

BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungsplan 19/22
„Erlanger Straße“**

**Gemeinde Möhrendorf
Landkreis Erlangen-Höchstadt**

Satzung vom 27.06.2023

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	4
1.3	Verfahrensschritte	7
1.4	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	8
2	BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	8
2.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	8
2.2	Baugrund	9
3	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	10
3.4	Flächenaufteilung	12
4	VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	12
4.1	Verkehr	12
4.2	Wasserversorgung	12
4.3	Abwasserbeseitigung	12
4.4	Sonstige Versorgungseinrichtungen	13
5	GRÜNPLANUNG	13
6	UMWELTBELANGE	14
7	BETEILIGTE FACHSTELLEN	17

Anlagen

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Die Gemeinde Möhrendorf ist ein beliebter Wohnstandort in unmittelbarer Nähe zum Ballungsraum Erlangen. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen sind weitestgehend aufgeplant, die Baugebiete sind mittlerweile weitestgehend bebaut.

Der Demographiespiegel Möhrendorf¹ bestätigt ein kontinuierliches Wachsen der Einwohnerzahl von 4847 Personen im Jahr 2019 auf 5050 Personen im Jahr 2033. Das bedeutet eine Zunahme um etwa 200 Personen.

Diese Zunahme erfolgt jedoch in den älteren Altersgruppen, die jüngeren Altersgruppen hingegen schrumpfen. So ist gemäß *Statistik Kommunal 2021 – Gemeinde Möhrendorf*² der Anteil der Personen in der Altersgruppe ab 65 Jahre zwischen 2011 und 2020 von 16,4 % auf 21,3 % gestiegen, der Anteil in der Altersgruppe 18 bis 25 Jahre hingegen von 7,0 auf 6,1 % gesunken, in der Altersgruppe 25 bis 30 Jahre von 5,1 % auf 4,4 %.

Gerade diese Altersgruppen, die sich in den nächsten Jahren in die Familiengründungsphase entwickeln und dann entsprechenden Wohnraum benötigen, sind es, denen die Gemeinde Möhrendorf sich widmen muss. Hier muss die Gemeinde ansetzen, um der Abwanderungstendenz mangels Bauland entgegenzutreten.

Des weiteren möchte die Gemeinde Möhrendorf Wohnraum für Sozialschwache schaffen, wozu sie auf die einkommensorientierte Förderung (EOF) zurückgreifen möchte. Hierzu sollen im vorgesehenen Baugebiet EOF-Wohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern entstehen. Dabei soll zusätzlich auch auf die Förderung besonderer Wohnformen abgestellt werden und im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses oder in den Doppelhäusern eine Wohngruppe der Lebenshilfe untergebracht werden.

Zwar bestehen allein in Möhrendorf noch über 80 Baulücken. Doch hier hat die Gemeinde keine Verfügungsgewalt, da die Flächen sich in Privatbesitz befinden und keine Verkaufs- oder Baubereitschaft besteht. Eine Prüfung der Möglichkeit, die Baulückenflächen verfügbar zu machen, erfolgte zuletzt im Juni 2021 durch eine entsprechende schriftliche Befragung der Eigentümer von 88 Baulücken und 6 leerstehenden Immobilien. Dabei gab es nur 20 Rückmeldungen. In keiner einzigen wurde eine Verkaufsbereitschaft erklärt, in sieben von ihnen wurde zumindest eine konkrete Bauabsicht mitgeteilt.

Seit 2021 verfügt die Gemeinde über ein Flächenmanagement. Da aber bei den bestehenden Baugebieten kein Baugebot besteht, wirkt die Schließung von Baulücken oder die Behebung von Leerständen nur punktuell und hat keine Breitenwirkung. Angesichts der aufgrund der Lage im Verdichtungsraum Erlangen-Fürth-Nürnberg hohen Nachfrage nach Wohnbauland muss die Gemeinde Möhrendorf daher zur kurzfristigen Bereitstellung von Bauland auf die wenigen noch vorhandenen Restflächen zurückgreifen, die ohne Errichtung völlig neuer Infrastruktur umgehend umsetzbar sind. Die Gemeinde Möhrendorf hat sich daher zur Aufplanung der Fläche im südlichen Anschluss an das bestehende Baugebiet „Möhrendorf Süd“ entschieden.

Die potentiell in Frage kommenden Flächen

- Bereich Waldstraße (Möhrendorf Südost)
- Bereich östlich Ruhsteinstraße (Möhrendorf Ost)
- Bereich Schuldersberg/Kastanienweg (Kleinseebach West)

¹ Bayer. Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Möhrendorf – Berechnungen bis 2033; Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Fürth 2021

² Bayer. Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2021 – Gemeinde Möhrendorf; Fürth 2022

- Bereich Götzenfeld (Kleinseebach Ost)
- Bereich Am Kanal (Kleinseebach Südost)

sind zum Teil nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weisen zum Teil nur Anschlussmöglichkeiten an die nicht mehr zeitgemäße Entwässerung im Mischsystem auf, verfügen zum Teil nur über unzureichende verkehrstechnische Anbindungsmöglichkeiten, oder sie stehen aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung.

