

Gemeinde  
Obermichelbach



6. Änderung Bebauungsplan Nr. 1  
„Obermichelbach Süd Teil 1“  
Begründung

Satzungsfassung

14.07.2023

## INHALT

<b>I. Begründung</b> .....	<b>3</b>
A Allgemeines .....	3
1. Planungsanlass und Verfahren .....	3
2. Verfahren .....	3
3. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....	4
B Planerische Grundlagen .....	4
1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen .....	4
2. Ziele der Raumordnung.....	5
3. Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	5
4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ....	6
5. Derzeitige planungsrechtliche Situation.....	6
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	7
7. Immissionssituation.....	8
8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen .....	9
9. Denkmalschutz .....	9
10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz .....	9
11. Land- und Forstwirtschaftliche Belange.....	10
C Plankonzept.....	10
D Festsetzungen des Bebauungsplans .....	10
1. Art der baulichen Nutzung.....	10
2. Maß der baulichen Nutzung .....	10
3. Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen .....	11
4. Zahl der zulässigen Wohneinheiten .....	11
5. Abstandsflächen .....	12
6. Anbauverbotszonen .....	12
7. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.....	13
8. Verkehrsflächen .....	13
9. Örtliche Bauvorschriften .....	13
10. Grünordnung.....	14
E Auswirkungen der Planung .....	15
1. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung .....	15
2. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen.....	15
3. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete .....	17
F Bodenordnung .....	17
G Pflanzempfehlung.....	18

## **I. BEGRÜNDUNG**

### **A ALLGEMEINES**

#### **1. Planungsanlass und Verfahren**

Im Süden des Hauptortes der Gemeinde Obermichelbach besteht der Bebauungsplan Nr. 1 „Obermichelbach Süd Teil 1“, der erstmals 1975 in Kraft trat und bereits fünf Mal geändert wurde. Die letzte Änderung, die auch eine integrierte Fassung des Bebauungsplans darstellt, wurde am 15.09.1999 rechtskräftig. Die 5. Änderung des BP setzt überwiegend ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO fest.

Der Geltungsbereich ist größtenteils mit einer lockeren Einzel- und Doppelhausbebauung bebaut. In der Vergangenheit wurden bereits vereinzelt größere Grundstücke geteilt und nachverdichtet, soweit dies der Bebauungsplan zuließ oder Befreiungen erteilt werden konnten. Zudem liegt der Gemeinde Obermichelbach aktuell eine Bauanfrage zur Bebauung entlang der Rothenberger Straße (Kreisstraße FÜ 21) vor. Das Bauvorhaben überschreitet hier jedoch die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und entspricht somit nicht den Festsetzungen des BP Nr. 1 „Obermichelbach Süd Teil 1“.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und dem Gebot der Innenentwicklung gemäß den übergeordneten Planungsvorgaben (Landesentwicklungsprogramm Bayern) soll der BP Nr. 1 „Obermichelbach Süd Teil 1“ in einem Teilbereich (6. Änderung) geändert werden, um eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

#### **2. Verfahren**

Die 6. Änderung des BP erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren liegen vor:

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit insgesamt ca. 83.410 m<sup>2</sup> und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzten, zulässigen Grundflächen betragen demnach insgesamt ca. 33.360 m<sup>2</sup> und überschreiten somit den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB, betragen jedoch weniger als 70.000 m<sup>2</sup>. Die Änderung im beschleunigten Verfahren ist somit gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB möglich, sofern im Rahmen einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Gemäß den Unterlagen zur Vorprüfung des Einzelfalls (GSP, 23.03.2023) wurde bestätigt, dass durch die 6. Änderung des BP Nr. 1 voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiete durch die Planung berührt werden können, an der Vorprüfung des Einzelfalls mit beteiligt.

Darüber hinaus steht das Planverfahren auch in keinem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Verfahren nach § 13a BauGB.

Im Geltungsbereich werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen, und es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Außerdem ist eine Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten (NATURA 2000: FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

### 3. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südosten von Obermichelbach.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des BP ist ca. 10 ha groß und umgeben von Wohnbebauung. Im Süden grenzt das Plangebiet zudem teilweise an die Kreisstraße FÜ 17, im Westen teilweise an die Veitsbronner Straße. Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

