

Gemeinde Veitsbronn

Landkreis Fürth

2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 40

„Heide II“

BEGRÜNDUNG

**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
mit integriertem Umweltbericht**

18.03.2021

Zuletzt geändert am 10.06.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	4
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	8
5.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	8
5.1	Allgemeines	8
5.2	Topographie	9
5.3	Verkehrerschließung	9
5.4	Ver- und Entsorgung	9
5.5	Denkmäler	9
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope	9
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	9
5.8	Altlasten	10
5.9	Oberflächennahe Geothermie	10
5.10	Immissionen	10
6.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	10
6.1	Nutzungen	10
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	10
7.	Bebauung	11
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
7.2	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	13
7.3	Garagen, Carports und Stellplätze	15
7.4	Sonstige Bauvorschriften	15
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	16
9.	Denkmalschutz	16
10.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	17
11.	Vorbeugender Brandschutz	17
12.	Immissionsschutz	17
13.	Altlasten	19
14.	Grünordnung	19
15.	Umweltbericht	20
15.1	Einleitung	20
15.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	21
15.2.1	Boden	21

15.2.2	Wasser	22
15.2.3	Klima/Luft	23
15.2.4	Tiere und Pflanzen	24
15.2.5	Mensch	25
15.2.6	Landschaft / Fläche	26
15.2.7	Kultur- und Sachgüter	27
15.2.8	Wechselwirkungen	28
15.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
15.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
15.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
15.6	Zusätzliche Angaben	29
15.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30
16.	artenschutzrechtliche Prüfung	30
17.	Überregionale Planung	31
17.	Hinweise	33
18.	Bestandteile des Bebauungsplanes	33

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 im integrierten Grünordnungsplan „Heide II“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

1.2 Verfahren

Die Gemeinde Veitsbronn hat mit Beschluss vom 23.02.2021 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Westen von Veitsbronn die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Heide II“ nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im Regelverfahren.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Veitsbronn vom 01.04.2021

Im Geltungsbereich des Änderungsbereichs des Bebauungsplans „Heide II“ soll die städtebaulichen Maßgaben zur Errichtung von Wohnbebauungen an die topographischen Verhältnisse angepasst werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Veitsbronn hat in seiner Sitzung am 23.02.2021 den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Heide II“ gebilligt und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange erfolgte parallel im Zeitraum vom 01.04.2021 bis 07.05.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung für die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung erfolgte mit der Veröffentlichung im Gemeindeblatt der Gemeinde Veitsbronn vom 01.04.2021.

Der unter Beachtung des Abwägungsergebnisses zum Vorentwurf der 2. Änderung Bebauungsplans Nr. 40 „Heide II“ überarbeitete Entwurf in der Fassung vom 10.06.2021 wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 10.06.2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung des Entwurfs beschlossen. Die öffentlichen Auslegungen des Entwurfs in der Fassung vom 10.06.2021 erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2021 bis 10.08.2021.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs wurde am xx.xx.2021 ortsüblich durch Bekanntmachung in Gemeindeblatt der Gemeinde Veitsbronn vom xx.xx.2021 amtlich bekannt gemacht.

Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Weitere Beschlüsse wurden bis zum derzeitigen Stand nicht gefasst.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Veitsbronn hat im Jahr 2018 mit der Aufstellung des Bebauungsplans Heide II am Westrand von Veitsbronn neue Wohnbaufläche erschlossen. Die Erschließungsanlagen wurden zwischenzeitlich geplant und umgesetzt. Aktuell erfolgt in Teilen des Planungsgebietes die Bebauung durch die einzelnen Vorhabenträger. In Teilen ist bereits die Nutzung aufgenommen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ergab sich die Notwendigkeit, Anpassungen an der Höhenlage der Erschließungsanlage vorzunehmen. Die neu geplante Straße „Bienenweg“ muss im nördlichen Bereich aus dem Gelände angehoben werden, um die gesicherte Entwässerung des Planungsgebietes und die fachgerechte Verlegung der erforderlichen Kanalleitungen zu realisieren. Diese Sachverhalte waren im Vorfeld der Aufstellung der Bauleitplanung in ihrer Konsequenz nicht abschließend erkennbar. Im Rahmen des städtebaulichen Festsetzungskanons des Bebauungsplans konnten daher die sich aus der nun notwendigen Höhenentwicklung der Straße ergebenden Konflikte mit dem natürlichen Gelände nicht ausreichend abgebildet und berücksichtigt werden. Im Rahmen der Festsetzungen wurde davon ausgegangen, dass eine deutlich stärker an das Gelände angepasste Höhenlage der Straße umgesetzt würde.

Städtebaulich planerisch führt dies nun zu der Situation, dass die Entwicklung der Gebäude in der nördlichsten Bauzeile durch die ausgeführte Straße in Kombination mit den bisher getroffenen Festsetzungen zur Höheneinstellung der Gebäude, möglichen Geländeanpassungen, der Errichtung von Stützmauern sowie der Festsetzung des Abstandsflächenrechts gem. BayBO in ihrer Entwicklungsfähigkeit gehemmt sind. Städtebaulich ist die angestrebte Gestaltung des Planungsgebietes hierdurch beeinträchtigt.

Die Gemeinde Veitsbronn hat sich daher sehr intensiv mit den sich hierdurch ergebenden Fragestellungen beschäftigt und ist im Ergebnis zum Schluss gekommen, für die nördlichste Bauzeile eine Änderung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans vorzunehmen. Hiermit soll eine angemessene Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden und gleichzeitig auch die gute städtebauliche Gesamtentwicklung des Baugebietes Heide II weiter gewährleistet werden.

Planungsrechtlich ist hierfür die Änderung des bestehenden Bauplanungsrechtes erforderlich. Der Änderungsbereich wurde hierbei auf die durch die angepasste Straßenplanung betroffenen Grundstücke am Nordrand des Planungsgebietes begrenzt, da die weiteren Bereiche des Planungsgebietes durch die Ausführung der Erschließungsanlage nicht negativ betroffen sind.

Die Änderungen werden hierbei nur partiell dahingehend vorgenommen, dass eine städtebauliche angemessene Entwicklung der Gebäude und der Flächen für den ruhenden Verkehr in Bezug zum tatsächlich ausgeführten Straßenniveau möglich ist. Maßgabe für die Änderungen war hierbei, die Gesamthöhenentwicklung der baulichen Anlagen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht zu verändern. Auch die zulässige Versiegelung im Planungsgebiet wurde durch die Änderung des Bebauungsplans nicht angepasst.

Hinsichtlich der Erschließungsanlagen, der Grundstückszuschnitte sowie der Eingrünung des Gebietes ergeben sich im Vergleich zur Ursprungsplanung keine Änderungen vorgesehen. Auch bezüglich der Gestaltung der Gebäude wird an den Festsetzungen der Ursprungsplanung aus dem Jahr 2018 festgehalten.

Da die Flächen im Bereich des Bebauungsplans „Heide II“ bereits erschlossen sind, sind diese auch vorrangig gegenüber anderen unerschlossenen oder gar unbeplanten Flächen zu entwickeln.

Mit der vorliegenden 2. Änderung erfolgt eine unselbständige Änderung des bestehenden Bebauungsplans. D.h. es werden nur einzelne Festsetzungen und städtebaulichen Maßgaben geändert, während die grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungsziele des Urbebauungsplans aus dem Jahr 2018 aufrecht erhalten bleiben. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Heide II“ ist somit nur in Verbindung mit dem Ur-Bebauungsplan sowie der vorangegangenen 1. Änderung wirksam.

Die Gemeinde Veitsbronn hat nach intensiver Würdigung aller Belange beschlossen die städtebaulich erforderlichen Änderungen des bestehenden Bauplanungsrechtes vorzunehmen. Es wird auf bereits baurechtlich gesicherten Flächen zurückgegriffen und hiermit keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme getätigt.

Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- Gewährleistung einer organischen Siedlungsentwicklung durch angemessene Änderungen des Planungsrechtes im Sinne des beabsichtigten Gesamtkonzeptes der städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von Bauflächen in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen
- Beachtung der naturräumlichen Belange
- Schaffung einer verträglichen Einbindung in das landschaftliche Umfeld

- Verzicht auf weitere Flächeninanspruchnahme durch Überplanung einer bereits baurechtlich für Siedlungszwecke vorgesehene Flächen

Alternative Planungsstandorte

Mit der vorliegenden Planung ist eine Anpassung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Umsetzung der städtebaulichen Grundabsichten des Bebauungsplans Heide II vorgesehen. Es werden keine neuen Siedlungsflächen erschlossen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein bauplanungsrechtlich bereits rechtskräftig beplanter Bereich in seiner inneren Ausformulierung der städtebaulichen Gestaltung überplant. Es folgt keine zusätzliche neue Flächeninanspruchnahme. Von einer Alternativenprüfung wird daher abgesehen.

Gesondert abgewogen wurde nochmal ein Verzicht auf die Änderung des Bebauungsplans. Dies hätte grundsätzlich zu keiner anderweitigen Auswirkungen geführt. Eine Inanspruchnahme der Flächen für eine Siedlungsentwicklung wäre weiterhin erfolgt. Städtebaulich hätten sich hieraus aber nachteilige Auswirkungen auf die Gesamtentwicklung des Planungsgebietes Heide II ergeben. Der Verzicht auch die Überplanung erstellt daher keine geeignete Alternative dar.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Umweltprüfung in der Bauleitung

Mit der **Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB** werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfungsaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem **Umweltbericht** (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) vor. Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält und ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfes.

3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 18 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

3.4 Strukturdaten und Planungserfordernis

Die Einwohnerzahl für die Gemeinde Veitsbronn wird zum 31.12.2019 mit 6.678 Einwohnern angegeben. Rückblickend bis in das Jahr 2009 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Veitsbronn als leicht angestiegen zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2009 mit 6.212 angegeben. In der Bevölkerungsvorausrechnung ergibt sich bis einschließlich 2039 laut den Angaben des bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Fürth leicht rückläufige Bevölkerungszahlen, (geschätzt – 1,2 %), im Gegensatz dazu wird für Veitsbronn aber von einer ansteigenden Bevölkerungsentwicklung (5,9 %) ausgegangen. Der bisher letztmalig 2017 veröffentlichte Demographiespiegel des bay. Landesamtes für Statistik sieht für Veitsbronn bis 2037 eine Zunahme der Bevölkerung um 350 Einwohner voraus. Man kann somit von einer ansteigenden Bevölkerungsentwicklung ausgehen.