Nachdem der Eigentümer der Flur-Nr. 934/3, Gemarkung Möhrendorf, seine Bereitschaft zu einer Bebauung einer Teilfläche seines Flurstücks bekundet hatte, fiel die Entscheidung für die Aufplanung dieser Fläche, auch aufgrund der im Vergleich zu den anderen Flächen relativ problemlos möglichen Anbindung an die bestehende Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. Dabei wird mit dem Eigentümer der Flächen über den städtebaulichen Vertrag ein Baugebot festgelegt, um eine zügige Bebauung der Grundstücke zu bewirken.

Damit soll zum Einen dem auf Möhrendorf als beliebtem Wohnstandort lastenden Nachfragedruck begegnet werden, zum Anderen sollen bauwillige Ortsansässige im Ort gehalten werden. Ziel ist dabei kein Bevölkerungswachstum, sondern zumindest der Erhalt des Status quo, um die bestehende Infrastruktur zu sichern. Mit der Nutzung von erschlossenen Randflächen wird gleichzeitig die vorhandene Infrastruktur effektiv genutzt.

Des Weiteren ist angedacht, auf der Fläche Wohneinheiten für einkommensschwache Personen zu schaffen, sogenannte EOF-Wohneinheiten (EOF = **e**inkommens**o**rientierte **F**örderung), und eine Wohngruppe für behinderte Menschen in Zusammenarbeit mit der Lebenshilfe.

Der Gemeinderat hat daher am 20.12.2022 beschlossen, für diesen Bereich den Bebauungsplan 19/22 „Erlanger Straße“ aufzustellen. Zunächst für ein konkretes Vorhaben vorgesehen, wurde dann aufgrund der aktuellen Preisentwicklung im Baugewerbe von einer vorhabenbezogenen Planung Abstand genommen, so dass im weiteren Verfahren lediglich eine Angebotsplanung aufgestellt wird.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg beauftragt.

Für das Aufstellungsverfahren kommt der § 13b BauGB zur Anwendung, da es sich um das Einbeziehen von Außenbereichsfläche für Wohnnutzung handelt, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Somit kann das Verfahren beschleunigt im Sinne von § 13 a BauGB durchgeführt werden. Auf Umweltprüfung und Umweltbericht wird verzichtet; Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Fläche des Baugebietes ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Fläche für Wald ausgewiesen (s. nachfolgende Abbildung 1). Da nun Wohnbaufläche aufgeplant wird, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