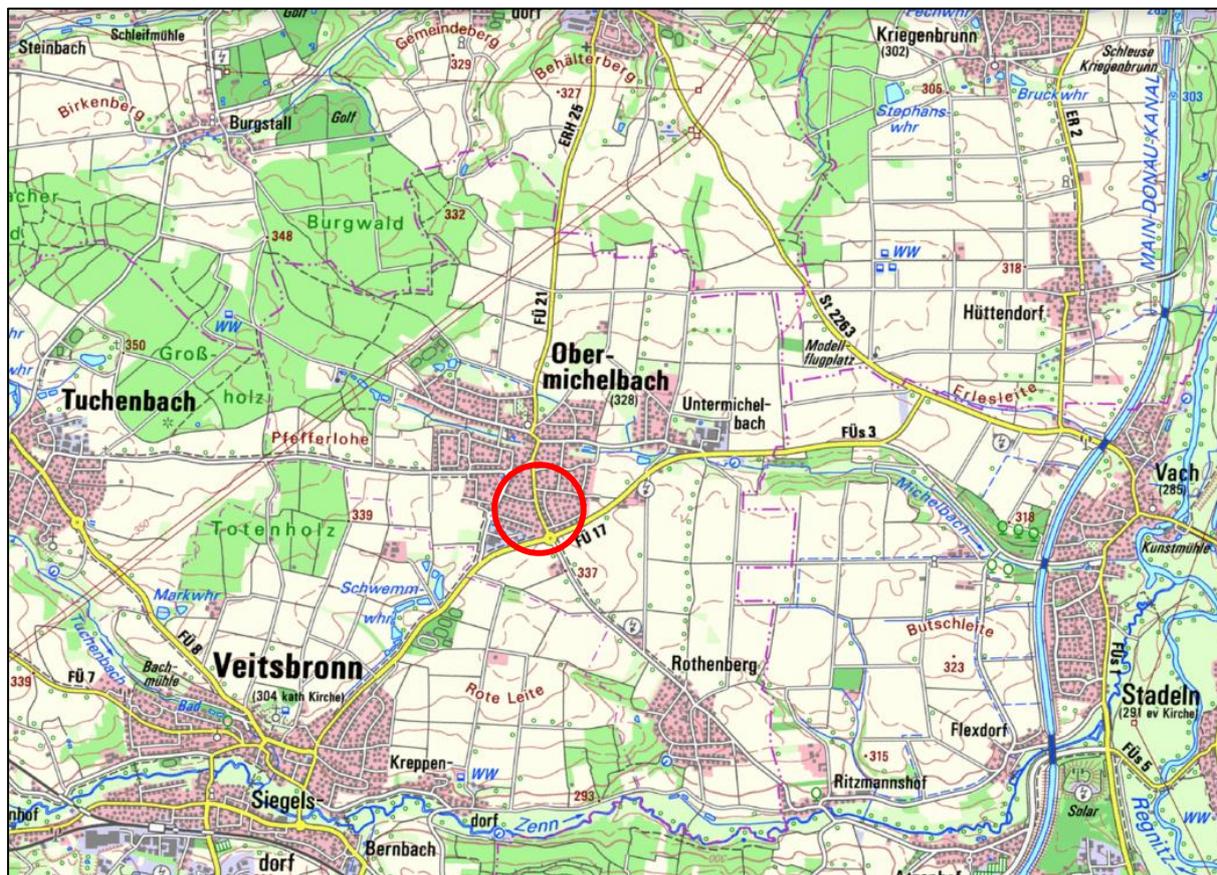


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans „Obermichelbach Süd Teil 1“ der Gemeinde Obermichelbach (Kartengrundlage: DTK25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

## B PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des BP Nr. 1 liegt überwiegend innerhalb der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Obermichelbach Süd Teil 1“. Im Süden werden einzelne Teilflächen neu in den Geltungsbereich der 6. Änderung aufgenommen, die bisher nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans lagen. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind mit wenigen Ausnahmen mit Wohngebäuden bebaut und vollständig erschlossen. Das Plangebiet wird von der Kreisstraße FÜ 21 (Rothenberger Straße) von Nord nach Süd durchquert.

Auch das direkte Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnnutzung geprägt. Erst weiter südwestlich befinden sich gewerbliche Nutzungen. Das Plangebiet ist nahezu eben. Die Höhenlage des Plangebietes liegt im Norden bei ca. 328 m ü. NHN an der Rothenberger Straße und im Süden bei ca. 333 m ü. NHN. Das Plangebiet ist somit leicht nach Norden zum Michelbach hin geneigt.

## 2. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten, die letzte Teilfortschreibung am 01.06.2023. Die Gemeinde Obermichelbach wird dem Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zugeordnet. Gemäß Ziel 3.2 sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Der Regionalplan für die Region Nürnberg (7), in Kraft getreten am 01.07.1988 und zuletzt mit der 21. Änderung (in Kraft getreten am 16.12.2020) geändert, ordnet die Gemeinde Obermichelbach dem Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zu. 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.

## 3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Obermichelbach (2. Fortschreibung in der Fassung vom 25.04.2005) wird der Geltungsbereich als reines Wohngebiet (WR) dargestellt. Entlang des südlichen Abschnitts der Rothenberger Straße ist eine geplante Baumreihe dargestellt.

Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO im Bebauungsplan entspricht nicht exakt den Darstellungen des FNP, ist aber mit der dargestellten Gebietsart artverwandt und weicht von den Grundzügen nicht ab. Unabhängig davon kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

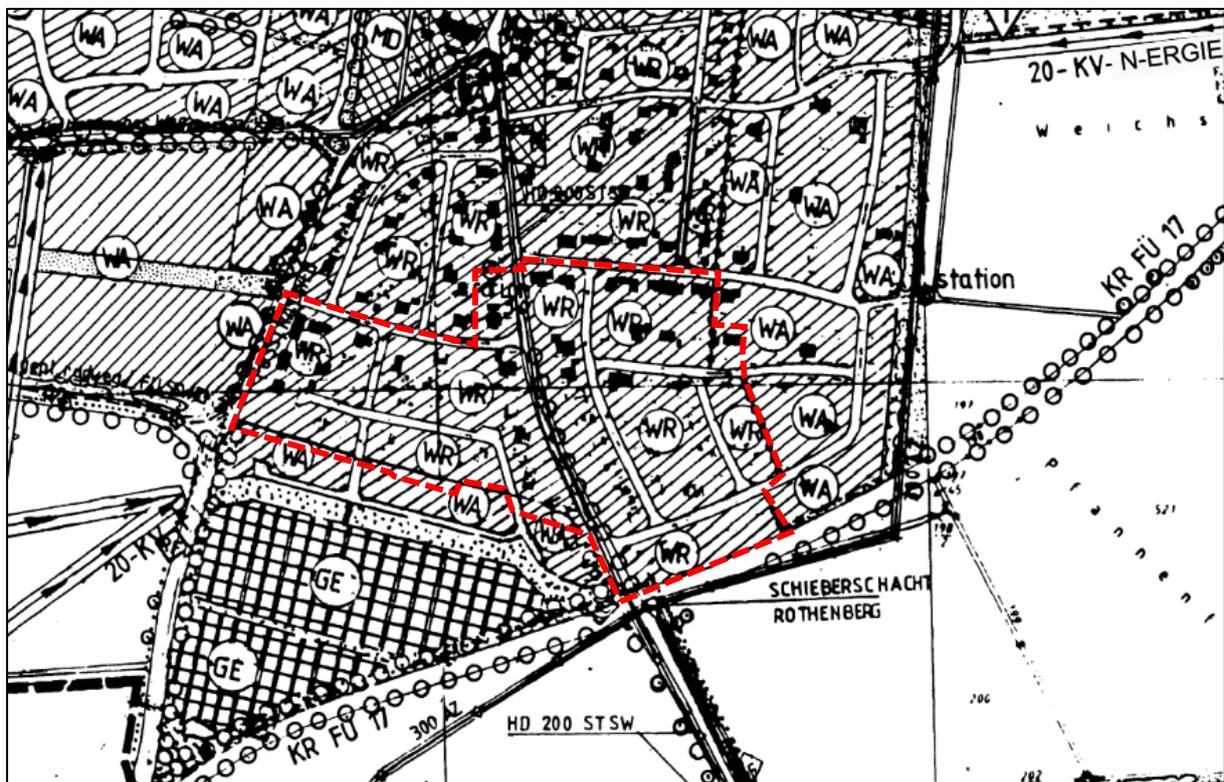


Abbildung 2: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Obermichelbach (rot gestrichelt umrandet: Geltungsbereich der 6. Änderung des BP Nr. 1 „Obermichelbach Süd Teil 1“)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Obermichelbach befindet sich zudem in einer Gesamtfortschreibung. In diesem Verfahren ist nur noch eine Darstellung auf Ebene der Bauflächen, nicht mehr von Baugebietskategorien vorgesehen.

