

## **BEGRÜNDUNG**

zur

### **1. Änderung des Bebauungsplans 16/3 „Nußbuckfeld II“**

**Gemeinde Möhrendorf**

**Landkreis Erlangen-Höchstadt**

Satzung vom 25.09.2018  
(in der Fassung vom 26.06.2018)

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSVERLAUF</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Fachinformationen	3
1.3	Verfahrensschritte	4
1.4	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	5
<b>2</b>	<b>GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>GEPLANTE ÄNDERUNG</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>BETEILIGTE FACHSTELLEN</b>	<b>9</b>

## **1 PLANUNGSVERLAUF**

### **1.1 Veranlassung zur Planung**

Die Gemeinde Möhrendorf verfügt im Ortsteil Kleinseebach über den Bebauungsplan 16/3 Nußbuckfeld, der 1967 rechtsverbindlich wurde. 1985 erfolgte eine Erweiterung (16/3A Nußbuckfeld), 1997 eine erste Änderung und im Jahr 2000 eine zweite Änderung. 2003 beschloss der Gemeinderat, diese Pläne durch den Bebauungsplan 16/3 Nußbuckfeld II zu ersetzen.

In diesem neuen Plan wurde versucht, durch verschiedene Festsetzungen sowohl Neubauten als auch Anbauten oder Ausbauten (Dachgeschoss) im Bestand so zu regeln, dass nachbarschaftliche Beeinträchtigungen und damit Streitfälle möglichst unterbleiben konnten. Angesichts der bewegten Topographie führte die Vielzahl von Festsetzungen zur Regelung der Gebäudehöhen jedoch zunehmend zu Unklarheiten bei den Bauherren und Architekten sowie zu dem Hinweis des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt, statt ständiger Befreiungen von den Festsetzungen diese soweit zu vereinfachen, dass keine Befreiungen mehr erforderlich würden.

Ziel der Gemeinde ist dabei, die Festsetzungen an moderne Bauvorstellungen und –möglichkeiten anzupassen, um das Baugebiet auch für die Zukunft für neue Bauwillige attraktiv zu machen. Gleichzeitig sollen aufgrund der nicht vermehrbaren Ressource Boden Möglichkeiten zur Nachverdichtung angeboten werden, da die aktuell vorhandenen Grundstücke angesichts der Grundstückspreise und Flächengrößen nicht bedarfsgerecht sind.

Der Gemeinderat von Möhrendorf hat daher am 26.09.2017 beschlossen, den Bebauungsplan 16/3 "Nußbuckfeld II" entsprechend zu ändern.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans 16/3 "Nußbuckfeld II" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt, da die festgesetzte Grundfläche mit dem in sachlichem, räumlichem und zeitlichem Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplan 16/6 "Eselshaide II" zwischen 20.000 und 70.000 qm umfasst und die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ergeben hat, dass die Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (s. Kap. 4).

Im beschleunigten Verfahren wird nach §13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Den Auftrag zur Bearbeitung der Bebauungsplan-Änderung erhielt die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

### **1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Fachinformationen**

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauland ausgewiesen. Eine Änderung ist nicht angezeigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell bei Baumaßnahmen zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund

geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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.

Bezüglich im Gebiet bestehender 20-kV-Kabel der Bayernwerk Netz GmbH gilt ein Schutzstreifen von jeweils 0,5 m beidseits der Trassenachse. Auf den Lageplan in der Anlage zu dieser Begründung wird verwiesen.

### 1.3 Verfahrensschritte

Die Bebauungsplan-Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

26.09.2017	Aufstellungsbeschluss zur Änderung
24.10.2017	Beschluss des Entwurfs
01.12.2017	ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung
11.12.2017 - 26.01.2018	Öffentliche Auslegung bzw. Beteiligung der betroffenen Behörden / Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 bzw. 3 BauGB
20.03.2018	Beratung der Anregungen im Gemeinderat
20.03.2018	Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
31.03.2018	Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Öffentlichen Auslegung
09.04. – 09.05.2018	Erneute Öffentliche Auslegung bzw. Beteiligung der betroffenen Behörden / Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 bzw. 3 BauGB
26.06.2018	Beratung der Anregungen im Gemeinderat und erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
01.07.2018	Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Öffentlichen Auslegung
10.07. – 10.08.2018	Erneute Öffentliche Auslegung bzw. Beteiligung der betroffenen Behörden / Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 bzw. 3 BauGB
25.09.2018	Beratung der Anregungen im Gemeinderat und Satzungsbeschluss
01.11.2018	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