Die Haushaltsgröße ermittelt sich zum Stichtag 31.12.2017 auf Basis der Angaben des Landesamtes für Statistik Bayern (Bezugsgröße des Demographiespiegels 2019) für Veitsbronn mit durchschnittlich 2,08 Einwohnern pro Haushalt. Im gesamten Landkreis Fürth ergibt sich für das gleiche Bezugsjahr ebenfalls eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,1 Bewohnern. Gemäß den allgemeinen Entwicklungen der Bevölkerungsstruktur sowie der Haushaltsgrößen geht man davon aus, dass sich die Haushaltsgröße in der Zukunft deutlich reduzieren wird. Betrachtet man im Weiteren die Bevölkerungsvorausberechnung des bay. Landesamtes für Statistik für den Landkreis Fürth, so ist dort eine geringe Abnahme der Bevölkerung bis 2039 zu verzeichnen. In der Raumprognose 2035 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, und Raumforderung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) wird davon ausgegangen, dass sich die durch-

schnittliche Haushaltsgröße in den alten Bundesländern bis 2035 auf 1,91 Bewohner absenken wird. Aufgrund der im Verhältnis noch recht hohen Haushaltsgröße in Veitsbronn sowie dem Landkreis Fürth wird nicht davon ausgegangen, dass sich eine Reduzierung der Haushaltsgröße in dieser Größenordnung ergeben wird. Trotz allem wird mit einem Rückgang der Haushaltsgröße gerechnet. Bei einer steigenden Bevölkerungszahl und einer Reduzierung der Haushaltsgröße ergibt sich aus Sicht der Gemeinde Veitsbronn zukünftige ein Wert von 1,96 Einwohnern je Haushalt.

Die Gemeinde Veitsbronn ist im Regionalplan des Planungsverbandes Region Nürnberg als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen definiert. Dabei ist Veitsbronn durch den Anschluss an zahlreiche Kreisstraßen verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Im weiteren Umfeld besteht im Süden von Seukendorf Anschluss an die Bundesstraße 8. Die ÖPNV-Anbindung entspricht der typischerweise im Siedlungszusammenhang vorhandenen Ausstattung, mit einem regelmäßigen Busverkehr zum Bahnhof von Siegeldorf.

Es zeichnet sich in Veitsbronn deutlich ab, dass der Verzicht auf weitere Siedlungsentwicklungen und damit der Schaffung von Siedlungsmöglichkeiten für junge Familien dazu führt, dass in der Prognoseberechnung die Geburtenrate weiter zurückgeht und gleichzeitig auch die Anzahl der Sterbefälle deutlich steigt. Die tatsächliche Nachfrage nach einem Siedlungswunsch im Gemeindegebiet steht hierbei im Widerspruch zur prognostizierten Entwicklung der Bevölkerung durch das Landesamt für Statistik, so dass aus Sicht der Gemeinde Veitsbronn von einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahlen in Veitsbronn ausgegangen wird. Gegen die aus landesstatistischer Sicht erwarteten rückläufige Bevölkerungsentwicklungen sprechen hierbei auch die allgemeinen Entwicklungen in der Metropolregion Nürnberg, deren Attraktivität nachweislich als eher hoch angesehen wird und auch seitens des Landesamtes für Statistik mit einem weiteren Anstieg der Bevölkerung in der Metropolregion gerechnet wird. Diese kann und wird sich nicht nur im engeren Verdichtungsraum der Städte Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach abbilden können, da dort weder kurz noch mittelfristig im zu erwartenden Umfang Wohnbauflächen entwickelt werden können. Die Entwicklung von Wohnflächen wird sich weiter ins Umland des großen Verdichtungsraums erstrecken, so dass die Kommunen im Bereich des großen Verdichtungsraums schon jetzt eine starke Nachfrage nach Wohnbauflächen registrieren.

Die steigenden Grundstücks- und Wohnungskosten im Ballungsraum Nürnberg, Fürth und Erlangen veranlassen vor allem junge Familien ins Umfeld des Ballungsraums abzuwandern. Hier können sie sich mit dem ihnen zur Verfügung stehenden Einkommen ein Eigenheim noch finanzieren, was bei der aktuellen Preissteigerung im Ballungsraum nicht mehr möglich ist.

Es wurde daher eine zusätzliche, aus Sicht der Gemeinde Veitsbronn, realistische Entwicklung des Wohnbauflächenbedarfs unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nachfrage sowie der Flächenverfügbarkeit für die Entwicklung im Bestand ermittelt. Diese bildet aus Sicht der Gemeinde Veitsbronn den tatsächlich innerhalb der nächsten 10 Jahre zu erwartenden zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf mit den einhergehenden sonstigen zulässigen Nutzungen ab. Die vorliegende Planung ist daher als erforderlich zu erachten und durch die Bedarfsermittlung gedeckt.

Die vorliegende Planung entspricht somit sowohl den vorhandenen Strukturen der Gemeinde Veitsbronn. Zudem belegt die aktuelle sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen die Planungserfordernis für die von Siedlungsflächen in Veitsbronn.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am Westrand von Veitsbronn



Übersichtskarte mit Kennzeichnung Geltungsbereich (rot markierte Fläche)
© Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch festgesetzte Ausgleichsflächen aus dem Ursprungsbebauungsplan „Heide II“ anschließende landwirtschaftliche Flächen
- im Norden: durch landwirtschaftliche Flächen
- im Osten: durch die angrenzende Siedlungsstrukturen von Veitsbronn
- im Süden: durch die angrenzende Siedlungsstrukturen von Veitsbronn
-

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Grundstücke mit der Flur-Nrn. 785/26, 786/7, 786/10, 786/11, 786/12, 786/26, 786/29, 786/32, 786/33, 786/34, 788/3 und 791/2 jeweils Gemarkung Tuchenbach.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 0,4 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen zum Wohngebiet erforderlich sind.

5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines

Die Gemeinde Veitsbronn wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Teil des Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen bestimmt und befindet sich im Bereich des Planungsverbandes Region Nürnberg. Der Regionalplan der Region Nürnberg beschreibt Veitsbronn als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen.

Das geplante Wohngebiet befindet sich nördlich der Kreisstraße FÜ 7, im Westen von Veitsbronn.

Die Flächen im Planungsgebiet wurden bereits für eine entsprechende Bebauung erschlossen. Die Einzelgrundstücke wurden bereits an private Vorhabenträger veräußert.

5.2 Topographie

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Süden nach Norden geneigtem Gelände und befindet sich am Westrand von Veitsbronn. Innerhalb des Planungsgebietes ist auf einer Tiefe von 25 m ein Höhenunterschied von ca. 2,5 bis 3,0 m vorhanden.

5.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch durch die neu hergestellte Straße „Bienenweg“ erschlossen. Am Südrand des ursprünglichen Planungsgebietes befindet sich die Kreisstraße FÜ7, von der eine Erschließung des Planungsgebietes erfolgen kann. Am Ostrand des Planungsgebietes befinden sich die Siedlungsstrukturen des Baugebietes Heide I, hier ist bereits eine Erschließungsstraße zur Weiterführung und zur Erschließung des Baugebietes Heide II vorhanden.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bereits an alle Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

5.5 Denkmäler

Der BayernAtlas Denkmal zeigt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Auch im weiteren Umkreis von bis zu 1 km werden keine Bau- und Bodendenkmäler verzeichnet.

5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Gemäß Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) ist im Osten des ursprünglichen Planungsgebiets ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG bekannt. Es handelt sich dabei um Heckenstrukturen (Biotop-Nr. 6431-0067). Dieses wird von der vorliegenden Änderung nicht tangiert.

Nördlich des Änderungsbereiches sind naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche gem. der zum Urbebauungsplan erstellten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung festgesetzt. Hiermit soll zum Teil der sich aus der erstmaligen Flächeninanspruchnahme des Baugebietes Heide II ergebende Kompensationsbedarf ausgeglichen werden.

Die potentiell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L5d (Bergseggen-)Hainsimsen- mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald zuzuordnen. Auf Grund der bereits erfolgten Erschließung des Planungsgebietes ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls als gering einzustufen.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet den Lehrbergschichten zuzuordnen. Laut Bodeninformationssystem Bayern ist mit Ton-/Mergelstein, z.T. schluffig, ziegelrot, grüngrau; Dolomitstein, z.T. dicht, z.T. zellig-porös, hellgrau, grau; mit Gipssteinlinsen und -lagen, weiß, hellrosa, sowie Residuallagen; lokal mit Sandsteinbänken, fein- bis mittelkörnig, rotgrau, grau zu rechnen.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte sL5V (schwach lehmiger Sand) eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 45 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit oft mittelschwer grabbar beschrieben. Da mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan bereits die Flächeninanspruchnahme rechtlich zulässig ist, sind vorstehende Aussagen nur informeller Natur.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. Din 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Durch die Hanglagen des Planungsgebietes ist mit Schichtwasser im Planungsgebiet zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als unterdurchschnittlich einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch dem Porengrundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten zum Teil aber auch dem Porengrundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten zuzuordnen. Es wird hauptsächlich der hydrogeologischen Einheit des Keuper-Lias-Landes zugeordnet. Angaben zum Grundwasserstand sind bisher nicht vorhanden. Es wird empfohlen im Zuge des Bodengutachtens die Grundwasserstände als auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens überprüfen zu lassen.

5.8 Altlasten

Das Altlastenkataster weist keine bekannten Altlasten für das Planungsgebiet aus. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamtes Fürth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

5.9 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Es bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bohrrisiken. Voraussichtlich ist aus Gründen des Gewässerschutzes mit einer Begrenzung der Bohrtiefe auf ca. 10 m zu rechnen. Bis ca. 100 m Tiefe liegen laut UmweltAtlas Bayern keine bekannten Bohrrisiken vor.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit >1,4 -1,6 angegeben. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist voraussichtlich möglich. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate ist mit durchschnittlich > 150 bis 200 mm unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich möglich, bedürfen aber einer Einzelfallprüfung durch die zuständigen Fachbehörden.

