

Gemeinde Winkelhaid



Bebauungsplan Nr. 29  
„Westl. Weiherweg“

OT Penzenhofen  
Begründung

- Satzungsfassung -  
16.11.2017



**GROSSER-SEEGER**  
**& PARTNER**

Stadtplaner  
Landschaftsarchitekt  
Bauingenieur

Großweidenmühlstr. 28 a-b  
90419 Nürnberg  
Tel. 0911-310427-10  
Fax 0911-310427-61  
[www.grosser-seeger.de](http://www.grosser-seeger.de)



## INHALT

<b>Begründung</b> .....	<b>4</b>
1. Planungsanlass und Verfahren .....	4
2. Gebot der Innenentwicklung .....	4
3. Räumlicher Geltungsbereich.....	4
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	5
5. Darstellung im Flächennutzungsplan .....	6
6. Bestehendes Baurecht, Bestandsbeschreibung, Erschließung .....	7
7. Plankonzept.....	8
8. Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften .....	8
9. Erschließung.....	9
10. Grünordnung/Freiflächen .....	9
11. Wasserwirtschaft, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	11
12. Immissionsschutz.....	11
13. Baudenkmäler, Funde und Bodendenkmäler .....	12
14. Altablagerungen und Altstandorte .....	13
15. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete.....	13
16. Prüfung artenschutzrechtlicher Belange .....	13
17. Pflanzempfehlung .....	15

## **BEGRÜNDUNG**

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

Ziel der Bauleitplanung ist die Strukturierung des Gebietes zwischen Weiherweg und Krautackerstraße. Als größere verbliebene Freifläche im Ortsteil Penzenhofen soll hier auf die Nachfrage nach Wohnraum reagiert und die Flächen planungsrechtlich entwickelt werden.

Die Planaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt, da eine klassische Nachverdichtung von Flächen im geschlossenen Siedlungsgebiet verfolgt wird. Die Nachfrage nach Wohnraum wird mit Baurechtschaffung beantwortet. So können landwirtschaftlich genutzte Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges erhalten werden.

Durch den Bebauungsplan werden weniger als 20.000 Quadratmeter überbaubarer Grundfläche festgesetzt, weswegen eine Aufstellung nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB möglich ist. Zu anderen Bebauungsplänen in der Umgebung bestehen keine engeren zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhänge. Des Weiteren sind aufgrund der vorhandenen und genehmigten Bestandsnutzungen keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass Schutzgüter gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b (europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000) betroffen sind. Im Geltungsbereich werden auch keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist also zulässig.

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

### **2. Gebot der Innenentwicklung**

Der Geltungsbereich liegt überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich. Das Planungsgebiet ist aber vollständig umgeben von Siedlungs- und Verkehrsflächen, ein unmittelbarer Bebauungszusammenhang ist aber nicht überall gleichermaßen feststellbar. Dennoch stellt das Planungsgebiet eine Flächenreserve in integrierter Lage im Gemeindegebiet dar. Zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der Erschließung soll hier ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Größe und die Lage des Planungsgebietes sprechen aber für die planungsrechtliche Sicherung von Wohnnutzungen an diesem Standort. Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Winkelhaid ist der Geltungsbereich zudem als Baufläche dargestellt.

Durch die vorliegende Planung kann dem Bedarf an Wohnraum in integrierter Lage im Gemeindegebiet langfristig gedeckt werden. Agrarstrukturelle Belange sind dabei auch berücksichtigt, da größere und zusammenhängende Grundstücke in der freien Feldflur erhalten bleiben.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet befindet sich in Winkelhaid, OT Penzenhofen, und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch die bestehende Bebauung der Alten Schulstraße
- im Osten durch den Weiherweg und seine Bebauung

- im Süden durch die Krautäckerstraße und ihre Bebauung
- im Westen durch die bestehende Bebauung entlang der Altenthanner Straße mit der Johanniskirche

Das Planungsgebiet ist ca. 5.382 m<sup>2</sup> (0,54 ha) groß und umfasst das Flurstück Nummer 158 (tlw.) und 158/5 (tlw.) in der Gemarkung Penzenhofen. Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