## 1.4 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375).

## 2 GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

Die Bebauungsplan-Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans. Der Änderungsbereich ist damit wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die Flur-Nrn. 221, 221/4 (Bergstraße), 242 und Teile der Flur-Nrn. 230, 296/5 und 312/30 (Heideweg),
- im Osten: durch die Flur-Nrn. 44/1 (Baiersdorfer Straße, ERH 32) und Teile der Flur-Nr. 44/17, 44/20 und 44/21 (jeweils Baiersdorfer Straße, ERH 32)
- im Süden: durch die Flur-Nrn. 44, 50, 233/2, 233/10, 233/11, 235/2, 235/21, 237/1, 237/2, 312/9, 472, 472/2, 472/5, 474, 474/2 (Kastanienweg) und Teile der Flur-Nrn. 45, 233/8 (Am Steinbruch), 234, 235, 236, 236/6, 312/4 (Röttenbacher Straße), 468/2, 472/3, 472/4, 473, 473/2, 473/12, 473/13, 473/6, 473/7 und 473/8
- im Westen: durch die Flur-Nrn. 296/4, 296/8, 297/4 (Kiefernweg), 297/10, 312/45, 312/46, 312/47, 467 und Teile der Flur-Nr. 312/14 (Röttenbacher Straße)

Der Änderungsbereich umfasst folgende Flur-Nummern der Gemarkung Kleinseebach mit einer Fläche von 13,2052 ha:

Flur-Nrn. 44/2, 44/3, 229, 229/1, 229/2, 229/3, 229/4, 229/5, 229/6, 229/7, 229/8, 229/9, 229/10, 229/11, 229/12, 229/13, 229/14, 229/17, 230/2, 230/3, 230/4, 230/5, 232, 232/1, 232/3, 232/4, 233, 233/3, 233/4, 233/5, 233/6, 233/9, 233/12, 233/13, 234/3, 235, 235/1, 235/3, 236/4, 236/5, 236/7, 236/8, 240, 240/1, 240/2, 240/3, 240/4, 240/5, 240/6, 240/7 (Kirschenstraße), 240/8, 240/9, 240/10, 240/11, 240/12, 240/15, 240/16, 240/17, 240/19 (Apfelstraße), 240/21, 240/22, 240/24, 241, 241/1, 241/2, 241/3, 241/4, 241/5, 241/6, 241/7, 241/8, 242/10 (TrafoStation), 296, 297/1, 297/2, 312/3 (Kellergasse), 312/7, 312/15, 312/16, 312/17, 312/18, 312/19, 312/20 (Schleifweg), 312/21, 312/22, 312/23, 312/24, 312/25, 312/26, 312/29, 312/31, 312/32, 312/33, 312/37 (Am Nußbuck), 312/38, 312/39, 312/40, 312/55, 312/57, 312/62, 312/63, 312/64, 312/65, 312/66, 312/68, 312/69, 312/70, 312/71, 472/6, 472/7, 472/8, 472/9, 472/10, 472/14, 472/15, 472/16, 472/18, 472/19, 472/21, 472/22, 473/1, 473/5, 473/9, 473/10, 473/11, 473/14, 473/15

und Teile der Flur-Nrn. 44/17 und 44/20 und 44/21 (jeweils Baiersdorfer Straße), 45, 230, 233/8, 234, 235, 236, 236/6, 296/5, 312/4 und 312/14 (jeweils Röttenbacher Straße), 312/30 (Heideweg), 468/2, 472/3, 472/4, 473, 473/2, 473/6, 473/7, 473/8, 473/12 und 473/13.

## 3 GEPLANTE ÄNDERUNG

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

### Baugrenze:

Entlang öffentlichen Straßen verlaufende Baugrenzen werden von bisher 5 m auf 3 m Abstand zu diesen Straßen erweitert. Dies ermöglicht eine größere Flexibilität bei künftigen Bauvorhaben, auch im Bestand.

Auf der Flur-Nr. 229/2 besteht eine alte, nicht mehr benötigte Pumpstation. Die Gemeinde Möhrendorf möchte dieses ihr gehörende Flurstück als mögliche Grundstückserweiterung für das westlich angrenzende Grundstück attraktiv machen. Zu diesem Zweck werden die Baugrenzen beider Grundstücke grenzüberschreitend verbunden.

Zur Einschränkung der Errichtung von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen ist festgesetzt, dass diese nur bis zu einer Flächengröße von 40 m<sup>2</sup> außerhalb der Baugrenze zulässig sind.

### Flur-Nr. 312/7 (Am Steinbruch 4)

Die für dieses Baurecht bisher geltenden gesonderten Festsetzungen entfallen. Hier gelten künftig die selben Festsetzungen wie für die umgebenden Baurechte.