#### **4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

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

Für den vorliegenden Geltungsbereich der 6. Änderung des BP Nr. 1 besteht bereits Baurecht. Die Planung dient der Nachverdichtung und stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Land- bzw. forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

#### **5. Derzeitige planungsrechtliche Situation**

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit im überwiegenden Plangebiet nach den Festsetzungen des BP Nr. 1 „Obermichelbach Süd Teil 1“, der ursprünglich im Jahr 1975 aufgestellt wurde. Es erfolgten Änderungen/Überarbeitungen am 25.08.1978, 09.05.1988, 19.06.1989 und 25.11.1991. Mit Bekanntmachung vom 15.09.1999 trat die 5. und bisher letzte Änderung des BP Nr. 1 in Kraft.

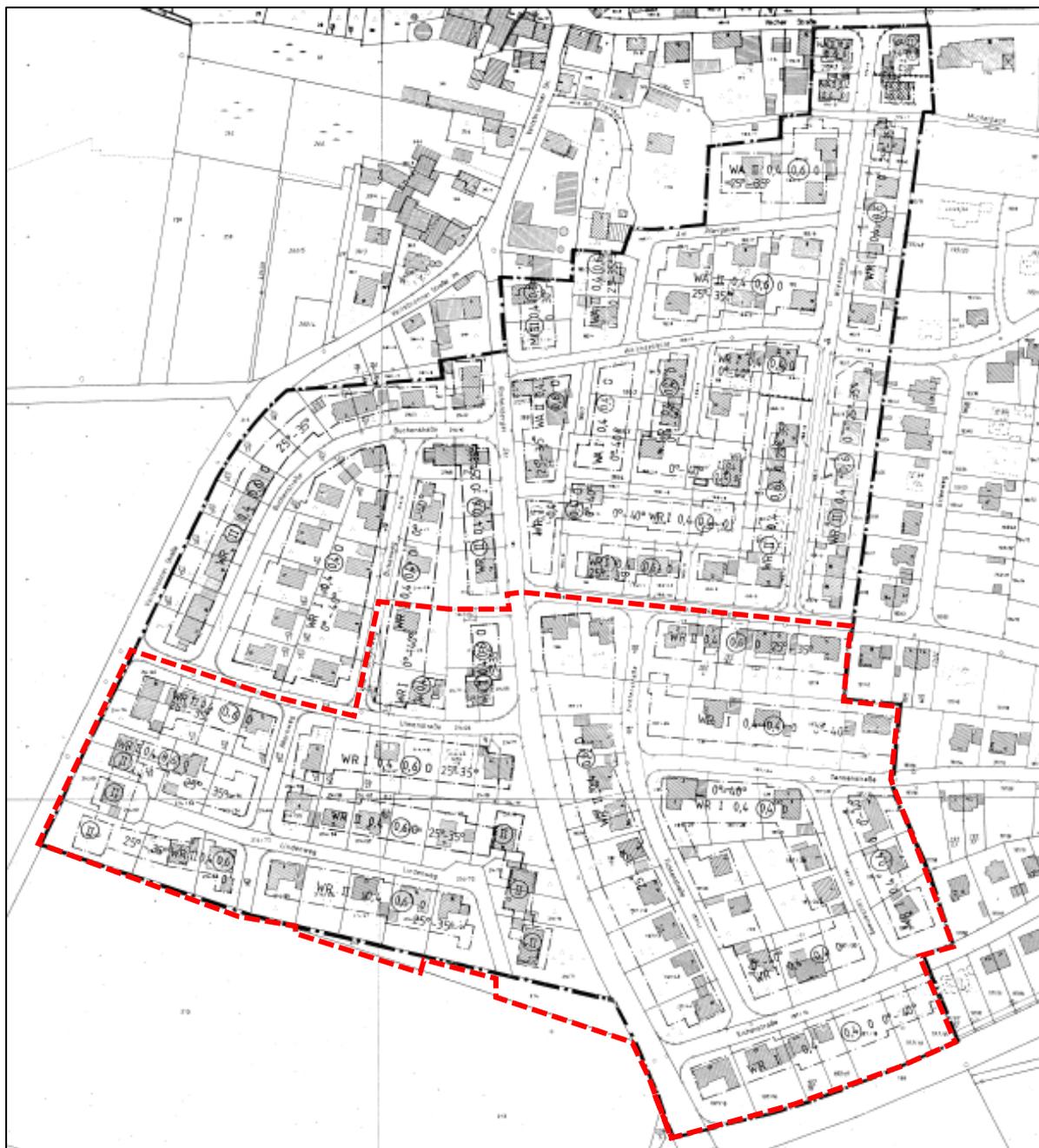
Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den öffentlichen Verkehrsflächen enthält.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung setzt der BP bisher ausschließlich reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO fest. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4, die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,4 bzw. teilweise auch bei 0,6. Die Geschossigkeit ist mit ein (I) bzw. überwiegend zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften (Dachneigungen, Dachaufbauten und Einfriedungen) sowie Festsetzungen bzgl. Garagen und Nebenanlagen getroffen.

Mit Ausnahme der zu begründenden Nebenanlagen sind bisher keine grünordnerischen Festsetzungen enthalten.

Lediglich im Süden befinden sich kleinere Flächen, die bisher dem planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen waren, da sie nicht mit einem Bebauungsplan oder einer anderen Satzung überplant waren (vgl. Abbildung 3). Es handelt sich hier um das Flst. Nr. 214/84 und Teilflächen der Flst. Nr. 214/66, 214/67 und 214/71. Deren Einbeziehung in den Geltungsbereich der 6. Änderung erfolgte zur Klärung der planungsrechtlichen Situation.