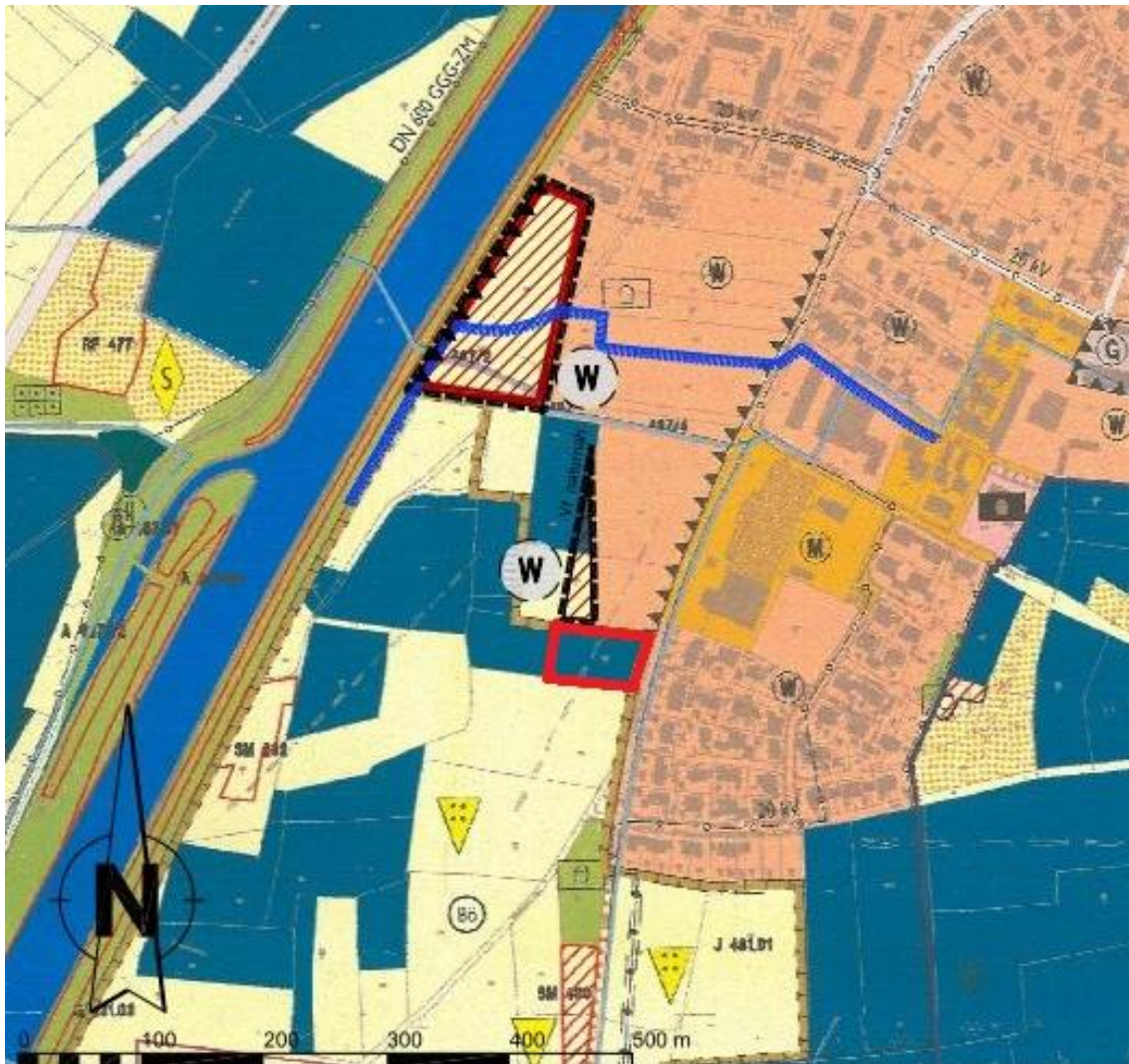


Abb. 1: Auszug aus der 3. FNP-Änderung (von 2011, damalige Änderungsbereiche schwarz gestrichelt) mit aktuell geplantem Baugebiet „Erlanger Straße“ (rot umrandet)

Lärm

Nordöstlich des Baugebietes befindet sich das Tennisspielfeld der Olymp Tennis-KG. Mit Blick auf die bereits wesentlich näher liegende Wohnbebauung unmittelbar südlich des Spielfeldes wurde seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde auf Nachfrage der Gemeinde Möhrendorf im September 2022 mitgeteilt, dass auf eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung verzichtet werden könne.

Um dennoch möglichen subjektiv empfundenen Immissionsbelastungen entgegenzuwirken wird empfohlen, dass an der Ostseite der neuen Gebäude angeordnete schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) an dieser Ostseite über schallgedämmte Lüftungsanlagen verfügen, wenn eine Belüftung dieser Räume nicht über Fenster an der Nord- oder Südseite des Gebäudes gewährleistet werden kann. Damit kann sichergestellt werden, dass lediglich eine deutlich verringerte Immissionsbelastung durch das zum Zwecke der Belüftung geöffnete Fenster eindringt und diese nicht als unzumutbar erscheint.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich zum einen in der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Erlangen-West und zum anderen in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Möhrendorf. Daher sind für eine Bebauung gewisse Auflagen und Bedingungen zu

erfüllen. Auf diese wird im Textteil des Bebauungsplanes entsprechend hingewiesen. Die Schutzgebietsverordnungen finden sich in den Anlagen 1a bzw. 1b zu dieser Begründung.

Rodung

Ein Teil der Flur-Nr. 934/3 ist mit Wald bestanden. Da für Wald im Wasserschutzgebiet ein Rodungsverbot und somit ein rechtliches Hindernis für die Bauleitplanung besteht, musste eine Befreiung vom Landratsamt beantragt werden. Diese Befreiung wurde am 28.09.2022 erteilt.

Gemäß diesem Bescheid sind Ersatzaufforstungen von 2.268 m² vorzunehmen. Für die Ersatzaufforstung ist eine Teilfläche von 1.300 m² der Fl.-Nr. 520, Gemarkung Möhrendorf, sowie eine Teilfläche von 1.300 m² der Fl.-Nr. 1031/6, Gemarkung Möhrendorf, heranzuziehen (s. nachfolgende Abbildung 2). Zur entsprechenden Aufforstung verpflichtet sich der Flächeneigentümer im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.



Abb. 2: Lage der Aufforstungsflächen (grün schraffiert) und des Baugebiets

Bei der Flur-Nr. 520 ist zu beachten, dass hier eine 20 kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH verläuft. Diese Freileitung hat einen Schutzzonenbereich von 10,0 m beiderseits der Leitungsachse, innerhalb dessen nur eine eingeschränkte Bepflanzung zulässig ist. Entsprechende Hinweise zur Beachtung sind in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Beachtung der Schutzzone reduziert die für die Aufforstung mögliche Fläche, allerdings um weniger als 100 qm (s. nachfolgende Abbildung 3). Das geforderte Aufforstungsziel von 2.268 m² wird nach wie vor übererfüllt.



Abb. 3: Aufforstungsfläche auf der Flur-Nr. 520, mit Freileitung (rot) und 10,0 m-Schutzzone

Bodendenkmal

Nach Mitteilung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde auf der südwestlich vom Baugebiet befindlichen Flur-Nr. 499 eine Siedlung der Bronzezeit entdeckt. Die Ausdehnung dieses Bodendenkmals nach Norden ist noch unklar, so dass zugehörige Befunde auch im Plangebiet vermutet werden können. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Daher ist ein entsprechender Hinweis in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

1.3 Verfahrensschritte

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans kommt der § 13b BauGB zur Anwendung. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

20.12.2022	Aufstellungsbeschluss
28.02.2023	Beschluss des Vorentwurfs

01.03.2023	ortsübliche Bekanntmachung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
01. – 31.03.2023	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
25.04.2023	Auswertung im Gemeinderat mit Billigung des Entwurfs
01.05.2023	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
11.05. – 15.06.2023	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden/TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
27.06.2023	Auswertung im Gemeinderat mit Satzungsbeschluss
Juli 2023	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

1.4 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22).

