrslärm beeinträchtigte Westseite der Gebäude erfolgen. Dem wird Rechnung getragen, in dem festgesetzt wird, dass Schlafräume nicht zur Straßenseite hin ausgerichtet werden dürfen.

Die Errichtung von Aufenthaltsräumen zur straßenzugewandten Seite wird, aufgrund der geringfügigen Überschreitung im Tagzeitraum weiterhin für vertretbar erachtet, zumal es sich bei der Planung um eine Bestandsüberplanung handelt. Diese sind jedoch, sofern der Taggrenzwert der 16. BImSchV überschritten wird, mit einer Lüftungsanlage nach DIN 1946-6 auszustatten, wenn eine Belüftung von der lärmabgewandten Seite nicht möglich ist. Der passive Schallschutz von Außenbauteilen an der Westfassade ist nach den Bestimmungen der DIN 4109 zu dimensionieren.

Als Grundlage wird die bestehende schalltechnische Untersuchung des Büro Umwelt (Projekt 044 - 25. Aug. 2011 - Stand 19. 10. 2011) herangezogen. Die Festsetzungen wurden aufgrund der geänderten Situation in Teilen modifiziert. In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde können durch die festgesetzten Maßnahmen in Kombination mit der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung gesunde Wohnverhältnisse aufrechterhalten werden.

Hinsichtlich der gewerblichen Nutzungen werden die folgenden Festsetzungen aufgenommen.

Im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) ist die Benutzung der Stellplätze durch Fremdarker aufgrund der damit verbundenen Spitzenpegelleistung durch eine geeignete Beschilderung und Kennzeichnung zu verhindern: Zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr nur Parken für Postfahrzeuge und Bedienstete und Bewohner.

Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) beim Betrieb der haustechnischen Anlagen (z. B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionswerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:

tags (6.00 - 22.00 Uhr)      55 dB (A)

nachts (22.00 - 6.00 Uhr)    40 dB (A)

Immissionsort im Dorf- oder Mischgebiet:

---

tags (6.00 - 22.00 Uhr)	60 dB (A)
nachts (22.00 - 6.00 Uhr)	45 dB (A)

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt dem Betreiber. Es gelten die Regelungen der TA Lärm, wobei ebenfalls die Anforderungen hinsichtlich tieffrequenter Geräuschanteile gem. DIN 45680 mit Beiblatt 1 zu beachten sind.

Die Immissionsschutzbehörde im Landratsamt ist gemäß Art. 69 Abs. 1 BayBO im Zug nachfolgender Baugenehmigungen zu beteiligen.

## **A.6.7 Grünordnung**

### **A.6.7.1 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 und versiegelten Teile der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Auswahl von Bäumen und Großsträuchern sind standortgerechte, heimische Arten gemäß Artenliste zu berücksichtigen. Bei der Planung handelt es sich um eine Bestandsüberplanung, so dass Änderungen zunächst nicht erforderlich werden.

Die bestehende Gehölzböschung zum Langweihergraben sowie die als private Grünfläche festgesetzte Obstwiese einschließlich des bestehenden Walls sind in Ihrer Struktur zu erhalten und zu pflegen.

Innerhalb des Mischgebietes ist ein Baum als zu erhaltend festgesetzt. Dieser ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichartig zu ersetzen.

#### 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.

### **A.6.7.2 Artenlisten**

Bäume

Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Baumhasel	Corylus columna
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Apfeldorn	Crataegus carrierei
Rotdorn	Crataegus laevigata Pauls Scarlet
Zierapfel oder Zierkirsche in Arten	Malus oder Prunus
Blumenesche	Fraxinus ornus

Sträucher

Mindestpflanzgröße: 2x verpflanzt

Bartblume	Caryopteris x clandonensis
Hechtrose	Rosa glauca
Kragenrose	Rosa multibracteata
Rosen, dauerblühende niedrig bleibende Sporten	Rosa spec.
Rote Sommerspiere	Spiraea bumalda in Sorten
Liguster	Ligustrum vulg. in Sorten

## **A.6.8 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **A.6.8.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Höchstadter Straße.

### **A.6.8.2 Stromversorgung**

Ein Anschluss an das örtliche Stromnetz ist gegeben.

### **A.6.8.3 Wasserversorgung**

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

### **A.6.8.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung**

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über den öffentlichen Kanal.



Anfallendes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern und darüber hinaus in den nördlich verlaufenden Langweihergraben einzuleiten. Die aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften und technischen Regeln sind zu beachten.

#### **A.6.8.5 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb von bestehenden Anlagen darf nicht beeinträchtigt werden. 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

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von bestehenden Leitungen, ist vor Baubeginn eine Abstimmung mit dem Leitungsträger vorzunehmen. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Weiterhin wird auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hingewiesen.