**Abbildung 3: Planzeichnung des BP „Obermichelbach Süd Teil 1“ (Fassung von 1999), in rot umrandet: Geltungsbereich der 6. Änderung des BP**

## **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.

Durch das Plangebiet verläuft von Norden nach Süden die Rothenberger Straße (Kreisstraße FÜ 21). Südlich des Plangebietes verläuft von West nach Ost die Kreisstraße FÜ 17. Beide Kreisstraßen treffen sich am Kreisverkehr FÜ 17-FÜ 21, der im Süden an das Plangebiet angrenzt.

Hinsichtlich der Anbauverbotszonen entlang der Kreisstraßen wird auf Kap. D 6 verwiesen.

Das Plangebiet ist bereits über das Trinkwasserversorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Eltersdorfer Gruppe erschlossen.

Ebenso ist das Plangebiet hinsichtlich weiterer Versorgungsleitungen, Telekommunikationslinien etc. vollständig erschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem (vgl. Kap. B 10)

## **7. Immissionssituation**

### Gewerbelärm

Lärmemissionen von gewerblichen Betrieben gehen u.a. von dem Gewerbegebiet im Südwesten aus. Grundsätzlich gilt das Gebot der Rücksichtnahme gem. § 15 BauNVO insbesondere gegenüber den bereits bestehenden Wohngebieten im Umfeld, deren Bebauungspläne bereits seit den 1970er Jahren rechtsverbindlich sind.

Das Gewerbegebiet liegt innerhalb des BP Nr. 9 „Veitsbronner Straße Teil 2“ (Gewerbegebiet Süd), der im Südwesten an das Plangebiet angrenzt und im Jahr 2013 in Kraft getreten ist. Der BP Nr. 9 setzt ein allgemeines Wohngebiet und im südlichen Anschluss ein Gewerbegebiet (GE) fest. Um die Schutzansprüche der umliegenden Wohnnutzung hinsichtlich gewerblicher Lärmimmissionen sicherzustellen, wurde ein bepflanzter Lärmschutzwall zwischen allgemeinem Wohngebiet und Gewerbegebiet festgesetzt und auch hergestellt. Zudem sind innerhalb des Gewerbegebietes (GE) nur Betriebe zulässig, deren „immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) nicht überschreiten“ (vgl. Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete).

Östlich des Plangebietes befindet sich in ca. 350 m Entfernung eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Molkerei und Biogasanlage. Zwischen der Hofstelle und dem Plangebiet befinden sich weitere Wohngebäude, auf die der landwirtschaftliche und Gewerbebetrieb bereits Rücksicht nehmen muss.

Gewerbliche Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sind dementsprechend nicht zu besorgen.

Durch die 6. Änderung des BP erfolgt kein Heranrücken von schutzwürdiger Nutzung an die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld. Umgekehrt wird der Schutzanspruch durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (bisher reines Wohngebiet) sogar etwas reduziert. Damit entsteht durch die 6. Änderung des BP keine zusätzliche Einschränkung der Gewerbebetriebe.

### Verkehrslärm

Verkehrslärm wirkt insbesondere von den beiden Kreisstraßen sowie der westlich verlaufenden Veitsbronner Straße auf das Plangebiet ein. Die Kreisstraße FÜ 17 verläuft südlich des Plangebietes, die Kreisstraße FÜ 21 (Rothenberger Straße) quert das Plangebiet. Von den übrigen Straßen innerhalb des Plangebietes sowie in dessen Umfeld gehen keine relevanten Lärmemissionen aus bzw. handelt es sich hier um den durch die Wohngebiete selbst verursachten Ziel- und Quellverkehr.

Durch die 6. Änderung des BP werden die bisher festgesetzten Baugrenzen entlang der südlich verlaufenden Kreisstraße FÜ 17 nicht verändert bzw. lediglich an den Bestand angepasst. Die schutzbedürftige Wohnnutzung rückt hier nicht näher an die Lärmquelle als dies bereits jetzt durch den Bebauungsplan möglich gewesen ist.

Die Baugrenzen werden aber in Richtung Rothenberger Straße (FÜ 21) sowie Veitsbronner Straße erweitert. Hier handelt es sich jedoch um innerörtliche Straßen mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

Eine wesentliche Verkehrszunahme resultiert aus der 6. Änderung des BP Nr. 1 nicht.

## Fluglärm

Das Plangebiet liegt noch in der 15 km-Einflugschneise des Flughafens Nürnberg, jedoch außerhalb des Fluglärmschutzbereichs nach Fluglärmschutzverordnung Nürnberg, die seit 01.10.2014 in Kraft getreten ist.

## **8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen**

Im Änderungsbereich und im näheren Umfeld sind keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, ist die Baumaßnahme zu stoppen und unverzüglich das Landratsamt Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu verständigen. Zur Bewertung der Auffälligkeiten und der Überwachung von weiteren Erdbewegungen ist dann ein fachkundiger Sachverständiger einzuschalten.

## **9. Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler oder archäologischen Funde bekannt.

Bei Erdbauarbeiten können grundsätzlich jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

## **10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz**

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

Ebenso befindet sich das Plangebiet außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen soll gem. § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Grundsätzlich ist für eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierauf kann gegebenenfalls verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit TRENGW oder TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser/ oberirdische Gewässer) erfüllt sind.

Neben Regenwassersammelbehältern (Zisternen) sind auch beispielsweise Gebäude-/ Dachbegrünungen und offene Wasserflächen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können.

Das Plangebiet ist bereits vollständig über das Kanalsystem innerhalb der öffentlichen Straßen erschlossen. Eine Änderung des bestehenden Systems ist derzeit nicht vorgesehen.

## 11. Land- und Forstwirtschaftliche Belange

Im Änderungsbereich ist kein Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) bzw. des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) vorhanden.

Aufgrund des bereits bestehenden Baurechts innerhalb des Plangebietes werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Die Planung hat auch keine nachteiligen Auswirkungen auf landwirtschaftliche Hofstellen.