Details sind durch die Vorhabensträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

5.10 Immissionen

Westlich des Planungsgebietes befinden sich im Siedlungszusammenhang von Veitsbronn sowie im Einzugsbereich der Kreisstraße FÜ7 hieraus entstehen ggf. Verkehrslärmbelastungen für das Planungsgebiet.

An das Planungsgebiet grenzen, wie bereits beschrieben, zudem nördlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die hieraus resultierenden, das übliche Maß nicht überschreitenden Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch sind zu dulden.

Weiterhin grenzen im Umfeld Siedlungsstrukturen an, wodurch die typischen Immissionsbelastungen auf Verkehr, Siedlungs- und Freizeitnutzung entstehen.

6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Nutzungen

Das Planungsgebiet des Baugebietes Heide II ist als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen. Hieran wird auch im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Heide II festgehalten.

Mit dem geplanten Wohngebiet soll eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit für die bestehende Nachfrage an Wohnbaufläche in Veitsbronn geschaffen werden und ein Beitrag zur weiteren Sicherung der Bevölkerungszahlen in Veitsbronn geleistet werden. Zudem soll mit der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen am Westrand die städtebauliche Entwicklung des Ortes abgerundet werden.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

An der auszuweisenden Gebietsgröße hat sich im Vergleich zur Ursprungsplanung keine Änderung ergeben. Sowohl die Verkehrsflächen, die festgesetzten Ausgleichs- und Grünflächen wie auch die Wohnbauflächen behalten die im Bebauungsplan aus 2018 aufgezeigte Größe.

7. Bebauung

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Heide II werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der nördlichen Bauzeile des Baugebietes Heide II getroffen. Hierbei erfolgt eine unselbstständige Änderung des bestehenden Bebauungsplans. D.h. es werden einzelne Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Heide II einschließlich der 1. Änderung geändert. Diesbezüglich ersetzen die nun getroffenen Festsetzungen die Maßgaben des Ur-Bebauungsplans einschließlich der 1. Änderung. Alle durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans Heide II in der Ur-Fassung einschließlich der 1. Änderung gelten fort. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans ist daher immer in Zusammenhang mit der Ur-Fassung des Bebauungsplans einschließlich 1. Änderung zu betrachten.

Ziel ist es, den Anforderungen einer unselbständigen Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2018 zu genügen. Dementsprechend werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Heide II“ nur Festsetzungen zu den Gebäudehöhe wie auch zu erforderlichen Auffüllungen und deren Gestaltung auf den jeweiligen Baugrundstücke sowie der Lage von Garagen und Carports getroffen.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan wurde ein allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt, an dieser Festsetzung wird auch weiterhin festgehalten, da dies dem geplanten Gebietscharakter entspricht sowie für die geplanten Nutzungen erforderlich ist. Die Festsetzung ist unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (Naturschutz, Landschaftsbild, fehlende alternative Entwicklungsmöglichkeiten, geringstmöglicher Eingriff in Natur und Landschaft, etc.) als vertretbar zu erachten.

An den zulässigen Arten der baulichen Nutzungen und den möglichen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO hat sich ebenfalls keine Änderung ergeben. Es sind weiterhin alle Nutzungen, die 2018 zulässig waren, auch weiterhin im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Heide II“ möglich.

Im Sinne der verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet wurden für die überbaubaren Grundstücksflächen Maßfestsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen. Dies wurde aus den Ur-Bebauungsplan übernommen und wird unverändert fortgeführt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, die nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind. Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Die Bebauung der Grundstücke im Baugebiet „Heide II“ wurde bereits 2018 mit einer GRZ von maximal 0,4 festgesetzt. Hiermit wurde eine geeignete, angemessen verdichtete Bebauung ermöglicht und gleichzeitig die Auswirkungen auf das Umfeld hinreichend minimiert. Die festgesetzte GRZ entspricht dem Höchstmaß für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO. Die somit möglichen Überbauungen der Flächen im Planungsgebiet sind somit als verträglich für die festgesetzte Art des Baugebietes und das städtebauliche Umfeld zur erachten.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden im Planungsgebiet Geschossflächenzahlen sowie maximal zulässige Vollgeschosszahlen festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.

Für die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde in der Vergangenheit eine Festsetzung von 0,8 getroffen, an dieser Festsetzung wird auch weiterhin festgehalten. Diese Maßgabe ist auch weiterhin als verträglich zu erachten.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wurde im Ur-Bebauungsplan für die Festsetzung einer max. zulässigen Anzahl von Vollgeschossen geregelt. Diese war im vorliegenden Änderungsbereich des Bebauungsplans mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Hieran soll auch im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans festgehalten werden, um das städtebaulichen Gesamtentwicklungsziel bezgl. der Baudichte und Bauweise aufrecht zu erhalten.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich dabei gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO nach Art. 2 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung in der bis zum 31.12.2007 gültigen Fassung der BayBO. Demnach sind Vollgeschosse „Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Ergänzend wurde im Rahmen der städtebaulichen Abwägung beschlossen, die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung von maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen zu regeln. Dies war notwendig, da zur städtebaulich geordneten Gesamtentwicklung des Baugebietes die Zulässigkeit von Auffüllungen im vorliegenden Änderungsbereich neu geregelt wird. Ohne die Definition von Gebäudehöhen wäre bei ausschließlicher Definition über die max. zulässige Anzahl von Vollgeschossen somit eine über das ursprüngliche Maß hinausgehende Höhenentwicklung der Gebäude nicht ausgeschlossen gewesen. Dies galt es daher städtebaulich durch weitergehende Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude angemessen zu regeln.

Maßgabe für die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude war dabei das bereits bisher mögliche Maß einer Höhenentwicklung innerhalb des Änderungsbereiches. Hierbei wurden eine mögliche Entwicklung mit zwei Vollgeschossen, einen Kellergeschoss und eines Dachgeschosses, welche beide kein Vollgeschoss im Sinne der BauNVO darstellen, sowie eine Ausführung mit Satteldach zu Grunde gelegt. Diese Annahmen waren aufgrund der Hanglage als realistisch zu erachten.

Berücksichtigt wurden weiterhin die im Weiteren näher erläuterten Maßgaben für zukünftige Geländeauffüllungen.

Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben wurden max. zulässige Trauf- und Wandhöhen sowie Firsthöhen festgesetzt. Demnach darf die Traufhöhe bei Gebäuden mit Satteldach und die Wandhöhe bei Gebäuden mit Flachdach ein Maß von 6,50 m nicht überschreiten. Hiermit wird sowohl die Errichtung eines Gebäudes mit flach geneigtem Satteldach aber auch die Errichtung eines Flachdachhauses mit jeweils zwei Vollgeschossen angemessen geregelt. Für Gebäude mit Satteldach wird weiterhin eine max. zulässige Firsthöhe von 10,00 m definiert. Somit ist auch die Entwicklung von Gebäude mit stärker geneigten Dächern städtebaulich angemessen möglich.

Die Differenzierung von Trauf- und Wandhöhe erfolgt hierbei in Abhängigkeit von der Dachneigung der Gebäude. Als Flachdach werden Gebäude mit einer maximale Dachneigung von 0° bis 3° errichtet. In diesem Fall kommt für die Höhe der baulichen Anlage lediglich die festgesetzte Wandhöhe zur Anwendung. Hierbei gilt die Oberkante der Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der Schnittpunkt des höchsten Punktes der Dacheindeckung mit der Außenwand als maximal zulässige Wandhöhe.

Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach sind die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen zu beachten sind. Die Traufhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Die Firsthöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei Pultdächern gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an oberster Stelle als Firsthöhe und der Schnittpunkt der Außenwand mit der untersten Stelle der Dachhaut als Traufhöhe.

Zur abschließend städtebaulich geordneten Regelung der Höhenentwicklung sind die zunächst relativ definierten Gebäudehöhen gem. § 18 BauNVO auf Bezugspunkte zu beziehen. Da im vorliegenden Fall die Erschließungsstraße südlich des Änderungsbereiches bereits errichtet wurde und somit für die konkreten Vorhabenträger sowohl visuell sichtbar und für die Planer technisch verfügbar ist, wurde beschlossen, die

bereits errichtete Erschließungsstraße als Bezugshöhe für die maximal zulässige Höhenentwicklung der Gebäude heranzuziehen.

Als festgesetzter unterer Bezugspunkt für die zulässigen, Trauf-, Wand- und Firsthöhen gilt die gemittelte Geländeoberfläche der südlich angrenzenden Erschließungsstraße, bezogen auf die an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksbreite der jeweiligen Grundstücksparzelle. Hiermit ergibt sich eine eindeutige Bezugshöhe über Normalhöhennull, auf welche die max. zulässigen Gebäudehöhen zu beziehen sind.

Der ermittelte untere Bezugspunkt ist gem. den Maßgaben der Bauvorlagenverordnung zur bayerischen Bauordnung in den genehmigungsrechtlichen Antragsunterlagen nachvollziehbar darzustellen. Die Ermittlung kann dabei sowohl absolut in Bezug auf ein geografisches Höhensystem (NN-Höhen, oder NHN-Höhen, aber auch relativ als Grundstücksnivellement erfolgen.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann somit eine angemessene städtebauliche Entwicklung der nördlichen Bauzeile gewährleistet werden.

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet wurden über Baugrenzen definiert. Diese bilden das Baufenster, innerhalb dessen die im Bebauungsplan dargestellten baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baufenster wurden so auf den Grundstücken gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken gewahrt werden. An diesen im Ur-Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird festgehalten.

Planerisch war es in Abwägung der unterschiedlichen Belange, insbesondere der städtebaulichen Gesamtentwicklung, der Topographie und der Erschließung aber auch landschaftlichen Einbindung und dem angrenzenden Naturraum notwendig, die Zulässigkeit von Auffüllungen im Planungsgebiet neu zu regeln. Wie bereits unter 1. ausgeführt, führte die zwingend notwendig ausgeführte Höhenlage der Straße dazu, dass die Oberkante der südlich angrenzenden Erschließungsstraße je nach Lage im Baugebiet bis zu 2 m über dem natürlichen Gelände zu liegen kam. Mit den im Ur-Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Geländeauffüllungen, wäre in Kombination mit der Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse hierdurch keine sinnvolle Entwicklung von Wohngebäuden mehr möglich gewesen.