2 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das geplante Baugebiet liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt, im Südwesten von Möhrendorf, ca. 3 km nördlich von Erlangen (Luftlinie).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt

- im Norden: durch die Flur-Nrn. 934/2, 1046, 1118/1, 1118, 1119, 1120, 1121 und 1122, Gmkg. Möhrendorf
- im Osten: durch Teile der Flur-Nr. 327/1 (Erlanger Straße), Gmkg. Möhrendorf
- im Süden: durch die Flur-Nr. 935, Gmkg. Möhrendorf
- im Westen: durch Teile der Flur-Nr. 934/3, Gmkg. Möhrendorf

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flur-Nr. 934/3 sowie eine Teilfläche der Flur-Nr. 327/1 (Erlanger Straße) der Gemarkung Möhrendorf, mit einer Gesamtfläche von 0,3982 ha.

2.2 Baugrund

Aus dem Baugebiet „Wohngebiet Möhrendorf Süd“ ist bekannt, dass dieser Bereich von einer maximal 0,4 m mächtigen Schicht Oberboden bedeckt ist. Darunter folgen Sande mit z. T. schwach kiesigen Nebenkornanteilen. Untergeordnet treten im Dezimeterbereich stark bindige Sande und Schluffe auf.

Gemäß Mitteilung der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV)³ liegt der Grundwasserspiegel etwa 6 bis 7 m unter dem Gelände, also zwischen 267 und 268 mNN.

Gemäß dem Gutachten zum nördlich angrenzenden Baugebiet „Möhrendorf Süd“ ist aus Versickerungsversuchen und einer Rammkernsondierung im unmittelbar nördlich des geplanten Baugebiets befindlichen Bereich bekannt, dass der Untergrund versickerungsfähig ist. Das Gutachten bestätigt auch, dass ein ausreichender Abstand zum Grundwasser und somit zu möglichen Kellern besteht.

Nach örtlichen Erfahrungen ist das Grundwasser im Baugebiet im Sinne der DIN 4030 nicht betonangreifend.

Bei den Bauarbeiten möglicherweise zutage tretende Bodendenkmäler (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Im Bereich des Geltungsbereiches sind gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas keine schutzwürdigen Denkmäler und Bodendenkmäler bekannt.

3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 BauNVO). Die gemäß § 4 Abs. 3 Punkt 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht im Baugebiet zugelassen, da sie nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen, der durch die angrenzende Bebauung bereits vorgegeben ist.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist festgesetzt, dass haustechnische Anlagen (z. B. Lüftungs- oder Kühlaggregate) mindestens so auszuführen sind, dass am nächstgelegenen Wohnhaus tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) ein Teilbeurteilungspegel von 49 dB(A) und nachts (lauteste Stunde zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschritten wird. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieffrequent i. S. d. Nr. 7.3 TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Teilbeurteilungspegel und der tieffrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und ist im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung, in schwierigen Fällen ggf. auch durch Messung, zu erbringen.

³ E-Mail der WSV vom 31.01.2023 an die Gemeinde Möhrendorf

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 1,2 festgesetzt. Zulässig sind maximal drei Vollgeschosse, um die Ressource Boden hinsichtlich des Bedarfs entsprechend zu nutzen.

Es sind je nach Planeinschrieb nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die maximale Firsthöhe darf ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) 12,0 m bei den beiden östlichen Einzelhäusern und maximal 11,0 m bei den übrigen Einzel- oder Doppelhäusern betragen; die maximale Wandhöhe darf 6,50 m ab OK FFB EG betragen. Die Wandhöhe wird gemessen von der OK FFB EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die OK FFB EG ist im Textteil zum Bebauungsplan für jedes Baufenster entsprechend festgesetzt. Zwerchgiebel sind von der Wandhöhenbeschränkung ausgenommen; die Firsthöhe der Zwerchgiebel darf jedoch nur maximal die Höhe des Hauptfirstes betragen. Damit werden überdimensionierte zwerchgiebel verhindert.

Für die westlichen vier Baufenster sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, für die beiden östlichen Baurechte sind jeweils sechs Wohneinheiten zulässig.

Erdgeschossige Anbauten sind bis zu 50% der Grundfläche des Hauptgebäudes zulässig, um gegenüber dem Hauptgebäude nur untergeordnet in Erscheinung zu treten.

Mit diesen Festsetzungen wird eine Anpassung der künftigen Bebauung an das bestehende Siedlungsbild sichergestellt, die überdimensioniert wirkende Fassadenansichten vermeidet. Gleichzeitig geht die Gemeinde mit Grund und Boden sparsam um und ermöglicht dennoch die Schaffung von möglichst viel Wohnraum auf vergleichsweise kleinen Bauparzellen.

3.3 Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Um einerseits eine größere Bauvielfalt und andererseits eine optimale Ausnutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen, werden Dächer mit einer Dachneigung bis 42° zugelassen (Flachdach, Pultdach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Satteldach). Als Dachform wird lediglich das Tonnendach ausgeschlossen, die anderen Dachformen sind zur Schaffung größerer Wahlfreiheit zulässig. Ab zwei Vollgeschossen sind nur noch Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach zulässig. Damit soll der Eindruck zu höher Wandseiten (bei Pultdach) oder klotzförmiger Bauten (bei Flachdach) vermieden werden.

Dachgauben sind zulässig. Damit wird eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht. Die Gauben haben zum Ortgang einen Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten, um eine gewisse Beschränkung in ihren Proportionen zu gewährleisten.