Land- und forstwirtschaftliche Belange werden somit keine berührt.

## C PLANKONZEPT

Die 6. Änderung des BP soll die Möglichkeit zur moderaten Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes schaffen. Durch die Erweiterung der Baugrenzen können große Grundstücke geteilt und mit einem weiteren Wohngebäude ergänzt werden. Auch Doppel- und Reihenhäuser werden im Sinne einer flächensparenden Bauweise nun ermöglicht. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen im gesamten Plangebiet ermöglicht die Aufstockung von Gebäuden und die Schaffung einer zweiten Wohnung im Obergeschoss.

Um das bestehende Ortsbild eines „grünen“ Wohngebietes zu wahren, werden grünordnerische Festsetzungen ergänzt, die im ursprünglichen Bebauungsplan fehlten.

## D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

### 1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet setzt die 5. Änderung des BP Nr. 1 bisher ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO (i.d.F. von 1990) fest.

Die 6. Änderung des BP setzt nun ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Das Plangebiet dient somit weiterhin vorwiegend dem Wohnen, schafft aber gleichzeitig die Möglichkeit einzelne gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (wie z.B. ein Nagelstudio), zuzulassen. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entspricht zudem der Art der baulichen Nutzung der umliegenden, in jüngerer Zeit aufgestellten Bebauungspläne oder auch Teilen des Geltungsbereichs des Gesamt-BP Nr. 1 im Norden.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 (Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig. Hier stehen Belange des Immissionsschutzes und der erhöhte Flächenbedarf entgegen. Zudem soll die gewachsene Struktur nicht zu sehr verändert werden. Diese Nutzungen können an anderer Stelle im Gemeindegebiet auch sinnvoller angesiedelt werden.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der 5. Änderung des BP mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 bzw. auf Teilflächen von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

In der 6. Änderung des BP wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 beibehalten, die Geschossflächenzahl (GFZ) wird einheitlich auf 0,8 angehoben, um die Möglichkeit eines zweiten Vollgeschosses im gesamten Plangebiet zu schaffen.

Die GRZ von 0,4 entspricht dabei dem Orientierungswert für Obergrenzen nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete, die GFZ bleibt unter den dort angeführten 1,2.

### Vollgeschosse

In der 5. Änderung des BP Nr. 1 werden für Teilbereiche unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der Geschossigkeit getroffen. Teilweise sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss überwiegend als Dachgeschoss ausgebildet werden muss und durch die Festsetzung der GFZ von 0,4 bzw. 0,6 eingegrenzt wird. Westlich der Rothenberger Straße sowie am Ende des Lindenweges waren bisher zum Teil zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten.

Mit der 6. Änderung werden einheitlich zwei Vollgeschosse zugelassen. In Kombination mit der festgesetzten GFZ von 0,8 wird der Ausbau einer zweiten Wohneinheit im Obergeschoss und damit eine maßvolle Nachverdichtung im Sinne des Flächensparens ermöglicht.

## **3. Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen**

Es wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Abweichend davon darf die Länge von Gebäuden aber nur 25 m betragen. Die Festsetzung dient dazu, den Charakter des gewachsenen Wohngebietes, geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern, grundsätzlich zu wahren und große Mehrfamilienhäuser zu vermeiden.

Eine Hausform wird – wie bisher – nicht festgesetzt, sodass Einzel-, Doppelhäuser und auch Hausgruppen zulässig sind. Durch die Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 25 m werden so auch bei Hausgruppen (Reihenhäuser) maximal vier Reiheneinheiten möglich. Mit dem Offenlassen der Hausform können verschiedene Nutzergruppen angesprochen und so ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnformen in der Gemeinde angeboten werden.

In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass Doppelhaushälften und Reiheneinheiten jedoch grenzständig errichten werden dürfen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Um Nachverdichtungspotenziale zu eröffnen werden möglichst großzügige Baufenster festgesetzt.

Durch die 6. Änderung des BP wurden die bisher festgesetzten Baugrenzen südlich der Eichenstraße lediglich an den Bestand angepasst und nicht in Richtung südlich verlaufende Kreisstraße FÜ 17 erweitert, um die schutzbedürftige Wohnnutzung nicht näher an die Lärmquelle heranzurücken als dies bereits jetzt durch den Bebauungsplan möglich gewesen wäre. Da an das Gebäude angebaute Terrassen als Bestandteil des Gebäudes und nicht als Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO einzustufen sind, sind diese nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Auch diese Außenwohnbereiche sind tagsüber gleichermaßen schutzwürdig wie Innenwohnbereiche, sodass die Baugrenzen nicht erweitert wurden. In der Regel sind die Baugrenzen aber so bemessen, dass Terrassen möglich sind. Sofern immissionsschutzrechtliche Gründe nicht entgegenstehen, könnten Terrassen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Hierfür ist dann aber eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zu beantragen und entsprechend begründet darzulegen.

## **4. Zahl der zulässigen Wohneinheiten**

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt, um große Mehrfamilienhäuser zu vermeiden und den Charakter des gewachsenen Wohngebietes zu wahren. Gleichzeitig wird dadurch auch neu induzierter Verkehr beschränkt und der Flächenbedarf für die Stellplatznachweise begrenzt. Bei Doppel- und Reiheneinheiten bezieht

sich der Begriff des Wohngebäudes auf die Doppelhaushälfte und auf die einzelne Reiheneinheit einer Hausgruppe.

## 5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 BayBO angeordnet. Mit Novelle der BayBO im Mai 2021 wurden die Abstandsflächen von 1 H auf 0,4 H reduziert, was auch hier gilt.

Die Anordnung der Abstandsflächen sichert die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohn- und Arbeitsräume auf den Baugrundstücken sowie den Nachbargrundstücken.