Die Erdgeschosse der Gebäude und späteres Gelände wären im überwiegenden Teil des Änderungsbereiches deutlich unterhalb der Oberkante der Straße zum Liegen gekommen.

Der Anschluss der Grundstücke an die Erschließungsstraße im Sinne einer Befahrbarkeit mit Fahrzeugen wäre technisch nur mit erheblichem Aufwand umsetzbar gewesen. Regelgefälle für Zufahrten hätten nicht eingehalten werden können. Zudem zeigte sich im Rahmen der Konkretisierung der Planungen nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens für den Ur-Bebauungsplan, dass die mit den ursprünglichen Maßgaben bzgl. Auffüllungen beabsichtigte Forcierung der Ausführung von Tiefgaragen für die PKW der Einfamilienhäuser sich faktisch nicht abbilden lässt. Die Planer der Vorhabenträger konnten plausibel gegenüber der Gemeinde Veitsbronn darlegen, dass eine Umsetzung von Tiefgaragen weder städtebaulich noch baulich sinnvoll auf den Parzellen möglich ist. Zudem konnte nachvollziehbar dargelegt werden, dass auch wirtschaftliche Aspekte eine entsprechende Umsetzung erschweren.

In der Gesamtschau dieser Gründe war es daher angezeigt, die Höhenentwicklung der Grundstücke hinsichtlich der Zulässigkeit von Auffüllungen im Änderungsbereich neu zu regeln. Hierzu wurde die neu erstellte Erschließungsstraße als Bezugshöhe herangezogen. Bis zu diesem Höhenniveau soll mit der nun neu getroffenen Festsetzung eine Geländeauffüllung zulässig sein.

Aufgrund des nach Norden grundsätzlich abfallenden Geländes war aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der verträglichen Einbindung in das landschaftliche Umfeld eine Tiefenbegrenzung der zulässigen Auffüllungen erforderlich. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wurde daher ein „Baufeld“ definiert, in dem eine Auffüllung des natürlichen Geländes bis auf das Niveau der südlich angrenzenden Erschließungsstraße zulässig ist. Nach Norden ist hierfür eine Tiefe von 14,00 m definiert. Nördlich davon sind Auffüllungen nur entsprechend der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans zulässig. D.h. Auffüllungen dürfen ein Maß von max. 1,0 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Ausführung von Geländeauffüllungen der fachgerechte, lagenweise Aufbau mit entsprechender Verdichtung, gem. den geltenden Vorgaben zu beachten ist. Es wird dringend

empfohlen im Rahmen eines Bodengutachtens für einen Fachgutachter die erforderlichen Maßnahmen zu standsicheren Einbau von Auffüllungen untersuchen und bestimmen zu lassen.

Im Sinne der angemessenen städtebaulichen Gestaltung der sich mit den nun festgesetzten Geländeauffüllungen zwangsweise ergebenden Höhendifferenzen zum natürlichen Gelände wurden Maßgaben zur baulichen Gestaltung des Höhenausgleichs getroffen.

Innerhalb des Auffüllungsbereiches sind Geländeabfangungen, auch als Stützmauern, bis auf das zulässige Auffüllungsniveau zulässig. Werden außerhalb diesen Bereichs durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, sind die Belange des Nachbarnschutzes zu beachten. Dabei dürfen Geländeabfangungen durch Stützmauern eine sichtbare Höhe von 1,00 m über dem bestehenden oder geplanten Gelände nicht überschreiten. Somit sind zu überwindende Höhenunterschiede von mehr als 1,00 m abzutreten. Die Breite der Abtreppe hierbei ein Maß von 0,50 m nicht unterschreiten darf. Hiermit soll gewährleistet werden, dass gestalterisch tatsächlich eine Abstufung des Höhenausgleichs erfolgt.

Empfohlen wird, durch die Geländemodellierung, Abgrabung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände vorrangig als Böschung auszuführen. Das Steigungsverhältnis der Böschungen darf nicht steiler als 1:1,5 sein.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang darauf, dass Gebäude nicht als Geländeabfangung i.S.d. der vorstehenden Festsetzungen gelten, diese sind auch ohne Abtreppe zulässig. Der Übergang zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ist zu berücksichtigen (Belange des Nachbarnschutzes).

Bei der Ausführung von Stützmauern ist im Besonderen die Errichtung von Umwehrungen gegenüber tieferliegenden Flächen (Höhenunterschied > 0,50 m) gem. Art. 36 BayBO „Umwehrungen“ bei der Vorhabenplanung zu beachten. Ist mit der Anwesenheit von Kleinkindern auf der zu sichernden Fläche zu rechnen, müssen Umwehrungen so ausgebildet werden, dass sie Kleinkindern das Über- oder Durchklettern nicht erleichtert. Die abstandsflächenfreie Gesamthöhe von 2,00 m für Einfriedungen gem. BayBO gegenüber der tieferliegenden Fläche ist bei Ausführung einer Einfriedung auf einer Stützmauer als Grenzbebauung zu beachten.

Städtebaulich kann hiermit eine gute Entwicklung der geplanten Wohnstrukturen bei angemessener Einbindung in das landschaftliche Umfeld sichergestellt werden. Auswirkungen auf die nördlich angrenzenden Ausgleichsflächen sind nicht zu erwarten, da im Übergangsbereich zwischen den Privatgrundstücken und den Ausgleichsflächen an den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans festgehalten wird. Hingewiesen wird darauf, dass bei Anwendung der zulässigen Auffüllungen durch unterschiedliche Zeitpunkte der Bauausführung in den einzelnen Parzellen die Ausführung der Auffüllungen im Vorfeld intensiv zu planen und mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke abzustimmen ist. Baulich kann es daher zumindest für einen temporären Zeitraum notwendig sein, an den seitlichen Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken Stützmauern oder Verbaumaßnahmen zu realisieren. Im Vorfeld der vorliegenden Planungen wurden die beabsichtigten Änderungen der Zulässigkeit von Auffüllungen mit den Grundstückseigentümern besprochen. Hierbei zeigte sich, dass allgemein die geplanten geänderten Maßgaben über die Zulässigkeit von Auffüllungen mitgetragen werden.

In Zusammenhang mit den geänderten Festsetzungen zur Geländemodellierung ist es städtebaulich notwendig, das Höhenbezugssystem hinsichtlich der Ermittlung der erforderlichen Abstandsflächen neu definieren. Ein Bezug auf das natürliche Gelände ist aufgrund der erheblichen Veränderungen des natürlichen Geländes fachlich nicht mehr sinnvoll. Auch städtebaulich ist ein entsprechender Bezug nicht mehr sinnvoll. Es wurde daher in Abwägung der Belange die Entscheidung getroffen, das Gelände neu festzusetzen. Als neue Geländehöhen gelten jeweils die gem. den getroffenen Festsetzungen zur Geländemodellierung neu angelegten Geländeflächen in den Grundstücksparzellen.

Im Ur-Bebauungsplan wurde die Anwendung des Abstandsflächenrechtes gem. Art. 6 BayBO angeordnet. Mit der Novellierung der BayBO zum 01.02.2021 ist die Notwendigkeit hierfür entfallen. Soweit gem. neu geregelter Art. 6 Abs. 5 BayBO durch eine städtebauliche Satzung kein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt wird, ist das Abstandsflächenrecht gem. BayBO nun wieder automatisch anzuwenden. Im vorliegenden Fall gilt somit die Nachweispflicht für die erforderlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO. Da das Gelände im Planungsgebiet neu festgesetzt wird, sind die Abstandsflächen auf das sich nach der Geländemodellierung ergebende neue Geländehöhe zu beziehen. Es wird daher angeraten

in den gem. Bauvorlagenverordnung zur bayerischen Bauordnung erforderlichen Antragsunterlagen die Höhenlagen des geplanten Geländes nachvollziehbar darzustellen.

Im Sinne der Minimierung der Gefährdungen durch Starkregenereignisse wurde die Zulässigkeit einer Überhöhung der zulässigen Auffüllung gem. vorangegangener Beschreibung zur Schaffung von Gefällen im Sinne der Niederschlagswasserableitung von bis zu max. 0,25 m zulässig.

7.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Der Ur-Bebauungsplan definiert im Rahmen der textlichen Festsetzungen Flächen für Stellplätze. Die Lage von Garagen und Carports wird mittels textlicher Festsetzung dahingehend definiert, dass ein Mindestabstand von 5,00 m zum öffentlichen Straßenraum sichergestellt werden muss. Die Verortung entsprechender baulicher Anlagen auf den einzelnen Grundstücken wird jedoch nicht definiert.

Die bauliche Praxis der bekannten Planungsvorhaben zeigt die typische Vorgehensweise, Garagen und Carports als Grenzgarage, jeweils auf der Ostseite der Grundstücke zu errichten. Die topographische Entwicklung des Geländes führt hierbei unter Beachtung der Maßgaben des Art. 6. BayBO zur Thematik, dass die Maßgaben einer zulässigen Grenzbebauung mit Garagen u.U. nicht eingehalten werden können, da die mittlere Wandhöhe von 3,0 m überschritten wird.

Seitens der Gemeinde Veitsbronn wurde daher im städtebaulichen Abwägungsprozess geprüft, ob im Änderungsbereich Anpassungen an vorstehenden Maßgaben sinnvoll waren. Dies wurde als Ergebnis des Abwägungsprozesses bejaht.

Für den Änderungsbereich wurden daher Fläche zur Errichtung von Garagen und Carports festgesetzt. Hiermit wird eine klare städtebauliche Regelung und Anordnung entsprechender baulicher Anlagen auf den Parzellen getroffen. Vorstehende Anlagen dürfen gem. den getroffenen Festsetzungen des Änderungsbereiches zukünftig nur noch innerhalb dieser gesondert festgesetzten Flächen errichtet werden.