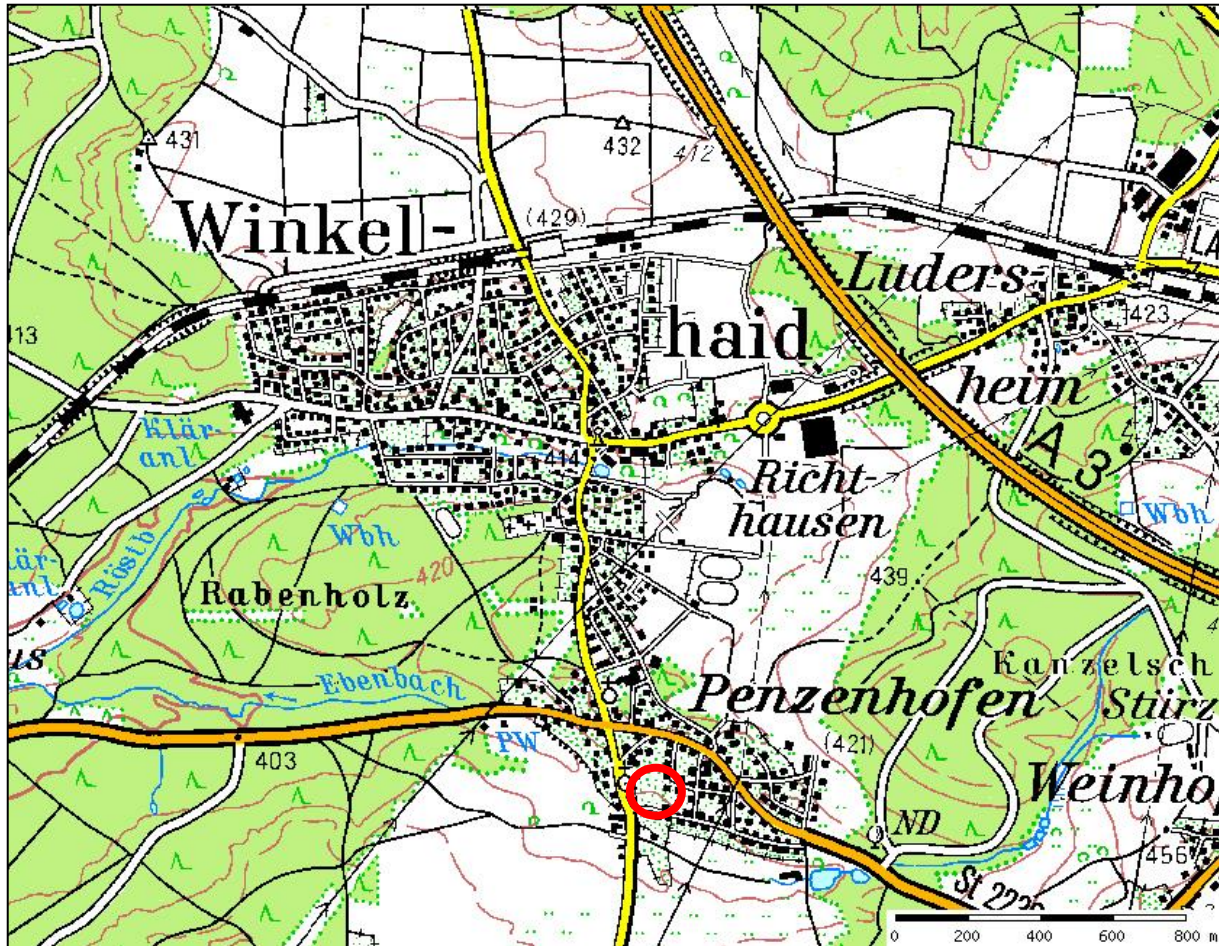


Abbildung 1: Lage im Raum (Kartengrundlage TK 50, © Bayerische Vermessungsverwaltung) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

#### 4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Winkelhaid zählt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zum Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, weist aber keine besondere landesplanerische Zuweisung im System der Zentralen Ort auf. Ziel 2.2.8 gibt vor, dass in den Verdichtungsräumen die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren ist. Darüber hinaus sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (Z 3.2).

Im Regionalplan der Region Nürnberg (Region 7) ist zur Entwicklung des Stadt- und Umlandbereiches u.a. folgendes Ziel enthalten:



„In den Umlandgemeinden, die über eine günstige bestehende oder geplante Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV verfügen, insbesondere in [...] Winkelhaid [...] sollen bevorzugt Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung bereitgestellt werden.“ (A II 3.4.2)

Mit diesem Bauvorhaben wird eine noch unbebaute Fläche in zentraler Ortsteillage in Anspruch genommen und für die Siedlungsentwicklung aktiviert. In Winkelhaid befindet sich ein Haltepunkt der S-Bahn.