## 6. Anbauverbotszonen, freizuhaltende Sichtdreiecke

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist für die Kreisstraße FÜ 21 (Rothenberger Straße) ein Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt (OD-V) festgelegt. Hier sowie entlang der südlich verlaufenden Kreisstraße FÜ 17 gilt gemäß Art. 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) eine Anbauverbotszone von 15 m im Abstand zum befestigten Fahrbahnrand. Die Anbauverbotszone ist i.d.R. von jeglichen baulichen Anlagen (auch Einfriedungen, Werbeanlagen, Nebenanlagen, Stellplätzen, befestigten Flächen und sonstigen Anlagen, die nach BayBO auch genehmigungsfrei sein können) freizuhalten. Dies gilt auch für Zufahrten. Im rechtskräftigen Bebauungsplan überlagert sich die Anbauverbotszone mit den bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Rothenberger Straße (FÜ 21). Insofern können bereits jetzt die festgesetzten Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ohne Ausnahmegenehmigung nicht vollständig ausgenutzt werden.

Ausnahmen von den Anbauverboten können zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bauabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet. Diesbezügliche Entscheidungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einvernehmen mit der zuständigen Straßenbaubehörde (hier Staatliches Bauamt Nürnberg) oder, wenn kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, in einem eigenen Verfahren durch die Straßenbaubehörde getroffen (vgl. Art. 23 Abs. 2 BayStrWG).

Um die Nachverdichtungspotenziale innerhalb des Plangebietes nutzen zu können, werden durch die 6. Änderung des BP die Baugrenzen im Bereich der Rothenberger Straße (derzeitige OD-V) über die Anbauverbotszone gemäß BayStrWG hinaus erweitert. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg kann die Genehmigung von Ausnahmen von den Anbauverboten in Aussicht gestellt werden. Die Festsetzung der erweiterten Baugrenzen und der Vollzug des Bebauungsplanes ist somit möglich (sog. Hineinplanen in eine Ausnahme bzw. Befreiungslage). Die Bauherren müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder ggf. in einem separaten Verfahren (im Falle einer Genehmigungsfreistellung) die Ausnahme beantragen.

Um die Anbauverbotszone zu reduzieren oder gänzlich entfallen lassen zu können, müsste die Art der Ortsdurchfahrt, von einem Verknüpfungsbereich OD-V zu einem Erschließungsbereich OD-E, geändert werden. Dies ist jedoch nur dann der Fall, sofern der Bereich tatsächlich für die Erschließung der anliegenden Grundstücke möglich und rechtlich zulässig ist. Zuständig für eine Änderung der Ortsdurchfahrtsgrenze bzw. des Verknüpfungsbereichs ist die Regierung von Mittelfranken (Sachgebiet 31 Straßenbau).

Sobald sich die Rothenberger Straße auch in diesem Bereich durch die entsprechende Anzahl an genehmigten Zufahrten als Erschließungsbereich (OD-E) qualifiziert, sollte die Umwandlung bei der Regierung von Mittelfranken beantragt werden. Darauf folgende Vorhaben benötigen dann keine Ausnahmegenehmigungen mehr.

Die Baugrenzen im Süden des Geltungsbereiches liegen außerhalb der Anbauverbotszonen der südlich verlaufenden Kreisstraße FÜ 17.

Die im Planblatt nachrichtlich übernommenen Sichtdreiecke sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von Anpflanzungen, Zäunen, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen sowie baulichen Anlagen, die eine Höhe über 0,80 m über Fahrbahn erreichen, freizuhalten.

## **7. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig und können, sofern die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten werden, auch grenzständig errichtet werden.

Dabei ist zu beachten, dass in der Rothenberger Straße (einschließlich der Zuwegung zur dortigen Transformatorenstation) und in dem Steinackerweg eine unterirdische 20 kV-Kabeltrasse verläuft, zu der mit jeglicher Bebauung (also auch genehmigungsfreie Bauten) ein Abstand von 1,00 m einzuhalten ist. Bei Bauvorhaben ist daher immer eine aktuelle Spartenauskunft durch die Bauherren von den Versorgungsträgern einzuholen.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Obermichelbach in der jeweils gültigen Fassung ist anzuwenden.

## **8. Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Straßen werden im derzeitigen Bestand als Verkehrsflächen festgesetzt.

## **9. Örtliche Bauvorschriften**

Um ein harmonisches Ortsbild zu wahren, werden die örtliche Bauvorschriften, die bereits im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzt wurden, größtenteils übernommen sowie teilweise ergänzt.

Die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses wird auf maximal 60 cm über Straßenoberkante, die an das Grundstück angrenzt, festgesetzt. Es wird Bezug auf den höchsten Punkt der an das Grundstück angrenzenden, bestehenden Straße, gemessen in der Mitte der Straße, genommen. Die Festsetzung dient dazu, die Freilegung der Kellergeschosse zu beschränken. Im Planblatt sind hinweislich Bestandshöhen dargestellt. Bei einem konkreten Bauvorhaben sind die Bestandshöhen vor Ort zu vermessen, um den Bezug zur Fahrbahn zu ermitteln.

Aufgrund der bereits in der 5. Änderung des BP Nr. 1 zulässigen Dachformen und -neigungen, die sich auch im Bestand widerspiegeln, werden die zulässigen Dachformen und -neigungen auch zukünftig relativ offen gehalten und Sattel-, Walm- und Zeltdächer sowie begrünte Flachdächer zugelassen. Ortsuntypische Dachformen, wie beispielsweise Kuppeldächer, werden dadurch aber ausgeschlossen. Die Festsetzung der Dachformen beziehen sich dabei auf die wesentlich in Erscheinung tretenden Dachflächen. Es wurde festgesetzt, dass sich Dachaufbauten in Art und Form dem Hauptdach anzupassen haben. Mit einer Anpassung ist nicht zwangsläufig eine exakte Entsprechung gemeint. So wäre z.B. eine Schleppgaube mit einem typischerweise flachgeneigten „Pultdach“ einer Satteldachform angepasst, d.h. auf einem Satteldach sind nicht nur echte Satteldach-Gauben zulässig. Sofern Zwerchhäuser eher im Sinne eines Anbaus errichtet werden, wären hier aber auch Flachdächer auf dem Anbau möglich, während das Hauptgebäude eine andere Dachform aufweist. Ein bunter Mix an unterschiedlichen Dachformen soll aber vermieden werden.

Die Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern ist zulässig, wenn diese parallel zur Dachhaut liegen oder in diese integriert sind. Bei Flachdächern ist auch

eine Aufständering bis zu 30° und einer Höhe bis 1,0 m zulässig, um die Sonneneinstrahlung besser ausnutzen zu können.