Die jeweils vorgesehenen Flächen befinden sich auf der Ostseite der Grundstückspartellen und verlaufen mit einer Tiefe von 9,00 m entlang der Grundstücksgrenze. Zum öffentlichen Straßenraum wurde ein Abstand von 5,0 m gehalten, so dass ein ausreichender Abstand von Garagen und Carports zur Straße gewährleistet ist. Von einer weitergehenden textlichen Festsetzung einer Stauraumtiefe wurde in Übereinstimmung mit dem Leitsatz des BayVGH Urteils 2 B 11.2230 abgesehen. Abgesehen wurde weiterhin von einer verbindlichen Definition der Lage von Stellplätzen auf den Grundstücken. Hiervon konnte in der Abwägung der Belange abgesehen werden, da die Lage von Stellplätze innerhalb der Baupartellen auch ohne gesonderte städtebauliche Regelung hinreichend sicher städtebaulich gut integriert werden können. Planerische Rahmenbedingungen aus der Erschließungsplanung sind ebenfalls nicht gegeben. Städtebaulich nachteilige Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Bei der nun zulässigen Grenzbebauung von Garagen und Carports kommt bzgl. des Abstandsflächenrechtes Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO zu tragen. Demnach sind an der Grundstücksgrenze keine Abstandsflächen nachzuweisen. Zur Vermeidung unverhältnismäßiger Höhenentwicklungen wurde eine Höhenbegrenzung der Garagen und Carports an der Grundstücksgrenze bestimmt. Demnach darf dabei ein Maß von 3,00 m bezogen auf das Niveau der südlich angrenzenden Erschließungsstraße an der Zufahrt zur betreffenden Garage oder Carport nicht überschreiten. Unterkellerungen von Garagen und Carports im Sinne von unterirdischen Bauwerken sind zulässig. Somit wird in der Gesamtabwägung eine angemessene bauliche Gestaltung der Baupartellen gewährleistet und gleichzeitig angemessen die Belange des Nachbarschutzes in die Abwägung eingeführt.

Die festgesetzte maximale Höhe von 3,00 m an der Grundstücksgrenze ist bei Anlagen mit geneigtem Dach bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit dem höchsten Punkt der Dacheindeckung an der Grundstücksgrenze und bei Anlagen mit Flachdach bis zum Schnittpunkt mit der Attika des Flachdaches zu ermitteln.

7.4 Sonstige Bauvorschriften

Wie bereits unter 7.2 ausgeführt, war es zur guten städtebaulichen Gestaltung der sich aus der Modellierung des bestehenden Geländes ergebenden Höhenunterschiede erforderlich, Maßgaben zur Überwindung der Höhenunterschiede zu treffen. Diese wurden unter 7.2 dieser Begründung bereits ausgeführt und erläutert.

Wie ebenfalls dargelegt, wird die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Heide II als sog. unselbstständige Änderung geführt. Die früheren planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere die bisherigen textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 40 „Heide II“ Nrn. 6 bis 12, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Gestaltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans widersprechen, treten zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Planung, außer Kraft. Alle weiteren Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Heide II“ gelten fort.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

Die Sachverhalte Erschließung und Verkehr, Entwässerung, Versorgung sowie Abfallentsorgung bleiben unverändert im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 40 „Heide II“ aus dem Jahr 2018. Durch die nun geplanten Änderungen des Bauplanungsrechtes entstehen keine Änderungen mit negativen Auswirkungen auf die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung. Die Verkehrsanbindung der privaten Grundstücksflächen wird aufgrund der Anpassung der Höhenentwicklung verbessert. Die innere Erschließung des Planungsgebiets wird nicht tangiert. Es entstehen keine zusätzlichen Baustrukturen, so dass auch die Annahmen bzgl. der Dimensionierung der Entwässerungsanlagen weiter Gültigkeit behalten.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungsstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Die Versorger (z.B. N-ERGIE Netz GmbH, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrassen abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben, wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen, sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

Auf eine weitergehende Betrachtung der einzelnen Themengebiete kann daher verzichtet werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass mit der vorangegangenen Planung die Erschließung des Planungsgebietes bereits gesichert war, es ergibt sich somit keine weitere Veranlassung.

9. Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet ist jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen.

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Fürth, Im Pinderpark 2, 90513 Zirndorf, Tel. 0911/9773-0 zu melden.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

Auszug Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 23.04.2021

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

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

10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Auch der Umgang mit Grund- und Oberflächenwasser sowie der Umgang mit Starkregenereignissen wurde bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 40 „Heide II“ geregelt. Hierzu wurden im ursprünglichen Bebauungsplan bereits entsprechende Untersuchungen durchgeführt und keine kritischen Auswirkungen festgestellt.

Fachlich erschien es aufgrund der Gesamtbetrachtung und der zwischenzeitlich typischen Ausführung von Straßenbegrenzungen als Tiefbord angemessen. Im Sinne der Minimierung der Gefährdungen durch Starkregenereignisse wurde die Zulässigkeit einer Überhöhung der zulässigen Auffüllung gem. vorangegangener Beschreibung zur Schaffung von Gefällen im Sinne der Niederschlagswasserableitung von bis zu max. 0,25 m zulässig.

Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Veitsbronn vom 14.12.2018 ist zu beachten, vor allem hinsichtlich der Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalsystem. Gemäß § 4 Abs. 5 der EWS der Gemeinde Veitsbronn ist anfallendes Niederschlagswasser vorrangig auf den Grundstücksflächen zu versickern. Im Übrigen kann eine Einleitung in den neu errichteten Niederschlagswasserkanal im Bienenweg erfolgen. Auswirkungen auf die Dimensionierung des Niederschlagswasserkanals sowie das Rückhaltvolumen werden durch die vorliegende Änderung nicht erwartet.

Mit der vorliegenden Änderung über die Zulässigkeit der Geländeauffüllungen ergeben sich gegenüber den Annahme des ursprünglichen Bebauungsplans teilweise topographisch abweichende Geländeentwicklung. Die Grundrichtung eines Oberflächenwasserabflusses auf der Oberfläche wird hierdurch aber in seiner Grundrichtung nicht verändert. Der Oberflächenwasserabfluss wird weiterhin nach Norden hin abfließen. Es gelten somit auch weiterhin die Maßgaben des WHG, dass der Abfluss des wild auf der Oberfläche abfließenden Niederschlagswassers nicht zum Nachteil von Unterlieger zu verändern ist.

11. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes wurden bereits im vorangegangenen Bauleitplanungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 40 „Heide II“ hinreichend dargestellt. Aus der vorliegenden Planung ergeben sich keine neuen Anforderungen an den Brandschutz, deshalb kann an dieser Stelle in Abwägung aller Belange davon ausgegangen werden, dass bezüglich des Brandschutzes keine weiteren Veranlassungen bestehen. Die Rettungszuwegung zu den privaten Grundstücken bleibt in gleichem Umfang erhalten. Die Gebäudehöhen werden auf das bzgl. der Höhenentwicklung ursprüngliche Maß beschränkt, so dass im Ergebnis weiter von einer sicheren Betrachtung der Belange des vorbeugenden Brandschutzes ausgegangen werden kann. Die Löschwasserversorgung wird aus dem öffentlichen Niederschlagswassernetz sichergestellt. Hierzu wurden im öffentlichen Straßenraum Hydrantenanschlüsse vorgesehen.

12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Dies sind unter anderem Immissionsbelastungen aus Verkehrs- und Landwirtschaftsbelastung.

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Zur Beheizung und/oder Klimatisierung der Gebäude werden heutzutage oftmals Wärmepumpen oder ähnliche haustechnische Anlagen genutzt. Hieraus entstehen Immissionsbelastungen. Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Ablufführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 55 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend der Maßgaben in der TA Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder von Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sowie im Freien soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine Körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch). Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mit zu erfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktuell Stand vom 28.08.2013, zu beachten.

Lärmimmissionen aus Verkehrslärm:

Aus der südlich befindlichen Kreisstraße FÜ 7 können grundsätzlich Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr für die Nutzungen im Planungsgebiet entstehen.

Die Belange aus Lärmimmissionen aus Verkehrslärm wurden aber bereits mit der Bauleitplanung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 „Heide II“ berücksichtigt. Durch die vorliegenden Änderungen an der Bauleitplanung ergeben sich keine Veränderungen mit negativen Auswirkungen bzw. Auswirkungen auf die Bewertungsgrundlagen des damaligen Gutachtens.

Landwirtschaftliche Nutzungen:

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen nördlich und westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Anwohner zu dulden.

Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 „Erschließung“ ausgeführt, ist für Errichtung neuer mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr wird, wie bei den übrigen Bauparzellen auch, über den bereit errichteten Bienenweg abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld. Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis moderaten Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch die Unternehmer die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeuge, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden.

Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

13. Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamtes Fürth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet sind, entsprechend der geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehene Materialien des Planungsgebiets im Zuge des Ausbaus gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen (insbesondere LAGA M20 Richtlinie) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die Einstufungen nach Deponieverordnung (DepV) zu beachten.

Bei Geländeauffüllungen wird ebenfalls auf die Beachtung der geltenden Maßgaben zum Einbau von Erdmaterialien verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass nur nachweislich unbelastetes geeignetes Material für die Geländeauffüllungen zu verwenden ist.

14. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert. Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 15) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die gestalterischen Ziele der Grünordnung wurden bereits mit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 40 „Heide II“ festgesetzt. Dabei wurde auf eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Baugebietes der öffentlichen, nicht überbauten Flächen geachtet. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. AGBGB Art. 48 Bäume mit einer Wuchshöhe von mehr als 2,0 m einen Abstand von mind. 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten müssen, um die wirtschaftliche Bestimmung der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen.

Für die privaten Grundstücke richten sich die Festsetzungen zu Grünordnung ebenfalls nach der Ausgangsplanung des Bebauungsplans Nr. 40 „Heide II“. Eine Notwendigkeit zur Anpassung dieser grünordnerischen Vorgaben aufgrund der vorliegenden Änderung besteht nicht.