## 5. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im seit 19.07.2000 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Winkelhaid ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt, überlagert mit einer Signatur für Bauflächen mit wertvollem, zu erhaltenden Baumbestand. Diese Fläche wird in Richtung Westen und Süden durch Wohnbauflächen begrenzt, in östliche und nördliche Richtung ebenfalls durch gemischte Bauflächen.



**Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Winkelhaid (Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gelb gestrichelt umrandet)**

Die Änderung des Nutzungstyps in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht nicht mehr den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann nach Abs. 2 S. 1 Nr. 2 ein Bebauungsplan aber auch aufgestellt oder geändert werden, wenn dieser nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Diese ist hier durch den Lückenschluss mittels Wohnbauflächen gegeben.

Der Flächennutzungsplan ist nach Beendigung des Verfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies kann im Rahmen des laufenden Fortschreibungsverfahrens geschehen.



## 6. Bestehendes Baurecht, Bestandsbeschreibung, Erschließung

Für das Gebiet existiert bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Geltungsbereich ist entlang der Krautäckerstraße noch dem Innenbereich (Baulücke) zuzuordnen, da der Abstand der Bebauung ca. 65 m beträgt und entsprechend vom dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil überprägt ist. Das Flst. Nr. 158/6 ist mittlerweile schon bebaut; für die Flst. Nr. 158/7 und 158/5 liegen der Gemeinde bereits Bauanträge vor.

Die nördlich gelegenen Flächen auf Flst. Nr. 158 sind planungsrechtlich dem sogenannten „Außenbereich im Innenbereich“ zuzuordnen. Vorhaben an der Krautäckerstraße würden derzeit nach § 34 BauGB beurteilt, auf der übrigen Fläche nach § 35 BauGB.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist im südlichen Bereich über die Krautäckerstraße erschlossen. Im nördlichen Bereich ist über den Weiherweg bereits eine Anbindung des Planungsgebietes vorgesehen. Eine innere Erschließung bzw. Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes sind noch nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Vereinzelt findet sich Obstbaumbestand auf der Fläche.

Die Nachbarschaft des Planungsgebietes ist gekennzeichnet durch Wohnbebauung (Osten, Süden) sowie auch eine landwirtschaftliche Hofstelle (Nordwesten, Norden). Im Westen befindet sich die denkmalgeschützte Johannes-Kirche.



Abbildung 3: Luftbild des Planungsgebietes (Grundlage: Orthophoto, Befliegung vom 06.05.2011, © Bayerische Vermessungsverwaltung) mit eingetragenem Geltungsbereich (schwarz umrandet)

## 7. Plankonzept

Geplant ist die Errichtung von Wohngebäuden. Die interne Erschließung ist über eine Verkehrsfläche mit Anschluss an den Weiherweg vorgesehen. Lediglich der Oberflächenwasserkanal soll Richtung Süden über die Krautackerstraße an den Ebenbach angebunden werden.

## 8. Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften

### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzungen wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Damit wird die Nutzung vorwiegend auf Wohnen ausgelegt. Darüber hinaus werden mögliche andere Nutzungen wie Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen für unzulässig deklariert. Diese wären im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ohnehin gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, sollen aber aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens (Tankstellen) und des großen Flächenbedarfs (Gartenbaubetriebe) hier nicht zulässig sein.

### Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet soll über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt werden. Bei der GRZ von 0,4 und der GFZ von 0,7 werden die Höchstmaße für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten aber auch der Gebietscharakter der umgebenden Bebauung aufgenommen. Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse begrenzt. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, was auch der Umgebung entspricht.

### Bauweise, Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird entsprechend der Umgebungsbebauung die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind mit Abstandsflächen zu errichten. Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach den Maßgaben des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung, dessen Anwendung angeordnet wird.

Entsprechend der Umgebungsbebauung und aufgrund der geringen Größe des Planungsbereiches bzw. der zugehörigen Erschließung wird die zulässige Hausform auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Somit kann das Verkehrsaufkommen auf ein Minimum reduziert werden und das Gebiet fügt sich mit diesen Hausformen auch in die Umgebung ein.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baufenster ermöglichen eine flexible Positionierung der Gebäude auf dem Grundstück.