### Art der baulichen Nutzung

Von den gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden die Nrn. 1, 3, 4 und 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht im Baugebiet zugelassen, da sie nicht zum bisher bestehenden und künftig angestrebten Baugebietscharakter passen. Lediglich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (nach Nr. 2) sind zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

Die Grund- bzw. Geschossflächenzahl soll für alle Baugrundstücke 0,3 bzw. 0,5 betragen. Die bisherige Festsetzung, dass pro Baugrundstück maximal 200 qm Grundfläche für das Wohngebäude zulässig sind, entfällt ersatzlos.

Zulässig sind 2 Vollgeschosse. Damit bleibt es dem Bauwerber überlassen, ob er je nach Hangneigung seines Grundstücks das Untergeschoss als Vollgeschoss ausbauen will oder nicht. Gegebenenfalls kann dann nur noch das Erdgeschoss ein Vollgeschoss werden, nicht aber das Dachgeschoss. Sollen Erd- und Dachgeschoss Vollgeschosse sein, darf das Untergeschoss kein Vollgeschoss mehr werden.

Zur Beschränkung der Gebäudehöhen wird die Firsthöhe mit maximal 9,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) festgesetzt.

Zur Vermeidung von Mehrfamilienhäusern sind nur 2 Wohneinheiten je Baugrundstück zulässig.

### Bauliche Gestaltung

Als mögliche Dachformen werden Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach zugelassen, Pultdach und Tonnendach werden ausgeschlossen, da die bisherige Dachlandschaft gewahrt bleiben soll.

Die Dacheindeckung kann mit zeitgemäßen Materialien in roter, erdfarbener oder dunkler Farbe erfolgen. Die Dachneigung darf 18 ° bis 45 ° betragen. Dies dient der Bewahrung der bisherigen Dachlandschaft und ermöglicht individuellen Gestaltungsspielraum für den Dachgeschossausbau.

Zur weiteren Höhenbeschränkung wird eine maximale Wandhöhe von 5,0 m für Dächer größer 25 ° Dachneigung festgesetzt; für Dachneigungen bis 25 ° darf sie 6,0 m betragen. Damit werden z. B. Toskana-Häuser ermöglicht und zugleich eine zu hohe Gebäudeentwicklung durch Steildächer vermieden.

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, zuzüglich maximal 0,5 m OK FFB EG über dem natürlichen Gelände<sup>1</sup>. Bezugspunkt ist der höchste Geländepunkt des Gebäudes, um die bewegte Topographie zu berücksichtigen. Zwerchgiebel sind von dieser Wandhöhenbeschränkung ausgenommen.

Zwerchgiebel sind zulässig; ihre Breite darf 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Mit der Festlegung eines Längenverhältnisses statt einer fixen Meterangabe wird der Relation zum Gesamtbaukörper Rechnung getragen. Ein Vorsprung bis zu 1 Meter ist zulässig (Zwerchhaus). Damit wird ein zu massives Heraustreten aus der Fassadenebene verhindert.

Für Zwerchgiebel/Zwerchhaus ist entweder das flach geneigte Dach (3° bis 18° Dachneigung) oder eine Dachform in Anlehnung an das Haupthaus zulässig. Damit wird eine Wahlmöglichkeit für die Dachgestaltung eröffnet, bei klarer Vorgabe einer Leitlinie. Der Zwerchgiebel darf zur Betonung seiner Unterordnung die Höhe des Hauptfirstes (max. 9,0 m) nicht überschreiten.

Dachgauben sind zur besseren Nutzung des Dachraumes zulässig. Hier ist entweder das flach geneigte Dach (3° bis 18° Dachneigung) oder eine Dachform in Anlehnung an das Haupthaus zulässig. Ihre Länge darf in Summe oder als Einzelgaube 3/5 der Dachlänge nicht überschreiten. Mit der Festlegung eines Längenverhältnisses statt einer fixen Meterangabe wird der Relation zum Gesamtbaukörper Rechnung getragen.

Zum Ortgang muss die Gaube einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Damit wird einem zu massiven Erscheinungsbild der Dachaufbauten vorgebeugt.

Negative Dacheinschnitte, Dachterrassen und Loggien sind zulässig; hier gelten die Regelungen wie für Dachgauben. Damit wird individueller Gestaltungsspielraum eröffnet.

Erdgeschossige Anbauten sind bis 50 % der Grundfläche des Hauptgebäudes zulässig. Diese Anbauten dürfen auch mit flach geneigtem Dach (3° bis 18° Dachneigung) erstellt werden. Mit der Flächenbeschränkung bleibt die Unterordnung unter das Hauptgebäude in der Erscheinung gewährleistet.

Die Traufhöhe von Garagen und Carports darf - von der Zufahrtsseite aus gemessen – nicht mehr als 3 m betragen, um überdimensionierte Garagen, z. B. für Wohnmobile, zu vermeiden.