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

§ 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a BauGB ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB „ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig wären“. Da auch ohne die neuere Überplanung des

Gebietes bereits Baurecht bestanden hat kann auf die Festsetzung von weiteren Ausgleichsflächen verzichtet werden. Insbesondere deshalb, weil mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans weder eine flächenmäßige Änderung noch eine höher verdichtete Bauweise ermöglicht wird. Der Eingriff bezieht sich auf einen Bereich, der bereits mit dem Ausgangsbauungsplan Nr. 40 „Heide II“ zulässig gewesen ist, somit kann in Abwägung aller Belange auf einen weiteren Kompensationsbedarf verzichtet werden.

Auch aus den geänderten Festsetzungen bzgl. der Geländeauffüllung ergeben sich keine weitergehenden Auswirkungen auf den Ausgleichsbedarf, da auch der Ur-Bebauungsplan bereits flächig Auffüllungen zuließ. Somit sind auch durch die nun getroffenen Festsetzungen keine anderweitigen Auswirkungen als die bereits grundsätzlich zulässigen Auswirkungen zu erwarten.

Die im Ur-Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsflächen werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. An diesen wird weiter festgehalten. Die Umsetzung wurde bis zur Realisierung der Bebauung der nördlichen Bauzeile des Baugebietes Heide II aufgeschoben, da bei einer vorzeitigen Ausführung der Erhalt und Schutzzweck der Ausgleichsfläche nicht gewährleistet werden kann.

Der Verzicht auf einen flächenmäßigen Ausgleich ist losgelöst von der Ausgleichserfordernis, die sich aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergibt.

Die Gemeinde Veitsbronn hat für ursprünglichen Bebauungsplan eine saP durchführen lassen. Die Ergebnisse aus der saP wurden entsprechend bei der Planung aus dem Jahr 2018 berücksichtigt, es wurden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend festgesetzt und bereits umgesetzt. Die Flächeninanspruchnahme des Siedlungsgebietes Heide II ist bereits erfolgt. Im Bereich der vorliegenden Änderung erfolgen im Rahmen der Bauausführungen im Umfeld ebenfalls bereits Siedlungsnutzungen. Der Änderungsbereich ist somit ebenfalls nicht mehr dem „ungestörten“ Lebensraum der Flora und Fauna zuzuordnen. Begehungen der Flächen im Herbst 2020 sowie im März 2021 haben aufgrund der intensiven bereits erfolgenden Zwischennutzung keine Hinweise auf die Betroffenheit besonders geschützter Tierarten ergeben. Hierfür ist im Wesentlichen die umfangreiche Bautätigkeit mit den entsprechenden Störungen verantwortlich.

Somit ergibt sich für aus der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans kein weitergehender Ausgleichsbedarf.

Grundsätzlich gilt, dass alle Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen, welche sich aus dem Eingriff im Rahmen der Bauleitplanung ergeben, sind an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden, sind.

15. Umweltbericht

15.1 Einleitung

15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, hat die Gemeinde Veitsbronn mit der Aufstellung des Bebauungsplans Heide II neue Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Geltungsbereich befindet sich am Westrand von Veitsbronn. Der geplante Eingriff in die Natur für das realisierte Wohnbaugebiet beträgt ca. 3,0 ha. Mit der vorliegenden Planung wird nun eine Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 0,4 ha bzgl. der planungsrechtlichen Festsetzungen geändert. Der nachstehende Umweltbericht erfasst und bewertet die Auswirkungen der mit der Änderung des Bebauungsplans vorgenommenen Anpassungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen.

15.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Flächen des Planungsgebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Der Regionalplan der Region Nürnberg, einschließlich aller verbindlich erklärten Änderungen, weist Veitsbronn die Funktion eines Siedlungsschwerpunktes im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zu. Auf der Planfläche selbst wurden keine regionalplanerischen Ziele festgelegt, nördlich und westlich grenzen an das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an, südlich sowie östlich schließen die Siedlungsstrukturen von Veitsbronn an.

15.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden im Herbst 2020 und Frühjahr 2021 örtliche Bestandserhebungen durchgeführt. Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans wird derzeit bereits für die spätere Bebauung erschlossen. Im Norden und Westen grenzen an das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich und östlich grenzen die bereits erschlossenen Siedlungsflächen von Veitsbronn an.

Der Geltungsbereich weist einen nach Süden nach Norden geneigten Geländeverlauf auf. Die maximale Geländehöhe liegt bei ca. 325 m ü. NN im Süden des Planungsgebietes, die minimale Höhe bei ca. 321 m über NN im Nordosten des Planungsgebietes.

Aufgrund des standardmäßig zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe der landwirtschaftlichen Kulturen im mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme im Bereich der Wohnnutzungen sowie der entsprechenden Erschließungsflächen
- Optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der baulichen Anlagen und Einzäunungen, insbesondere für Wildtiere

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter:

15.2.1 Boden Beschreibung

Geologisch ist das Planungsgebiet den Lehrbergschichten zuzuordnen. Laut Bodeninformationssystem Bayern ist mit Ton-/Mergelstein, z.T. schluffig, ziegelrot, grüngrau; Dolomitstein, z.T. dicht, z.T. zellig-porös, hellgrau, grau; mit Gipssteinlinsen und -lagen, weiß, hellrosa, sowie Residuallagen; lokal mit Sandsteinbänken, fein- bis mittelkörnig, rotgrau, grau zu rechnen.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte sL5V (schwach lehmiger Sand) eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 45 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit oft mittelschwer grabbar beschrieben.

Die potentiell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L5d (Bergseggen-)Hainsimsen- mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald zuzuordnen. Auf Grund der bereits erfolgten Erschließung des Planungsgebietes ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen.

Auswirkungen

Durch das bereits bestehende Bauplanungsrecht wurde auch für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Mit der vorliegenden Änderung wird dieser Zustand fortgeführt. Es ist weiterhin mit einem Verlust des natürlichen Bodenaufbaus, der Modellierung des natürlichen Geländes zur Siedlungsnutzung sowie Geländeauffüllungen zu rechnen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen in Teilbereichen führen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die zusätzliche zukünftige Nutzung in Teilen des Gebietes wird durch die Anlage von Verkehrsflächen (Grundstückzufahrten, Stellplätze) und baulichen Anlagen für die Wohnnutzungen sowie Garagen und Carport zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Aufgrund des Fortbestandes der festgesetzten Grundflächenzahl von bis zu max. 0,4 und den festgesetzten Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen kann von einem Versiegelungsgrad von ca. 50 % ausgegangen werden. Durch die nun zulässigen Geländemodellierungen ist mit der Aufbringung neuer Bodenschichten im Änderungsbereich des Bebauungsplans zu rechnen. Bei der Einbringung von neuem Boden ist darauf zu achten, dass nur unbedenkliche Böden aufgebracht werden. Die mit der Siedlungsnutzung verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Sie wurde aber bereits mit den ursprünglichen Bebauungsplan initiiert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Weitere betriebsbedingte Belastungen werden durch die mit den Änderungen angepassten Festsetzungen nicht verursacht. Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen erfolgt durch die Begrenzung der Versiegelung sowie durch die Begrenzung der Tiefe und Höhe der zulässigen Auffüllungen im Planungsgebiet.

Ergebnis

Mit den Planungen wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen sind daher zunächst mit grundsätzlich erhebliche Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Durch die geplante Grundflächenzahl in Höhe von 0,4 wird die Bodenversiegelung bereits reduziert. Gefährdungen des Bodens – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht vor. Auch aus den zulässigen Auffüllungen ist bei Beachtung der fachtechnischen Vorgaben zur Einbringung von Bodenmaterialien nicht mit Gefährdungen des Boden-Mensch Pfades zu rechnen.

Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtende gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

15.2.2 Wasser

Beschreibung

Direkt im Geltungsbereich bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Durch die Hanglagen des Planungsgebietes ist mit Schichtwasser im Planungsgebiet zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als durchschnittlich einzustufen. Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch dem Porengrundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten zum Teil aber auch dem Porengrundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten zuzuordnen. Es wird hauptsächlich der hydrogeologischen Einheit des Keuper-Lias-Landes zugeordnet. Angaben zum Grundwasserstand sind bisher nicht vorhanden. Es wird empfohlen im Zuge des Bodengutachtens die Grundwasserstände als auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens überprüfen zu lassen.

Auswirkungen

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es können sich Veränderungen im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers

veränderte Abflüsse des Schichtenwassers ergeben. Dies ergibt sich aber bereits aus der zulässigen Bebauung des Ur-Bebauungsplans.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Weitere anlagebedingte Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die Bodenversiegelung, vgl. Kapitel 15.2.1 Boden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können hinreichend minimiert werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich des Wohnbaugebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert.

Durch die Aufbringung neuer Böden im Zuge von Geländeauffüllungen können im Falle der Verwendung Materialien unbekannter Herkunft grundsätzlich Gefährdungen für den Boden – Grundwasserpfad entstehen. Beim Einbau von neuen Bodenschichten ist daher nur nachweislich unbelastetes und rechtlich zulässiges Material zu verwenden. Bei der erforderlichen Verdichtung ist bestmöglich zu gewährleisten, dass keine Nachteile für eine mögliche Versickerungsfähigkeit der Böden im Änderungsbereich entstehen.

Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden und die mögliche Verlagerung in Richtung Grundwasser wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung reduziert.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Gegebenenfalls sind Rückhaltemaßnahmen notwendig.

Aus den zu erwartenden Wohnnutzungen selbst fallen häusliche Abwasser an. Aus den versiegelten Bereichen sowie der Hanglage besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Dieses muss bei den Planungen der Verkehrsanlagen, der privaten Grundstücksflächen und der Entwässerungsanlage entsprechend zur gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den abgestellten Fahrzeugen der Anwohner sowie deren Besucher besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dies ist jedoch als gering einzustufen.