### Carports und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauGB

Carports und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauGB sind überall im Baugebiet zulässig. Ausnahme bildet aber die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf Flst. Nr. 185/5, wo deren Errichtung ausgeschlossen wird. Dies geschieht, um die Umsetzung der zu begründenden Rechte zu sichern.

### Örtliche Bauvorschriften

Entsprechend der Umgebungsbebauung sind im Baugebiet Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig. Andere Dachformen sind aufgrund der Lage im alten Ortskern nicht erwünscht und werden nicht zugelassen. Dächer sind mit Dachziegeln aus Ton- oder Betonstein einzudecken.



Zur Erzielung einer harmonischen Dachlandschaft und Gebäudegliederung wurden gestalterische Festsetzungen getroffen. So sind Dachaufbauten nur in einer Ebene zulässig. Dachaufbauten müssen vom First (vertikal gemessen) und vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Gaubenform auf einem Dach muss einheitlich sein. Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser sind zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 1,0 m betragen, vom First mind. 1,0 m.

Um dem Einsatz von erneuerbaren Energien Rechnung zu tragen, ist das Anbringen von Solarzellen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen zulässig. Im Hinblick auf eine harmonische Dachlandschaft sind diese auf geneigten Dächern parallel zur Dachhaut anzubringen oder in diese zu integrieren.

Zur Wahrung des Ortsbildes sind für die Fassadengestaltung Naturholz, Sichtmauerwerk oder Putz in gedeckten Farben zu verwenden, was der derzeitigen Gestaltung in der Umgebung entspricht. Sichtbeton ist in Form von Stützen und Säulen und sonstigen untergeordneten Bauteilen zulässig.

Mit Rücksicht auf die Wanderung von Kleintieren sind Einfriedungen sockellos auszuführen. Alternativ sind Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Mauern sind unzulässig, es sei denn, sie dienen der Sicherung des natürlichen Geländes (Stützmauern). Ihre Höhe darf max. 1,30 m betragen.

## **9. Erschließung**

Zur internen Erschließung ist die Fortführung der vorhandenen Erschließung „Weiherweg“ in das Baugebiet vorgesehen. Dafür wird eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, die als Sackgasse mit einer Wendeanlage endet. Der Wendehammer hat einen Radius von 9 m und ist damit für 3-achsige Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Im nördlichen Bereich der Verkehrsfläche ist die Fortführung des auf dem Weiherweg bestehenden Gehweges mit einer Breite von 1,50 m vorgesehen. Die Breite der Fahrbahn beträgt 5,50 m, so dass selbst der Begegnungsverkehr Lkw / Lkw bei verminderter Geschwindigkeit möglich ist.

Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist die Führung eines Regenwasserkanals vom Wendehammer aus Richtung Süden zum Ebenbach erforderlich. Da der Kanal über private Flächen führt, wird eine Fläche mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Winkelhaid festgesetzt. Die Breite der Fläche beträgt 3,50 m. In diesem Bereich ist die Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports unzulässig. Auch das Pflanzen von Bäumen ist zum Schutz des Kanals nicht zulässig.

## **10. Grünordnung/Freiflächen**

Durch den Bebauungsplan werden derzeit unbebaute Flächen durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Der Versiegelungsgrad auf den privaten Bauflächen wird durch die GRZ auf maximal 40% festgesetzt. Durch Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen ist eine Versiegelung bis insgesamt 60% zulässig (vgl. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO).

Den Auswirkungen auf Natur und Landschaft kann durch grünordnerische Festsetzungen entgegengewirkt werden. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich mit der Signatur für „Bauflächen mit wertvollem, zu erhaltenden Baumbestand“ gekennzeichnet. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich aber lediglich acht Obstbäume, weitere am Rand bzw. schon auf Nachbargrundstücken. Von den acht Obstbäumen sind lediglich fünf Bäume schon älter,

die übrigen nachgepflanzt und deutlich jünger. Es handelt sich um Apfel- und Birnbäume sowie einen Kirschbaum. An den Grenzen stehen auch ein Walnuss sowie Eichenbäume.