Zwerchgiebel sind zulässig, um das Raumpotential der Gebäude zu erhöhen. Aus diesem Grund dürfen sie auch bis zu einem Meter aus der Gebäudeseite herausragen. Ihre Breite darf 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten, um den Eindruck überproportionaler Wandflächen zu vermeiden.

Für Zwerchgiebel/Zwerchhaus und für Dachgauben ist entweder das flach geneigte Dach (3° bis 18° Dachneigung) oder eine Dachform in Anlehnung an das Haupthaus zulässig, um sich im Gesamterscheinungsbild des Gebäudes unterzuordnen.

Die Hauptfirstrichtung orientiert sich an der Erschließungsstraße. Damit ist eine Ost-West-Ausrichtung zur optimalen Ausnutzung von Solarenergie für Photovoltaik und Solarthermie gegeben, womit dem globalen CO₂-Anstieg entgegengewirkt werden kann.

Auf flacher geneigten Dächern (bis 30°) kann eine Begrünung (mind. als Extensivbegrünung mit 8 bis 10 cm starker, strukturstabiler Substratschicht) erfolgen (Sedum-Gras-Kraut-

Begrünung o. ä.), um den Oberflächenwasserabfluss zu verlangsamen und die kleinklimatischen Verhältnisse zu verbessern. Letzterem dient auch die zulässige Fassadenbegrünung.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet. Nebenanlagen, wie auch Einrichtungen zur Müllentsorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser, dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern sie zusammen eine Fläche von 40 m² nicht überschreiten. Stellplätze und Garagen dürfen ebenfalls außerhalb der Baugrenzen liegen. Dies ermöglicht eine weitergehende Nutzung von Grund und Boden bei gleichzeitiger Beschränkung der zusätzlichen Überbauung.

Die Garagenvorflächen müssen bis zu einer Tiefe von 5,0 m außerhalb der Einfriedungen liegen (Stauraum auf dem Grundstück).

Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise ist untersagt. Damit soll der Eindruck „fliegender Bauten“ vermieden werden.

In Anlehnung an die in der Umgebung befindlichen Wohngebiete sind Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser in offener Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, so dass zu den Nachbargebäuden ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind in einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischem Naturstein bis zu einer Höhe von 1,50 m ist zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird einerseits eine ausreichende Privatsphäre sichergestellt, andererseits der optisch negative Eindruck zu hoher Einfriedungen vermieden.

Werden Einfriedungen zur offenen Flur als Zäune ausgeführt, so sind Zaunsockel unzulässig, um die Durchlässigkeit für die Fauna nicht zu beeinträchtigen. Der Zaun hat daher einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einzuhalten.

Für die Anpflanzungen im Gartenbereich wird auf die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches verwiesen.

Bei Pflanzmaßnahmen sind Schutzabstände von mindestens 2,50 m zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten. Auf diese Schutzabstände wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen.

Um die kleinklimatischen Verhältnisse im Planungsgebiet zu erhalten und zu verbessern werden flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen nicht gestattet. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Bei der Errichtung der Gebäude sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen. Damit soll regenerative Energie genutzt werden können, um auf fossile Brennstoffe verzichten zu können und damit den klimaschädlichen CO₂-Ausstoß zu reduzieren.

Um Tötungen von Insekten durch Anlockungseffekte normaler Leuchtmittel zu vermeiden, sind zur Beleuchtung der Straßenanlagen insektenschonende Beleuchtungsmittel wie z. B. Natriumdampflampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum oder LED-Lampen mit warm-weißem Lichtspektrum empfohlen.

Zum Schutz des Ortsbildes und der Nachbarschaft sind zur Fassadengestaltung keine grellen, reinweißen, reflektierenden sowie fluoreszierenden Anstriche und Materialien zulässig.

Als neue Geländehöhe im Baugebiet wird das Niveau der Erschließungsstraße festgesetzt. Damit werden die Anschlusshöhen für Ver- und Entsorgungsleitungen optimiert und Unterschiede im natürlichen Gelände ausgeglichen. Die daraus resultierenden Angaben für die

Höhenlage der Gebäude sind mit der jeweiligen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) entsprechend festgesetzt. Abgrabungen und Aufschüttungen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Es ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, so dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

3.4 Flächenaufteilung

Das Baugebiet „Erlanger Straße“ umfasst einen Geltungsbereich von 0,3982 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Wohnbaufläche	0,3327 ha	83,5 %
Nettowohnbauland	0,3327 ha	83,5 %
(Innere) Verkehrserschließung	0,0445 ha	11,2 %
Bruttowohnbauland	0,3772 ha	94,7 %
(äußere) Verkehrserschließung	0,0210 ha	5,3 %
Gesamtfläche	0,3982 ha	100 %

Zulässig sind sechs Einzelhäuser bzw. zwei Einzelhäuser und vier Doppelhäuser. Mit den maximal zulässigen 28 Wohneinheiten - inklusive der Wohngruppe (s. Kap. 3.2) - kann bei einer durchschnittlichen Belegung mit 2,3 Personen je Wohneinheit und 5 Personen in der Wohngruppe also mit Wohnraum für etwa 67 Personen gerechnet werden.