Geeignete Flachdächer sind extensiv zu begrünen, um den positiven Effekt auf das Lokalklima durch die natürliche Kühl- und Verdunstungsleistung zu erhöhen. Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf zu begrünenden Flachdächern sind daher Kombinationslösungen aus Dachbegrünung und Solarmodulen mit Aufständering zu wählen. Die Aufnahme von Niederschlagswasser durch das Dachsubstrat kann dadurch weiterhin gewährleistet werden, gleichzeitig sprechen Synergieeffekte wie u.a. die Kühlwirkung der Begrünung auf die Solarmodule für Kombinationslösungen. Dies wird auch auf Garagen und Carports als sinnvoll erachtet, bei kleineren Nebenanlagen wie z.B. Mülleinhausungen, wo dies schwieriger umsetzbar ist, erfolgt i.d.R. keine Installation von PV-Anlagen, so dass es dabei nicht zu Zielkonflikten kommt.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten, zu Solarzellen und Sonnenkollektoren, der Fassadengestaltung, der einheitlichen Gestaltung von Doppelhaus- und Reihenhauseinheiten sowie zu Werbeanlagen dienen der Sicherstellung eines ruhigen und harmonischen Ortsbildes. Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Festsetzungen gemindert.

Hinsichtlich der Einfriedungen ist die Satzung über Einfriedungen der Gemeinde Obermichelbach zu berücksichtigen, die für das gesamte Gemeindegebiet die zulässige Höhe und Gestaltung der Einfriedungen regelt. Zudem wird festgesetzt, dass Gabionen und Mauern als Einfriedung unzulässig sind. Darunter fallen auch sog. Gabionenzäune. Ziel der Festsetzung ist es, eine Ummauerung von Grundstücken zu vermeiden und ein durchgrüntes, auch für Kleintiere durchlässiges Wohngebiet zu wahren. Neue Einfriedungen sind demnach als Zäune und/oder Laubgehölzhecken zu errichten, ein Mauersockel ist nicht zulässig. Hecken aus reinen Nadelgehölzen werden ausgeschlossen, dies trägt wesentlich zur biologischen Artenvielfalt bei und vermeidet Thujahecken o.ä., die naturschutzfachlich nahezu wertlose Grünstrukturen darstellen und optisch oftmals einer Ummauerung ähneln. Aufgrund des relativ geringen Höhengefälles im Plangebiet werden Stützmauern i.d.R. nicht erforderlich. Höhenversprünge an den Grundstücksgrenzen können auch über Böschungen abgefangen werden.

Einfriedungen entlang der Rothenberger Straße sind zur Straßenseite hin mit Sträuchern zu begrünen um das bestehende Erscheinungsbild eines „grünen Ortseingangs“ zu wahren.

## 10. Grünordnung

Folgende Festsetzungen zur Grünordnung werden getroffen, um trotz der Eröffnung von Nachverdichtungspotenzialen ein durchgrüntes Wohngebiet sicherzustellen und den natürlichen Verdunstungs- und Kühlungseffekt durch Vegetation zu fördern.

Nicht befestigte Freiflächen sowie unterbaute Freiflächen bzw. Gartenflächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten (vgl. Art. 7 Abs. 1 BayBO). Um Schottergärten und Kunstrasenflächen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass maximal 5% dieser Flächen mit anorganischen Baustoffen wie Schotter, Glas, Kies und Folien oder Geweben überdeckt werden dürfen. Damit wird der Artenreichtum im Gebiet durch den Ausschluss von Schottergärten etc. gefördert. Kleine gestalterische Elemente, wie z.B. eine Kräuterspirale oder ein Steingarten bleiben dadurch aber ermöglicht. Im Bereich von Vorgärten sind Schottergärten ausgeschlossen, um ein möglichst grünes Erscheinungsbild des Wohngebietes sicherzustellen. Die Maßgabe zur Breite des durchwurzelbaren Pflanzstreifens soll die erforderliche Vitalität der Pflanzung sicherstellen und somit dessen dauerhafte Erhaltung.

Um einen Ausgleich zur höheren Versiegelung zu erbringen und eine gewisse Versickerung bzw. Verdunstung sicherzustellen, sind Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Ebenerdige private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder Obstbaum mit mindestens 16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 3-mal verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind vorzugsweise Arten gemäß Pflanzenliste (siehe Anhang zur Begründung) zu verwenden. Sorten sind zulässig. Erhaltenswerte Bestandsbäume können darauf angerechnet werden, um einen Anreiz zur Erhaltung zu geben.

Fensterlose Fassaden von Garagen und Nebenanlagen sollten ab einer Länge von 2 m mit Rankpflanzen oder davor gepflanzten Sträuchern dauerhaft zu begrünen. Damit soll insbesondere an den Grenzen zu Verkehrsflächen eine sinnvolle Eingrünung ermöglicht werden. Es sind daher immer auch entsprechende Pflanzflächen an den Wänden vorzusehen, um den Pflanzen ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten sicherzustellen. Da dies bei Grenzbebauung i.d.R. nicht möglich ist, wurde von einer verbindlichen Festsetzung abgesehen und dies hier nur empfohlen.

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

## **E AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung**

Durch die Anwendung des § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und damit der Erstellung eines formellen Umweltberichtes abgesehen. Gleichwohl sind die Umweltbelange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens als Abwägungsmaterial zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Wesentliche Umweltbelange wurden bereits in den obigen Kapiteln behandelt, insbesondere zum Immissionsschutz, zur Grünordnung oder zum Umgang mit Oberflächenwässern.

Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt. Weiterhin besteht aber das Erfordernis, Beeinträchtigungen nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. zu minimieren, vgl. § 1a Abs. 2 BauGB.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht vor und es konnten auch keine geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 23 BayNatSchG festgestellt werden.

Da die festgesetzten Grundflächen den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> überschreiten, aber noch weniger als 70.000 m<sup>2</sup> betragen, ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls zu erstellen. Gemäß den erstellten Unterlagen zur Vorprüfung des Einzelfalls (GSP, 19.01.2023) wurde bestätigt, dass durch die 6. Änderung des BP Nr. 1 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Wesentlicher Aspekt dabei ist, dass zwar Nachverdichtungspotenziale geschaffen, aber die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gleich geblieben ist. Zudem wurden grünordnerische Festsetzungen neu aufgenommen, so dass hier auch Verbesserungen erwartet werden können.