**Abbildung 4: Blick von Osten (Stich Weiherweg) auf einen Teil des Obstbaumbestandes innerhalb des Geltungsbereiches (Aufnahme am 01.06.2016)**

Die älteren Obstbäume weisen teils schon deutliche Beeinträchtigungen ihrer Vitalität auf und sind mittelfristig abgängig. Vermutlich hat sich der Baumbestand im Vergleich zur damaligen Einstufung im Flächennutzungsplan verändert und insbesondere bereits deutlich verringert, was auch der Vergleich mit älteren Luftbildern zeigt. Der junge Baumbestand kann aber nicht als besonders wertvoll und erhaltenswert eingestuft werden. Aus diesen Gründen wurde auf eine Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen verzichtet.

Grundsätzlich sind nicht befestigte Freiflächen innerhalb der Grundstücksflächen als Rasen- und Wiesenfläche zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten (vgl. Art. 7 Abs. 1 BayBO). Zur Durchgrünung des Gebietes und als Ersatz für die zu rodenden Bäume gibt der Bebauungsplan generelle Vorgaben, die je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die Pflanzung mindestens 1 Baumes entsprechender Pflanzqualität vorsehen. Dies ist eine Maßnahme zur Eingriffsminimierung und ist für alle Bauherren verpflichtend einzuhalten. Eine Pflanzempfehlung von heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten sowie von regionaltypischen Obstsorten findet sich in Kap. 17. Die Erhaltung von Bestandsbäumen wäre wünschenswert und kann dabei angerechnet werden.

Der Nachweis der Baumpflanzung bzw. des Baumerhalts ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen, z.B. mittels einer Fotodokumentation.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den

Versorgungsleitungen erforderlich. Baumpflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden. Damit wird eine rasche Begrünung nach Errichtung der Gebäude gesichert. Im Bereich der Flächen für Leitungsrechte sind Anpflanzungen aufgrund des Kanals unzulässig.

## **11. Wasserwirtschaft, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem.

Das nur gering anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal in der Krautäckerstraße bzw. dem Weiherweg eingeleitet. Spürbare Veränderungen der hydraulischen Verhältnisse sind hier nicht zu erwarten.

Das auf den Oberflächen, insbesondere Dachflächen und Verkehrsflächen, anfallende Niederschlagswasser sollte gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) möglichst versickert oder auf kurzem Wege einem Gewässer zugeführt werden. Für eine Versickerung ist der Untergrund im Bereich des Plangebietes aufgrund bindiger Böden (lehmige Sande) nicht geeignet. Als Gewässer für eine Einleitung ist in näherem Umfeld nur der Ebenbach im Süden denkbar. Die Entwässerung ist daher im Trennsystem geplant. Die hydraulische Machbarkeit wurde vom Ingenieurbüro Miller am 30.05.2015 überrechnet und im Jahr 2017 vertiefend untersucht.

Das Niederschlagswasser wird gesammelt und über einen Oberflächenwasserkanal in den Ebenbach eingeleitet. Der Oberflächenwasserkanal führt im Geltungsbereich über private Grundstücke, so dass hierfür ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Winkelhaid zu begründen ist. Ferner erfolgten entsprechende Festsetzungen, um auch eine Überbauung auszuschließen.

Darüber hinaus ist es den Bauherren möglich auf den eigenen Grundstücken Zisternen anzulegen und diese zur Brauchwassernutzung im Haus oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach den Regeln und Grundlagen der „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ – Merkblatt der DWA – M 153 vom August 2007 zu erfolgen.

Belagsflächen für Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sollen möglichst wasserdurchlässig angelegt werden. Nicht befestigte Freiflächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass unbelastetes Oberflächenwasser versickern kann. Eine Verunreinigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe ist dabei auszuschließen.

## **12. Immissionsschutz**

Die Festsetzung des Gebietstyps als Allgemeines Wohngebiet (WA) bringt gegenüber der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung als gemischte Baufläche tags und nachts einen höheren Schutzanspruch gegenüber Immissionen mit sich. Mögliche Emissionsquelle sind hier die landwirtschaftlichen Hofstellen nordwestlich des Planungsgebietes. Das Nebeneinander von Wohngebieten und Misch-/Dorfgebieten entspricht dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG.

Die Verträglichkeit der Nutzungen wurde in einem immissionsschutztechnischen Gutachten untersucht, in dem sowohl die Lufthygiene (mögliche Geruchsbelästigung durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb) als auch der Schallschutz untersucht wurden, Möhler + Partner, Bericht Nr. 700-5415, April 2017.