4 VORGEGEHENE ERSCHLIESSUNG

4.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Erlanger Straße, von welcher eine Stichstraße nach Westen bis an das westlich angrenzende Waldgrundstück führt. Diese Stichstraße weist eine Breite von 5,50 m auf. Die Anschlusshöhe der Fahrbahnoberkante an die Erlanger Straße im Osten liegt bei 273,12 mNN; nach Westen fällt die Straße auf 272,52 mNN.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die bereits in der Erlanger Straße bestehende Leitung sichergestellt. Das Dargebot ist ausreichend, auch das neue Baugebiet mit Trinkwasser zu versorgen.

4.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwässer werden über einen Schmutzwasserkanal im Straßenraum gesammelt und an den im Zeisigweg, östlich der Erlanger Straße, bestehenden Kanal angeschlossen.

Das im Straßenraum anfallende Regenwasser wird ebenfalls über einen Kanal im Straßenraum nach Osten abgeleitet. Der Anschluss erfolgt an den Regenwasserkanal im Zeisigweg, östlich der Erlanger Straße.

Die vorhandenen Kanäle sind ausreichend, die zusätzlichen Abwässer problemlos aufzunehmen.

Niederschlagswasser von den Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Eine Rückhaltung zur Brauchwassernutzung (Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Für Zisternen wird pro 100 m² Dachfläche ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen. Zisternen benötigen einen Überlauf an die Oberflächenwasserentsorgung des jeweiligen Baugrundstückes. Auf die Verordnung TrinkwV 2001 und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17 TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung durch die Brauchwasseranlage ist auszuschließen. Entsprechende Hinweise sind im Textteil zum Bebauungsplan enthalten.

Versickerungsanlagen innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes Möhrendorf sind jeweils separat zum Bauantrag im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim zuständigen Landratsamt zu beantragen (Erlaubnispflichtigkeit nach § 2 Abs. 2 WHG i. V. mit § 1 NWFreiV). Eine Schachtversickerung innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Erlangen Möhrendorf Bubenreuth ist gemäß § 3 Ziff. 3.4 der Schutzgebietsverordnung verboten. Entsprechende Hinweise sind im Textteil zum Bebauungsplan enthalten.

Es gilt die Entwässerungssatzung der Gemeinde Möhrendorf in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.

4.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an die im Bereich der bestehenden Bebauung vorhandenen Leitungen sichergestellt.

Gemäß dem üblichen Standard und zur Wahrung des bestehenden Ortsbildes sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Erforderlichenfalls sind vom Grundstückseigentümer im Privatgrundstück Kabelgräben für die Hauszuführung bereitzustellen, um die unterirdische Verlegung auch auf dem eigenen Grundstück zu gewährleisten.

Die Nutzung von Solarenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik) ist zulässig, ebenso die Nutzung von Erdwärme (Geothermie). Damit soll dem klimaschädlichen CO₂-Anstieg entgegengewirkt werden. Entsprechend ist im Textteil zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt, dass *„bei der Errichtung von Gebäuden (...) bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.“*

5 GRÜNPLANUNG

Als optische Einbindung und zur Optimierung der kleinklimatischen Bedingungen im Vorhabengebiet wird eine Durchgrünung des Baugebietes mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Für die privaten Gartenflächen wird festgelegt, dass pro 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein Obstbaum oder sonstiger großkroniger Laubbaum gepflanzt werden muss.

Zur Beachtung bestehender und geplanter Ver- und Entsorgungsanlagen wird im Textteil darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen ein Abstand von mindestens 2,50 m zur

Außenhaut solcher Anlagen eingehalten werden muss bzw. bei Unterschreitung dieses Abstandes geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen sind.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse im Vorhabengebiet werden die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen angelegt. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen werden nicht zugelassen. Stellplätze und Zufahrten zu Garagen werden mit durchlässigen Belägen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke gestaltet.

Im Baugebiet wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Dies stellt sicher, dass jeder einzelne Bauherr einen Beitrag zum Kampf gegen den Klimawandel leistet, wobei die jeweilige Art den Bauherren freigestellt ist. Dies kann mit Photovoltaik-Anlagen, mit Solarthermie oder Luft-Wasser-Pumpen o. ä. erfolgen.

6 UMWELTBELANGE

Rechtliche Grundlagen:

Im Verfahren nach § 13b BauGB (zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) gilt der § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Demnach gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich wird somit nicht erforderlich. Auf einen Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

Da außerdem kein Baurecht für ein Vorhaben geschaffen wird, für das nach Anlage 1 des UVPG eine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht, sind die Kriterium des § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Ziff. 1 BauGB (keine Erforderlichkeit einer Umweltprüfung) erfüllt.

Bestandsbeurteilung:

Zur Prüfung ob sich durch die Maßnahmen erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, wurde durch die Planungsgruppe Strunz im November 2022 eine Bestandsbegehung durchgeführt sowie das Vorhandensein von Schutzgebieten, Biotopen oder sonstiger besonders schützenswerter Elemente ermittelt.

Gemäß Bayerischer Biotopkartierung sind innerhalb des Geltungsbereiches keine amtlich festgesetzten Biotope eingetragen (Stand Januar 2023). Eine Überprüfung der Vorhabenflächen ergab, dass dort keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i.V. mit Art. 23 BayNatSchG wie z.B. arten- und struktureiches Dauergrünland oder Streuobstwiesen existieren.