Ergebnis

Gefährdungen des Bodens – Grundwasser Pfades können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch die zu erwartende Bodenversiegelung als gering zu erachten. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.3 Klima/Luft

Beschreibung

Die mittleren jährlichen Niederschlagshöhen liegen bei 300 - 400 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8,0° C. Die lokale Klimasituation wird durch mehrere Faktoren günstig beeinflusst. Durch die Geländeneigung können die Luftmassen von Süden nach Nord/Nordosten in Richtung Kernort Veitsbronn abfließen. Nördlich und westlich befinden sich zudem große Freiflächen. Der Kaltluftstrom in den neuen Siedlungsbereichen wird durch die leichte Hanglage des Planungsbereiches begünstigt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf der festgesetzten Baufläche ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung der Flächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen übernommen werden. Durch die Hanglage

kann auch bei Ausführung des nun zulässigen höheren Grades von Auffüllungen und Geländemodellierungen kann wie vor die Kaltluft durch die Siedlungsbereiche strömen, die durch die geplante Bebauung entstehenden Beschränkungen in der Durchgängigkeit können durch die Begrenzungen in Höhen- und Längsentwicklung der baulichen Anlagen hinreichend beschränkt werden.
Durch die geplanten Anlagen entstehen keine wesentlichen Beeinflussungen dieses Schutzguts.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima können durch die getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung, der verpflichtenden Begrünung von Flachdächern von Garagen sowie durch die Begrünungsverpflichtungen der privaten Gärten minimiert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die aus der Nutzung zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen aus PKW sind als gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten. Es wird nicht mit negativen Auswirkungen auf das Klima gerechnet.

Durch die Inanspruchnahme der Fläche für die Siedlungsnutzung ist innerhalb des Siedlungsgebietes durch die Versiegelung mit einer gewissen Erhöhung der Boden- und Lufttemperatur gegenüber der unbauten Ackerstruktur zu rechnen. Diese Folge ist aber bereits durch die Flächeninanspruchnahme im Rahmen der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans vorbereitet und der Umsetzung des Baugebiets entstanden. Nachteilige Auswirkungen aus der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.4 Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Der Planungsbereich wird aktuell für weiter Bebauung erschlossen. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich und südlich grenzen weitere Siedlungsflächen an. Die bestehende Kreisstraße FÜ 7 wirkt sich negativ auf die Attraktivität des Planungsbereiches aus.

Im Planungsbereich selbst existieren aufgrund der ursprünglich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und nun vorherrschenden Erschließungsarbeiten keine relevanten Vegetationsbestände oder gliedernde Elemente wie Hecken, Gehölze oder Raine. Östlich des Planungsbereiches sind biotopkartierte Heckenbestände vorhanden.

Von der Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Wegen der Strukturarmut und der intensiven Bewirtschaftung der Flächen des Planungsbereiches bieten sie grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass der Geltungsbereich als Bestandteil der freien Landschaft auch ein gewisser Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere ist.

Das Planungsbereich wurde für den Ausgangsbauungsplan einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) unterzogen. Im Rahmen dieser artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Planungsbereich selbst bis auf ein Brutpaar der Feldlerchen keine relevanten Arten angetroffen. Es wurden im Planungsbereich weder relevante Reptilien noch Amphibien angetroffen.

Mit der vorliegenden Planung werden, wie schon erläutert, keine zusätzlichen Flächen überplant. Die Flächen des Planungsbereiches wurden bereits artenschutzrechtlich untersucht. Seit der Untersuchung der Flächen wurden diese weiter landwirtschaftlich genutzt und anschließend die Erschließung für das Wohnbaugebiet durchgeführt. Durch die fortwährende Nutzung der Flächen ist nicht von einer weiteren Ansiedlung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten oder Pflanzen auszugehen, deshalb wurde in Abwägung aller Belange darauf verzichtet erneut eine saP durchzuführen.

Auswirkungen

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur möglich. Da diese jedoch über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich eingestuft, weil aus fachlicher Sicht weiterhin hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind.

Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Als Ausnahme ist ein Baubeginn möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Es ist somit anlagenbedingt mit Ausweichreaktionen von Wildtieren in das Umfeld zu rechnen. Dies entsteht aber bereits als Folge der Flächeninanspruchnahme des Ur-Bebauungsplans

Mit den nun getroffenen Festsetzungen entstehen größere Geländeauffüllungen als im ursprünglichen Bebauungsplan. Da aber bereits im Urbebauungsplan Auffüllungen mit einem Höhenunterschied von 1 m zugelassen sind und mit den nun getroffenen Festsetzungen eine Abstufung der Geländemodellierung zur freien Natur hin gewährleistet wird, kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen oder negativen Auswirkungen gegenüber den bereits zu erwartenden Auswirkungen eintreten.

Durch den Erhalt der Heckenstrukturen im Osten des Planungsgebietes wird die dortige Biotopqualität erhalten.

Durch die zu erwartende Einzäunung der einzelnen Baugrundstücke wird dieser Bereich der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass er für größere Wildtiere (insbes. Rehwild) nicht mehr zugänglich ist. Es ist daher mit Ausweichreaktionen wie z.B. veränderten Wildwechsell zu rechnen.

Im Rahmen der saP zu Urbebauungsplan wurden die artenschutzrechtlichen Belange gesondert erfasst und verschiedene Vermeidungsmaßnahmen entwickelt, welche zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Belange umzusetzen sind. Die geplanten Hecken und Gehölze entlang der Gebietsgrenze schaffen neue Habitats für Heckenbrüter und stärken zusammen mit den zum Erhalt vorgesehenen Hecken und Gehölzbeständen die Biotopvernetzung im Umfeld.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Planungsgebietes ausreichende alternative Flächen. Im Bereich der geplanten Grünflächen entstehen neue Biotopqualitäten für Insekten und Kleintiere, durch die Maßnahmen zur Randeingrünung entstehen neue Strukturen für Heckenbrüter. Die Blühstreifen können einen Beitrag zur Verbesserung der Verhältnisse für die lokalen Bienenpopulationen leisten.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.5 Mensch

Beschreibung

Die Flächen in Planungsgebiet befanden sich in intensiv landwirtschaftlicher Nutzung und werden derzeit für die spätere Wohnbebauung erschlossen, sie besitzen damit nur eine geringe Erholungsfunktion für Veitsbronn. Südlich des Planungsgebietes verläuft ein überörtlicher Radweg des Landkreises Fürth.

Im Süden des Planungsgebietes verläuft die Kreisstraße FÜ 7 mit daraus resultierendem Verkehrslärm.

Die nördlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsmissionen. Aus dem Fahrverkehr der landwirtschaftlichen Fahrzeuge können zudem auch Lärmmissionen auftreten.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während möglicher Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt soll über Flurbereinigungswege erfolgen. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschmissionen (AVV Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen kann es im Planungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß durch die Bewohner zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Aus den Verkehrsbewegungen auf der angrenzenden Kreisstraße können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützende Bereiche entstehen. Aufgrund der moderaten Auslastung der Kreisstraße ist hier nicht von übermäßigen Immissionsbelastungen auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr. Auswirkungen über das normale Maß hinaus sind somit nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion und Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.6 Landschaft / Fläche

Beschreibung

Im Umfeld des Planungsgebietes herrschen landwirtschaftliche Nutzung sowie Siedlungsnutzungen vor. Nördlich und westlich grenzen Ackerflächen an. Im Norden grenzen in etwas Entfernung ein Waldbereich sowie der Tuchenbach an.

Das Planungsgebiet selbst wird derzeit für die spätere Wohnbebauung erschlossen. Es weist keine strukturierenden landschaftlichen Elemente auf. Nach Süden und Osten grenzen direkt die Siedlungsstrukturen von Veitsbronn an das Planungsgebiet. Für die Flächen existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan

Auswirkungen

Das Landschaftsbild weist im Planungsgebiet selbst keine attraktiven oder landschaftlich prägenden Strukturen auf. Eine Flächeninanspruchnahme ist bereits jetzt möglich. Das lokale Landschaftsbild wird durch die Topographie und die bereits umfassende Siedlungsnutzung bestimmt. Nach Norden bestimmen im Weiteren der Talraum des Tuchenbachs sowie die Waldflächen das Landschaftsbild.

Generell hat jedoch die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im Rahmen der Festsetzung der bebaubaren Flächen im Planungsgebiet wurde daher Maßgaben zur Art der Bebauung, Bebauungsdichte im Übergang zur freien Landschaft sowie Höhen der baulichen Anlagen getroffen. An den Randgrundstücken wird eine Randeingrünung als naturnaher Übergang zur freien Landschaft festgesetzt. Als Übergangszone zwischen Siedlungsstrukturen und

Durch die geplanten Nutzungen ist mit Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Hierdurch sowie der Errichtung der baulichen Anlagen selbst ist mit einer gewissen Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmate-

rial in Haufwerken. Aufgrund des temporären Charakters der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden. Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke zu Gunsten von Wohnbaunutzungen verschoben.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer geringfügigen zusätzlichen Veränderung des Landschaftsbildes. Dies ergibt sich aus den weitergehenden Festsetzungen über die Zulässigkeit von Auffüllungen im Planungsgebiet.

Die bestehende Situation mit „freiem Feld“ im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen wird zugunsten einer Wohnbebauung im Geltungsbereich aufgegeben. Die neuen Wohnnutzungen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es sollte auf eine bestmöglich verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden.

Die Auswirkungen aus den Geländeauffüllungen können durch Maßnahmen zur Begrenzung der Höhenentwicklung und Abstufung minimiert werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die nördlich angrenzenden Ausgleichsflächen sind nicht zu erwarten, da im Übergangsbereich an den bestehenden Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans festgehalten wird.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßgaben, das Pflanzen von Gehölz- und Heckenstrukturen jedoch hinreichend minimiert werden.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Fläche werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.

15.2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Das Vorkommen von archäologischen Spuren im Planungsgebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDschG). Aufgrund der angrenzenden Vermutungsflächen dürfen Eingriffe in den Boden in diesen Bereichen nur nach Rücksprache mit der Untere Denkmalschutzbehörde sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass u. U. eine gesonderte denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich sein kann.

Baubedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird durch jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Ergebnis

Für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen **geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

15.2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb des Änderungsbereichs zu erwarten.

15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose der Planflächen bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende landwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der fehlenden Strukturelemente sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten.

15.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, sind folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

Schutzgut Boden

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt bereits im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen sowie die Festsetzung von privaten Grünflächen kann der Anteil der versiegelten Flächen am Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo möglich und zulässig sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden.