Im Rahmen einer immissionstechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchs- und Anlagenlärmimmissionen prognostiziert und beurteilt. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Prognose der Geruchsimmissionen des landwirtschaftlichen Betriebs in der Nachbarschaft zeigt auf den geplanten Bauflächen innerhalb des Plangebietes Geruchshäufigkeiten von 3 % bis 9 % der Jahresstunden. Die zulässigen Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL für Wohn- (und Misch)gebiete sowie für Dorfgebiete werden im gesamten Plangebiet eingehalten.
- Lärmrelevante Einwirkungen können von den Hofstellen an der Altenthanner Straße, dem Spielplatz am Weiherweg und den Kirchenglocken der St. Johanniskirche ausgehen. Dabei handelt es sich nicht um gewerbliche Anlagen im Sinne der TA Lärm; die Anlagen sind explizit vom Anwendungsbereich ausgenommen. Für die Beurteilung liegt derzeit kein technisches Regelwerk vor. Kinderspielplätze sind zudem gesetzlich privilegiert. Dennoch wurde die Beurteilungsmethodik der TA Lärm für eine Optimierung der Planung aus schalltechnischer Sicht hilfsweise herangezogen. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes treten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete durch den Landwirtschaftsbetrieb an der Altenthanner Straße 1 auf. Es ist daher mit Geräuschimmissionen von nicht genehmigungsbedürftigen landwirtschaftlichen Betrieben im ortsüblichen Umfang zu rechnen. Im Zuge einer Abwägung der vorliegenden Belange besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Notwendigkeit das heranrückende Wohnen durch Festsetzungsvorschläge zum Immissionsschutz vor den Lärmemissionen der bestehenden Landwirtschaft zu schützen. Lediglich bei der Bemessung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile sind die Anlagenlärmimmissionen zu berücksichtigen.

Aus diesem Grunde enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzung: Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.

Bei der Betrachtung der Lärmemissionen auf das Plangebiet kommt es im nordwestlichen Bereich zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete um bis zu 2 dB(A). Da es sich dabei um eine geringe Überschreitung handelt und die Emissionsansätze, wie im Gutachten dargestellt, auch großzügig bemessen wurden, wird an der Gebietsausweisung und der Festsetzung der Baufenster festgehalten.

Es wurde geprüft, ob eine Mischgebiets- oder gar Dorfgebietsausweisung in Frage kommt. Aufgrund der nicht vorhandenen Nachfrage nach gewerblicher Nutzung und der bereits vorhandenen Wohnbebauung erschien dies jedoch nicht sinnvoll.

### **13. Baudenkmäler, Funde und Bodendenkmäler**

Im Planungsgebiet bestehen keine Bau- und Kulturdenkmale. Auch Bodendenkmäler und archäologische Funde sind nicht bekannt (Abfrage Datenbank des BLfD am 19.05.2016). Unmittelbar westlich des Planungsgebietes befindet sich aber die Johannis-Kirche, die als Baudenkmal geschützt ist (D-5-74-164-14). Das Umfeld der Kirche wird zudem als Bodendenkmal geführt (D-5-6633-0153, Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde). Beeinträchtigungen, z.B. der Sichtbeziehungen vom und auf das Baudenkmal aufgrund des Planungsgebietes, sind aber nicht zu erwarten, da die Kirche nach Osten hin eingegrünt ist und sich das neue Baugebiet aufgrund der Festsetzungen zur Gestaltung auch in die Bestandsbebauung einfügt.

Bei Erdbauarbeiten können aber grundsätzlich jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach Art. 8 DSchG umgehend dem bayerischen



Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Nürnberger Land zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

#### **14. Altablagerungen und Altstandorte**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im näheren Umfeld sind keine Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.

Sollten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, so ist die Baumaßnahme zu stoppen und unverzüglich das Landratsamt Nürnberger Land und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu verständigen. Zur Bewertung der Auffälligkeiten und der Überwachung von weiteren Erdbewegungen ist dann ein fachkundiger Sachverständiger einzuschalten.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine „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.