Besondere, landesweit, überregional, regional oder lokal bedeutsame Lebensräume existieren gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Erlangen-Höchstadt innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls nicht.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile) gemäß §§ 23, 24, 25, 26, 27, 28, und 29 BNatSchG

i. V. m. Art. 13, 14 und 15 BayNatSchG. Ein Natura2000-Gebiet ist durch das geplante Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Das Baugebiet liegt gemäß BayernAtlas nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes und auch nicht innerhalb von wassersensiblen Bereich.

Allerdings befindet sich die Vorhabenfläche zum einen in der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Erlangen-West und zum anderen in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Möhrendorf. Entsprechende Hinweise und Auflagen sind daher zu beachten; auf diese wird im Textteil zum Bebauungsplan entsprechend verwiesen (s. a. Kap. 1.2).

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas (Stand Januar 2023) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler. Für den Fall, dass wider Erwarten archäologisch relevante Funde auftreten sollten, wurden zur Meldepflicht und zum Verhalten beim Auftreten von Bodenfunden entsprechende Hinweise in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf der Vorhabenfläche existierte bisher ein Gehölzbestand aus einzelnen Kiefern in der Baumschicht und einer dichten Strauchschicht. Angrenzend an die Gehölzstrukturen besteht eine Ruderalflur mit kleinflächig offenen Bereichen. Im Süden schließt sich eine Ackerfläche an das Vorhabengebiet an, im Norden besteht bereits Wohnbebauung. Im Osten wird das geplante Baugebiet von der Erlanger Straße begrenzt, östlich der Straße existiert ebenfalls bereits Wohnbebauung.

Schutzgebiete gemäß Naturschutzgesetzgebung oder Biotope sind nicht betroffen. Eine überschlägige Abschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergab, dass - unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen - durch die zulässig werdenden Eingriffe keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

Artenschutz:

Umweltbericht und Ausgleichsbilanzierung werden nicht erforderlich. Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten.

Um sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden, wurde das Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH (BföSS) von der Gemeinde Möhrendorf mit der Erstellung der Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie mit den dafür notwendigen Kartierarbeiten beauftragt.

Im August / September 2022 wurden vom BföSS hierfür vier Geländebegehungen durchgeführt. Hierbei wurde v. a. nach Zauneidechsen gesucht, und die vorhandenen Bäume wurden auf saP-relevante Strukturen wie Baumhöhlen, abplatzende Rindenbereiche oder Baumspalten untersucht. Zusätzlich fand eine Einschätzung der Flächen hinsichtlich des Habitatpotenzials für die übrigen saP-relevanten Arten bzw. Artengruppen statt.

Ergebnis der Kartierungen war, dass auf den Vorhabenflächen keine Futterpflanzen sowie keine geeigneten Habitatstrukturen für die saP-relevanten Schmetterlingsarten vorhanden sind, so dass ihr dortiges Vorkommen ausgeschlossen werden konnte. Gleiches gilt für das Vorkommen xylobionter Käfer, da keine geeigneten Bäume auf der Untersuchungsfläche vorhanden sind.

Das Untersuchungsgebiet weist keine Stand- oder Fließgewässer auf. Für reproduktive Vorkommen saP-relevanter Amphibien- oder Libellenarten oder Muscheln sind somit keine geeigneten Habitatvoraussetzungen gegeben.

Innerhalb des Eingriffsbereiches wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen. Da es kleinflächig offene, sandige Stellen auf der Untersuchungsfläche gibt, sind jedoch in geringem

Maße Strukturen vorhanden, die für die Zauneidechse geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten sein könnten. Größtenteils zeichnet sich die Untersuchungsfläche allerdings durch eine dichte, stellenweise über 1 m hohe grasige Ruderalflur und hohe Gebüsche aus. Zudem liegt die Fläche westlich der Erlanger Straße und in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten, so dass Hauskatzen problemlos Zugang zu der Fläche haben und von einem hohen Prädatorendruck ausgegangen werden muss.

Im Zuge der Geländebegehungen gelangen westlich der Vorhabenfläche am dortigen Waldrand mehrere Zauneidechsen nach. Um zu verhindern, dass während der Einrichtung des Baugebiets (vorbereitende Maßnahmen wie Oberboden-Abschieben, Gehölzentfernung etc.) Individuen aus den Vorkommen am Waldrand in die Baustelle einwandern, wird eine bauzeitliche Abzäunung nötig. So kann das Eintreten von Verbotstatbeständen (Tötungs- und Verletzungsverbot) für die Art vermieden werden.

Aufgrund der Auftragsvergabe im Juli war eine vollständige Revierkartierung von Vogelarten durch das BföSS nicht mehr möglich und es konnte vom vorhandenen Artenspektrum nur noch ein Teil erfasst werden. Im Rahmen der Kartierungen im Jahr 2022 konnten noch Goldammer und Stieglitz mit einem Revier nachgewiesen werden. Ergänzend zu den wenigen Nachweisen wurde daher die Eignung der Planungsfläche für Vogelarten mithilfe einer Beurteilung der Habitatqualität durchgeführt. Die Planungsfläche wurde demnach als geeignet für in Gebüschen brütenden Vogelarten eingeschätzt (Habitatbewertung B: gut).