Schutzgut Wasserhaushalt

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte möglichst nicht in den geplanten Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Die festgesetzten Gründächer bei Flachdachgaragen führen zu einer gewissen Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und im Grundstück, bspw. für die Gartenbewässerung genutzt werden.

Auswirkungen aus zu erwartenden Auffüllungen im Planungsgebiet werden durch die gesetzlichen Maßgaben zur Nutzung von Erdmaterial hinreichend ausgeschlossen.

Schutzgüter Klima/Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Die festgesetzten Gründächer bei Flachdachgaragen haben durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse. Die Minimierung der Bodenversiegelung trägt um Erhalt eines möglichst großen Anteils von unversiegelten Flächen im Planungsgebiet bei.

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Die festgesetzten Maßnahmen des

qualifizierten Grünordnungsplanes stellen ein Mindestmaß an eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicher.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrümnungsmaßnahmen festzusetzen. Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Die getroffenen Festsetzungen zur Durchgrünung schaffen teilweise neue Habitatstrukturen, im Regelfall für die typischen Tierarten des Siedlungsraumes. Ein Verzicht auf Einfriedungssockel erhöht die Durchlässigkeit für Kleintieren.

Schutzgut Mensch

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, und zu Geruchs- und sonstigen Emissionen werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Die Eingrünung des Gebietes minimiert die Auswirkungen auf die grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes

Schutzgut Landschaft / Fläche

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft wurde bereits im Ur-Bebauungsplan, wo möglich, eine wirksame Ein- und Durchgrünung vorgenommen. Durch die Einfassung des Planungsgebietes mit Ausgleichsfläche im öffentlichen Besitz wird eine Übergangszone zwischen Siedlungs- und Naturraum geschaffen.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten nach zu pflanzen. Für die festgelegten zu pflanzenden Gehölze sollte eine separate Vorschlagliste mit heimischen Pflanzenarten sowie empfohlenen Pflanzqualitäten beigefügt werden. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an dieser orientieren, solange nicht anders bestimmt.

Die Flächeninanspruchnahme wird durch die Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Maß begrenzt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Heide II“ überplant bereits für eine Siedlungsnutzung vorgesehene Flächen. Für den Geltungsbereich existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, damit stellt die vorliegende Planung in Abwägung aller Belange die am besten geeignete Flächenentwicklung für Wohnbauflächen in Veitsbronn mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen dar. Keine Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben, dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten. Hierzu müsste zudem der rechtskräftige Bebauungsplan Heide II aufgehoben werden. Dies ist nicht zu erwarten.

15.6 Zusätzliche Angaben

15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z.B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas, Flächennutzungsplan) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen im Herbst 2020 sowie im Frühjahr 2021 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele. Im Hinblick auf den Themenbereich Untergrundbeschaffenheit und Vorkommen von Bodendenkmälern liegen derzeit nur allgemeine Erkenntnisse vor.

15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen

frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinde Veitsbronn wird daher die Durchführung und den Erfolg der Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen turnusmäßig überwachen. Die Ausgleichsflächen werden an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt gemeldet.

15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Am Westrand von Veitsbronn wurden Wohnbauflächen auf einer Fläche von ca. 3,0 Hektar entwickelt. Der Planbereich grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftliche Flächen, im Süden und Osten an Siedlungsgebiete an. Das Planungsgebiet wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt und wird derzeit bereits für die spätere Wohnbebauung erschlossen. Für einen Teilbereich von ca. 0,4 ha am Nordrand dieses Baugebietes wird nun eine Änderung des Bebauungsplans durchgeführt. In diesem Zuge werden einzelne planungsrechtliche Festsetzungen an faktische Vorgaben aus der Höhenlage der Erschließungsanlagen städtebaulich angepasst.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 15.2) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter.

Wesentliche oder erhebliche Konflikte konnten nicht festgestellt werden. Dies ergibt sich hauptsächlich aus der Tatsache, dass planungsrechtlich und in Teilen bereits tatsächlich, die Siedlungsnutzung bereits zulässig bzw. schon aufgenommen wurde. Im Weiteren wurden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 15.4), welche Einfluss in die Abwägung und die Festsetzungen des Bebauungsplans gefunden haben.

Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 15.2):

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

16. artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen örtlicher Begehungen im Herbst 2020 sowie März 2021 konnten aktuell keine Vorkommen besonders schützenswerter Tier- oder Pflanzenarten festgestellt werden. Die Begehungen werden im ersten Halbjahr 2021 fortgeführt. Die Nähe des Planungsgebietes zu den bestehenden Siedlungsstrukturen sowie zu intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen wirken sich nachteilig auf die Attraktivität der Flächen für entsprechende Arten aus. Das Planungsgebiet befindet sich zudem im innerörtlichen Umfeld. Es stellt vor allem einen Lebensraum für die typischen störungsempfindlichen Vogelarten des Siedlungsumfeldes dar („Allerweltsarten“).

Aufgrund der geringen Eingriffsgröße des Planungsgebietes mit ca. 0,38 ha ist zudem davon auszugehen, dass auch aus dieser Sicht mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit keine entsprechenden, potentiell vorhandenen Arten mehr als unbedeutend beeinträchtigt werden.

Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbstständigen Jungvögeln darf der Baubeginn bzw. der Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September), also erst ab Oktober bis spätestens Ende Februar, erfolgen.

Ein vorzeitiger Baubeginn kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert durch den Vorhabenträger abzustimmen.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Sie sind im Zeitraum von 23 Uhr bis zur Morgendämmerung auf das notwendige Beleuchtungsminimum zurückzuschalten. Eine vollständige Abschaltung in diesem Zeitraum wird empfohlen. Beleuchtete Werbeanlagen im Planungsgebiet sind unzulässig.

Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.Ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden. Außerdem sind großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisenden Symbolen zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass nach aktuellem Kenntnisstand für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

17. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (zurzeit Fassung vom 01.01.2020) anzupassen.

Die Gemeinde Veitsbronn befindet sich im regionalen Planungsraum der Region Nürnberg. Der Regionalplan der Region 7 Nürnberg ist bezüglich des zentralen Orte Systems noch nicht an die geänderten Vorgaben des LEP in aktueller Fassung angepasst. Veitsbronn wurde im Rahmen der Landesplanung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Veitsbronn befindet sich im großen Verdichtungsraum von Nürnberg/Fürth/Erlangen.

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.“ Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 2013 1.2.1)“. Unter 2.2.4 wird als Ziel (Z) ausgeführt, dass Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln sind.

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP 2013 der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 2013 1.2.1)“. Im Abschnitt 2.2.5 des LEP 2013 heißt es als Grundsatz (G) weiterhin: „Der ländliche Raum soll dabei „so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und [...] seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 2013 3.1)“. Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. (vgl. LEP 2013 3.2).“

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden.“ Als Ziel (Z) wird

im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 2013 3.3).“

Diesen Zielen trägt die Gemeinde Veitsbronn mit der vorliegenden Innentwicklungsmaßnahme ausreichend Rechnung.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Nürnberg beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die herausragende Bedeutung der Region Nürnberg innerhalb Bayerns, Deutschlands und Europas soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.“ (RP 7 1.1). In den weiteren Maßgaben des Abschnitts 1 wird ausgeführt:

„Die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit sowie das Erscheinungsbild der Region gegenüber anderen Regionen mit Verdichtungsräumen sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu sollen insbesondere die zentrale europäische Verkehrslage der Region weiter aufgewertet und die sich aus der günstigen Verkehrslage ergebenden Standortvorteile für die Entwicklung der Region besser nutzbar gemacht werden.“ (RP7 1.2)

„Die Wirtschaftskraft der Region soll erhalten und gestärkt werden. Dabei soll insbesondere auf eine Unterstützung des Strukturwandels und der notwendigen Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen sowie auf die Schaffung von Arbeitsplätzen und den Ausbau regionaler Wirtschaftskreisläufe hingewirkt werden.“ (RP7 1.3)

„Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.“ (Vgl. RP7 1.6)

„Die Region Nürnberg soll so entwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume gewährleistet wird und sich die wesentlichen Funktionen in den einzelnen Teilräumen möglichst gegenseitig ergänzen und fördern“ (vgl. RP7 2.1.1).

Veitsbronn wird dabei gem. RP 7 (Z) 2.2.1.3 als Siedlungsschwerpunkt bestimmt. Gem. 2.2.2.3 (Z) sollen Siedlungsschwerpunkte zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beitragen. Die Arbeitsplatzzentralität soll gesichert werden. Gemäß RP 7 2.3.2.1 soll der große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen „als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden.“

„Im Stadt- und Umlandbereich Nürnberg/Fürth/Erlangen soll der Erhaltung und Weiterentwicklung der noch vorhandenen polyzentralen Siedlungsstruktur besondere Bedeutung beigemessen werden. Weitere großflächige und ungegliederte Siedlungsstrukturen, insbesondere im Verlauf der Entwicklungsachsen, sollen vermieden werden.“ „In den Umlandgemeinden, die über eine günstige bestehende oder geplante Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV verfügen, insbesondere in den Städten und Gemeinden [...] Veitsbronn, [...] sollen bevorzugt Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung bereitgestellt werden.“

Die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen [...] soll als eine wesentliche Voraussetzung für eine weitere positive Entwicklung der Region Nürnberg, vor allem auch des angrenzenden ländlichen Raumes und hier hauptsächlich der Gebiete, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll, erhalten und kontinuierlich weiterentwickelt werden.“

Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Gemeinde Veitsbronn hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

17. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern, die bestehenden Bebauungen, sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Weiterhin sind mögliche bauliche Anlagen dargestellt.

Die in der Satzung und Begründung zum Bebauungsplan benannten Normen, Gesetze und Vorschriften können bei der Gemeinde Veitsbronn eingesehen und ggf. erläutert werden.

18. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind die zeichnerische Darstellung (Planblatt) mit Satzung und Begründung in der Fassung vom xx.xx.2021.

Bestandteile der Begründung zum Bebauungsplan sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn, vom 18.03.2021

Aufgestellt: Heilsbronn, den 18.03.2021
zuletzt geändert am 10.06.2021

Veitsbronn, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Gemeinde Veitsbronn
Marco Kistner
Erster Bürgermeister