#### **A.6.9 Klimaschutz**

Mit der Bebauungsplanänderung soll die Umnutzung eines Bäckers mit Cafe in eine Apotheke ermöglicht werden. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut, die Festsetzungen lassen nur eine geringfügige Erweiterung der baulichen Nutzung zu. Ziel ist es somit eine Teilfläche des Grundstücks einer neuen Nutzung zuzuführen und maßvolle bauliche Entwicklungen zu ermöglichen, um somit eine Neuversiegelung von Flächen im Gemeindegebiet zu vermeiden und dem Ziel des Flächensparens zu entsprechen. Vorgaben zur Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz, wie beispielsweise die zwingende Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sollen dabei nicht gemacht werden, um dem Grundstückseigentümer in seiner baulichen Freiheit nicht einzuschränken. Einschränkende Festsetzungen im Bebauungsplan gegen die Umsetzung von eben solchen Maßnahmen sind im Bebauungsplan nicht enthalten. Die Umsetzung obliegt dem Bauherren.

#### **A.6.10 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 Langweihergraben. Das Plangebiet ist jedoch weder durch gesicherte oder faktische Überschwemmungsgebiete betroffen. Ausreichende Retentionsflächen befinden sich östlich und westlich 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.

Weiterhin ermöglichen die Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude, die Hauseingänge über Straßen- bzw. Geländeniveaus zu errichten. Von einer verbindlichen Festsetzung hierzu wird abgesehen, da ein erhöhtes Risiko für Problematiken durch Starkregenereignisse nicht erkannt werden kann. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, sich im Rahmen der Bauplanung mit ggf. weiteren Erfordernissen auseinanderzusetzen.

### **A.6.11 Brandschutz**

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Bestandsüberplanung im Ortskern von Weisendorf. Der Brandschutz ist entsprechend auch für die bestehenden 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. 350 m. Die Anfahrtszeit beträgt ca. 1 min.

#### Löschwasserversorgung

Die Gemeinden haben in den Grenzen Ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 (2) Satz 2 BayFwG). Der Brandschutz durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins für Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W405 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 sind im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

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

### **A.6.12 Nachrichtliche Übernahme**

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein gemeindlicher Schmutzwasserkanal. Der Bestand und Betrieb des Kanals ist sicherzustellen. Bei baulichen Veränderungen im Bereich des Schmutzwasserkanals (3m beiderseits der Leitungstrasse) ist der Markt Weisendorf in die Planungen einzubeziehen.

In das Plangebiet ragt ein amtlich kartiertes Biotop (Nr. 6330-0095-001/Park des Weisendorfer Schlosses (Teile)). Änderungen an dem Biotop ergeben sich nicht, das Biotop ist durch die

Erhaltungsfestsetzung der Böschung zum Langweihergraben geschützt. Ein geringfügiger Teil der Kartierung ragt über die Böschung hinaus. Dieser Bereich ist bereits versiegelt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bodendenkmals D-5-6330-0112 (Archäologische Befunde im Bereich des frühneuzeitlichen Weisendorfer Schlosses mit Garten und seiner Vorgängeranlagen). Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### A.6.13 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Mischgebiet	2.218 m <sup>2</sup>	60 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	932 m <sup>2</sup>	25 %
Private Grünfläche - Obstwiese	62 m <sup>2</sup>	2 %
Öffentliche Grünfläche – Böschung Langweihergraben	492 m <sup>2</sup>	13 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>3.704 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Erhebliche Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Aus der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Umstände, die wesentliche Auswirkungen in Bezug auf Verkehr, Lärm etc. gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan verursachen.

Das Plangebiet ist bis auf die private Grünfläche sowie die Böschung zum Langweihergraben zu großen Teilen versiegelt. Die Grünfläche und die Böschung sollen auch weiterhin bestehen bleiben. Zusätzliche Versiegelungen werden nicht ermöglicht, die maximal zulässige Grundflächenzahl bleibt bestehen.

Auch wenn derzeit lediglich die Nutzungsänderung des Tagescafés zu einer Apotheke hin geplant ist, wird durch die Änderung des Bebauungsplans eine bauliche Neuordnung bzw. Erweiterung ermöglicht. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild können nicht erwartet werden. Die zukünftig zulässigen Gebäudekubaturen entsprechen den umgebenden Bestandsbauten. Eine bauliche Verdichtung wäre hinsichtlich der Ziele zum Flächensparen sogar wünschenswert.

Aufgrund der bestehenden Nutzung ist das Grundstück bereits durch hohen An- und Abfahrtsverkehr belastet. Eine Zunahme des Verkehrs ist auch durch eine Nutzungsänderung nicht zu erwarten, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Nutzung in Bezug auf die Leichtigkeit des Verkehrs in der Höchstader Straße sowie im Hinblick auf mit der Nutzung verbundenen Immissionen an den schutzbedürftigen Immissionsorten im Umfeld vertretbar ist.

## **B Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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. 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- 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: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Nürnberg (7).....7

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich.....19

## **D Verzeichnis der Anlagen**

Schalltechnische Untersuchung vom 19.10.2011, Büro um|welt, Nürnberg