Im Hinblick auf Baumhöhlen bewohnende Vogel- und Fledermausarten wurden am Baumbestand des Untersuchungsgebietes an fünf Bäumen relevante Habitatstrukturen festgestellt. Dabei handelte es sich um eine Höhle, vier abplatzende Rindenbereiche und eine Baumspalte. Greifvogelhorste wurden dagegen nicht gefunden.

Zusammenfassend wurden im Untersuchungsgebiet also in oder unter Gebüschen brütende Vogelarten als saP-relevante Arten ermittelt. Zudem existieren mehrere Bäume mit Habitatstrukturen, die Fortpflanzungsstätte von saP-relevanten Vogel- oder Fledermausarten sein könnten. In unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet wurden Zauneidechsen nachgewiesen. Aus diesen Untersuchungsergebnissen wurden folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen abgeleitet, welche zwingend durchgeführt werden müssen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern:

Vermeidungsmaßnahmen:

- V1: Durchführung von erforderlichen Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten (nicht von Anfang März bis Ende Juli), d. h. Beginn der Baumaßnahmen also vor März oder ab Anfang August.

Wenn der Beginn der Baumaßnahme innerhalb der Brutzeit stattfindet, muss im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zuvor der aktuelle Status der jeweilig betroffenen Vogelarten geprüft werden bzw. eine Ansiedlung durch Vergrämung verhindert werden.

- V2: bauzeitliche Zäunung der Zauneidechsen-Vorkommen gegenüber dem Planungsgebiet, um die Tötung von wandernden Tieren durch die Baufeld-Vorbereitung (z. B. Baustellenberäumung, Baustelleneinrichtung, und Baustellen-Verkehr) zu vermeiden, falls diese Tätigkeiten zur Vorbereitung des Baufeldes während der Aktivitätszeit der Zauneidechse (März bis *Oktober*) durchgeführt werden.

CEF-Maßnahmen:

- CEF1a: Installation von spaltenförmigen, „wartungsarmen“ Flachnistkästen für Fledermäuse: $(1+4) * 1 = 5$ Flachnistkasten (mit Ausgleichsfaktor 1:1) als Kompensation für 1 Baumspalte und 4 abplatzende Rindenbereiche.

- CEF1b: Installation von Rundnistkästen: $(1) * 3 = 3$ Rundnistkästen für Fledermäuse (mit Ausgleichsfaktor 1:3) als Kompensation für 1 Höhle.
- CEF2: Aufhängen von insgesamt 3 (=1*3) Rund-Nistkästen für Vogelarten wie den Feldsperling (mit spezifischer Fluglochweite: 32 mm kreisrund).

Die oben genannten Kästen werden auf der Restfläche der Fl.-Nr. 934/3 an dem verbleibenden Gehölzbestand angebracht. Hierzu verpflichtet sich der Flächeneigentümer gegenüber der Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag.

Unter der Voraussetzung, dass die beschriebenen CEF-Maßnahmen durchgeführt werden, wirkt sich der zu erwartende Habitatverlust nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der betroffenen Arten aus und die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Weitere Details z. B. zur Kartiermethodik, zu Kartierterminen oder zu Fundpunkten können dem Erläuterungsbericht zur saP des BföSS in der Anlage 2 entnommen werden.

7 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bebauungsplanverfahren werden die nachfolgend aufgeführten Ämter und Behörden (Träger öffentlicher Belange) beteiligt:

1. Landratsamt Erlangen-Höchstadt
2. Landratsamt Erlangen-Höchstadt - Behindertenbeauftragter
3. Regierung von Mittelfranken
4. Staatliches Bauamt Nürnberg
5. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen
7. N-Ergie Netz GmbH, Nürnberg
8. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
10. Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
11. Bayerischer Bauernverband Herzogenaurach
12. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth (Landwirtschaft, Fürth)
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth (Forsten, Erlangen)
14. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
15. Planungsverband Region Nürnberg
16. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Erlangen
17. Wasser- und Schifffahrtsamt Nürnberg
18. Stadtwerke Erlangen
19. Evangelisches Pfarramt St. Laurentius, Möhrendorf
20. Kath. Kirchengemeinde St. Elisabeth, Möhrendorf
21. Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Erlangen-Höchstadt
22. Kreisheimatpflegerin Dr. Bettina Keller
23. Tennet TSO GmbH
24. Fernwasserversorgung Oberfranken (FWO)
25. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Sparte Verwaltungsaufgaben)
26. Kreisbrandrat Rocca

Nachbargemeinden

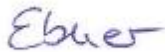
27. Stadt Baiersdorf
28. Stadt Erlangen

29. Gemeinde Bubenreuth
30. Gemeinde Röttenbach

Der Bebauungsplan mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme gegeben. Nach abschließender Auswertung der Stellungnahmen im zuständigen Gremium kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist die Planung dann rechtsverbindlich. Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und / oder die Begründung fortgeschrieben.

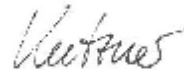
Aufgestellt:
Bamberg, den 28.02.2023
geändert am 25.04. und 27.06.2023
Ku-Eb-22.053.7

Für den Fachbereich
Landschafts- und Grünplanung:



i. A. Ebner

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:



i. A. Kutzner

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg
(0951 / 9 80 03 – 0



Schönfelder