### **2. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen**

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Bereits jetzt sind innerhalb des Geltungsbereiches die artenschutzrechtlichen Verbote auf Vorhabenebene zwingend zu berücksichtigen.

Aufgrund der überwiegend schon vorhandenen Bebauung befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches nur Habitats im Siedlungsbereich häufiger Arten (Ubiquisten). Typische Vertreter sind hier u.a. gehölz- und gebäudebrütende Vogelarten oder auch Fledermäuse.

Für Fledermäuse stellen die Gebäude im Geltungsbereich verschiedene potenzielle Quartiermöglichkeiten zur Verfügung. Baumquartiere sind nicht auszuschließen. Auch eine Funktion als Jagdhabitat ist gegeben.

Konkrete Nachweise geschützter Vogelarten liegen nicht vor. Auch Quartiere von Fledermäusen (Gebäude, Baumhöhlen) sind nicht bekannt. Die Artenschutzkartierung (ASK, Stand 01.02.2022) dokumentiert innerhalb des Änderungsbereiches bisher keine Funde.

Das Schädigungsverbot für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt ein, wenn Quartiere und Brutstätten der genannten Artengruppen beseitigt oder entwertet werden, was bei Rodung von Gehölzen oder bei Abriss sowie Um- und Anbaumaßnahmen von Gebäuden (z.B. allein schon durch Verstellen von Brutplätzen mit Baugerüsten) auftreten kann.

Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, also ein erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten sind dagegen nicht erkennbar, da dieser Tatbestand auf die weiter zu fassenden lokalen Populationen abstellt. Wenn erforderliche Rodungseingriffe außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchszeiten erfolgen, könnte aber auch dieser Verbotstatbestand sicher vermieden werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Planblatt enthalten.

Die Tötungs- und Verletzungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG lassen sich durch umsichtige Vorgehensweisen und eine Abstimmung der Bauzeiten umgehen. So sind Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchzuführen um keine Brutvögel, Gelege oder Jungvögel zu verletzen oder zu töten. Ein dezidierteres Vorgehen ist bei Gebäuden erforderlich: Für Brutvögel gilt auch hier, dass Eingriffe an Gebäuden mit Vogelbruten nur im Winterhalbjahr durchzuführen sind. Bei Fledermäusen kann diese pauschale Aussage nicht getroffen werden, da manche Fledermausarten auch in und an Gebäuden überwintern.

Die Prüfung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten oder nicht, kann daher nur auf Vorhabenebene entschieden werden, nicht schon auf Ebene des Bebauungsplans. Gerade bei nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben (z.B. energetische Sanierung) sind Prüfungen von Seiten der Bauherren zu veranlassen.

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Bei einer Betroffenheit von Tierarten sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (wie z.B. Festlegung konfliktfreier Ausführungszeiten) festzulegen. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte dann von einer Umweltbaubegleitung („ökologische Baubegleitung“) betreut werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z.B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Durchführung der baulichen Maßnahmen einer artenschutzrechtlichen Genehmigung (z.B. bei Zerstörung von Lebensstätten), die bei der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Mittelfranken zu beantragen ist.

Weitere Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten wie u.a. von Amphibien, Reptilien, Käfern oder Schmetterlingen sind nicht bekannt oder aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen auch nicht zu erwarten.

Grundsätzlich ist der Bebauungsplan daher vollziehbar, da mit geeigneten Maßnahmen Verbotstatbestände vermieden werden können. Durch vorlaufende Schaffung von Ersatzquartieren oder -brutstätten (sog. CEF-Maßnahmen) kann auch im Fall einer ggf. erforderlichen Beseitigung von Lebensstätten eine Kompensation erfolgen. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote wurde daher auf dem Planblatt angebracht.

### **3. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete**

Weder innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des BP Nr. 1 noch im direkten Umfeld sind „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen, bekannt. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Erst in ca. 1,9 km Entfernung im Süden befindet sich das FFH-Gebiet 6530-371 „Zenn von Stöckach bis zur Mündung“. Aufgrund der Lebensraumausstattung im Plangebiet und dazwischen liegender Nutzungen können funktionale Beziehungen hier ausgeschlossen werden.

Somit können Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten durch die Planung ausgeschlossen werden.

## **F BODENORDNUNG**

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind zunächst keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig. Mögliche Grundstücksteilungen oder -verschmelzungen können auf Vorhabenebene vollzogen werden.

## G PFLANZEMPFEHLUNG

Pflanzempfehlung für standortgerechte Gehölze (Sorten möglich)

### Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Baum-Hasel	<i>Corylus colurna</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

### Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Purpur-Erle	<i>Alnus x spaethii</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> "Paul's Scarlet" oder "Punicea"
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>

### Obstbäume

Apfelbäume:	<i>Malus domestica</i> z.B. 'Baumanns Renette' 'Berlepsch' 'Goldrenette von Blenheim' 'Jakob Fischer' 'Roter Boskoop' 'Zenngrunder'
Birnenbäume:	<i>Pyrus communis</i> z.B. 'Gellerts Butterbirne' 'Gute Graue' 'Köstliche von Charneu'
Zwetschgenbäume:	<i>Prunus domestica</i> z.B. 'Fränkische Hauszwetschge' 'Wangenheimer Frühzwetschge'

### Groß- und Kleinsträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Großfrüchtiger Weißdorn	<i>Crataegus x macrocarpa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wald-Geißblatt	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>

Busch-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Raublätrige Rose	<i>Rosa jundzillii</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Blau-Grüne Rose	<i>Rosa vosagiaca</i>
Weide	<i>Salix spec.</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

**Kletter- und Rankpflanzen**

Waldrebe	<i>Clematis spec.</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Glyzinie	<i>Wisteria sinensis</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus spec.</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>

**Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen:**

Mindestgrößen und Qualitäten  
Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

**Bäume**

mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen  
Stammumfang 16-18 cm

**Sträucher**

Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt, m.B.  
1 Stück pro 1,5 m<sup>2</sup>