Das nächstgelegene Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung "NSG ‚Schwarzach-Durchbruch‘ und Rhätschluchten bei Burghann“ DE 6633-371.02 befindet sich in über 1 km Entfernung in südwestlicher Richtung. Aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich kommt es zu keiner Beeinflussung des FFH-Gebietes durch die Planung.

Auch auf das im Westen von Penzenhofen gelegene und nur gut 400 m entfernte Vogelschutzgebiet „Nürnberger Reichswald“ DE 6533-471.03 hat die Planung keinen Einfluss, da es keine funktionalen Zusammenhänge gibt.

#### **16. Prüfung artenschutzrechtlicher Belange**

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. Es wurde daher geprüft, ob durch den Bebauungsplan eventuell Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten sind, was entsprechende Verbotstatbestände nach sich ziehen könnte. Am 01.06.2016 wurden insbesondere vorhandene Höhlungen oder Stammrisse an den Bäumen endoskopisch auf aktuelle Vogelbruten oder auch mögliche Fledermausquartiere geprüft, aber keine festgestellt.

Durch die Neuabgrenzung von Baufenstern können grundsätzlich bisher mit Obstbäumen bestandene Flächen überbaut werden, wofür eine Fällung der Bäume bzw. auch eine Rodung von Gebüsch erforderlich wäre. Insgesamt ist innerhalb des Geltungsbereichs nur ein beschränkter Gehölzbestand vorhanden, welcher durch fünf ältere Obstbäume charakterisiert wird. Hierbei könnten potenzielle Brutplätze geschützter Vogelarten aus der ökologischen Gilde der „Baum- und Heckenbrüter“ beeinträchtigt und zerstört werden. Zu erwarten sind hier nur vergleichsweise häufige Arten des Siedlungsbereiches. Aktuelle Nachweise von

Vogelbruten konnten 2016 keine erbracht werden. Gleiches gilt für Fledermäuse, die hier zwar potentielle Quartiere vorfinden, aber kein Nachweis einer Nutzung erbracht werden konnte.

Derzeit wären daher keine Verbotstatbestände erfüllt, da auch im Hinblick auf die Funktion als Nahrungshabitat keine relevanten Beeinträchtigungen auftreten bzw. die betroffenen Arten auch nach Realisierung des Bebauungsplanes wieder geeignete Lebensgrundlagen vorfinden.

Im Vorfeld der Fällarbeiten sollten die Bäume mit vorhandenen Baumhöhlen sowie anderen Strukturen aber erneut einer Prüfung unterzogen werden, da sich der aktuelle Zustand verändern kann. Daher wurde auch ein entsprechender Hinweis auf dem Planblatt angebracht. Sollten geschützte Arten nachgewiesen werden, so sind ggf. Ersatzmaßnahmen (Anbringung von Fledermaus- oder Vogelkästen) erforderlich. Für die meisten Arten dürfte die ökologische Funktionalität dieser potentiellen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang aber nach wie vor gewährleistet sein, so dass auch hier eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden könnte. Eine Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nicht erkennbar, wenn die geplanten Rodungseingriffe außerhalb der Brut-, Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten erfolgen.

Gebäude befinden sich keine im Geltungsbereich, so dass keine Beeinträchtigung von gebäudebrütenden Vogelarten oder gebäudebewohnenden Fledermäusen bestehen.

Eine Betroffenheit weiterer Artengruppen (Amphibien, Reptilien, Wirbellose) ist derzeit aufgrund des Lebensraumpotenzials und der Biotopausstattung nicht erkennbar.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind damit auf Ebene des Bebauungsplanes nicht einschlägig.

## 17. Pflanzempfehlung

### Großkronige Laubbäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

### Klein- und mittelkronige Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

### Obstbäume

Apfelbäume:	<i>Malus domestica</i> z.B. 'Berlepsch' 'Bohnapfel' 'Landsberger Renette' 'Jakob Fischer' 'Weißer Wintertaffetapfel'
Birnenbäume:	<i>Pyrus communis</i> z.B. 'Gellerts Butterbirne' 'Gute Graue'
Zwetschgenbäume:	<i>Prunus domestica</i> z.B. 'Fränkische Hauszwetschge' 'Wangenheimer Frühzwetschge'

### Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix spec.</i>	Weiden, div. Arten
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

### Kletter- und Rankpflanzen

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

**Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen:**  
Mindestgrößen und Qualitäten

Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume/Hochstämme

mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen  
Stammumfang 16-18

Sträucher

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