### Einfriedungen

Mauern sind als Einfriedung nicht zugelassen. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf die Höhe der Einfriedung 1,20 m nicht überschreiten. Damit soll ein optisch gefälligerer Übergang zwischen öffentlichem und privatem Bereich gewährleistet werden.

Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischem Naturstein bis zu einer Höhe von 0,6 m ist zulässig.

Sockelmauern bei Zäunen werden – außer zur Straße hin - nicht zugelassen. Sie dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten. Der Zaun hat einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einzuhalten, um Kleintieren gegenüber keine Barrierewirkung zu entfalten.

Die Zäune sind zu hinterpflanzen. Dies dient einer gefälligeren Gestaltung im Übergang zum Straßenraum und schafft Lebensraum für Tiere und andere Pflanzen.

### Sonstiges

Die Festsetzungen sind so gewählt, dass sie für sich betrachtet zahlreiche Möglichkeiten der individuellen Gestaltung und Nutzung des Zulässigen ermöglichen, in ihrer Gesamtheit jedoch limitierend wirken. Dabei sind gerade die Höhenbeschränkungen (Wand-, Firsthöhe) zur Berücksichtigung der bewegten Topographie gewählt worden.

---

<sup>1</sup> Als "natürliches Gelände" wird seit mindestens 20 Jahren unverändertes Gelände angesehen.

Wie bisher auch gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit soll weiterhin dem bisherigen Charakter des Gebietes Rechnung getragen werden.

Vor Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Bereich von mindestens 5,0 m Tiefe von einer Einzäunung freizuhalten, um entsprechenden Stauraum auf dem Grundstück zu schaffen.

Grenzbebauung zum öffentlichen Raum ist unzulässig, um einen optisch gefälligeren Übergang zwischen öffentlichem und privatem Bereich zu gewährleisten.

Zum Schutz der Ressource Wasser und zur Entlastung des Kanalsystems sind die privaten Stellplätze, Wege, Hofflächen sowie der Stauraum vor Garagen und Carports mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Die Festsetzung von Gehölzen zur Erhaltung dient dem Schutz des Ortsbildes.

Mit dem Ausschluss greller, reinweißer, reflektierender sowie fluoreszierender Anstriche sollen störende Fassadenansichten vermieden werden.

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Beim Mischsystem werden Schmutz- und Regenwässer in einem gemeinsamen Kanalnetz gesammelt und der Kläranlage zugeführt.

Als Besonderheit ist gemäß der Entwässerungssatzung der Gemeinde Möhrendorf zu beachten, dass im Rahmen des hier anzuwendenden modifizierten Mischsystems Regenwässer ausschließlich zu versickern sind. Somit werden Abflussmenge und Abflussgeschwindigkeit signifikant vermindert und die Vorflut sowie das bestehende Kanalnetz geschützt bzw. entlastet.

Die Erschließungsanlagen für Verkehr, Ver- und Entsorgung bleiben von der Änderung unberührt.

#### **4 UMWELTBERICHT**

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen werden.

Im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten.

Zu beachten ist im vorliegenden Fall, dass die Änderung des Bebauungsplans "Nußbuckfeld" mit der Änderung des Bebauungsplans "Eselshaide" als in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehend gesehen werden muss (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Grob überschlägig ermittelt liegt die zulässige Grundfläche für beide Baugebiete zusammen bei ca. 34.000 m<sup>2</sup>.

Damit wird eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Denn gemäß §13a Abs.1 Nr. 2 BauGB dürfen Bebauungspläne für eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um ein bereits seit den 1970er Jahren bestehendes Wohngebiet mit weitestgehend bereits bebauten Grundstücken. Schutzgebiete oder Biotop sind nicht betroffen. Insgesamt ist von einer geringen ökologischen Empfindlichkeit des Gebietes

bezüglich der durch das Vorhaben zu erwartenden Wirkungen auszugehen. Eine Kumulierung negativer Auswirkungen aufgrund eines gemeinsamen Einwirkungsbereiches mit anderen Vorhaben liegt nicht vor. Es kommt zu keiner Erhöhung der Grundflächenzahl und somit zu keiner Mehrversiegelung und zu keinen damit verbundenen Auswirkungen für die Schutzgüter Boden und/oder Wasser. Die geplanten Änderungen umfassen lediglich textliche Festsetzungen zu gestalterischen Aspekten, wie z. B. Dachneigung, Dachaufbauten, Anbauten, Wandhöhen sowie die Verringerung des Abstands der Baugrenze zum öffentlichen Straßenraum, so dass auch hinsichtlich der übrigen prüfungsrelevanten Schutzgüter erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können. Es sind keine besonders empfindlichen Gebiete gemäß Anlage 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 des UVPG direkt oder indirekt betroffen.

Das an der Vorprüfung des Einzelfalls mit seinen Fachstellen beteiligte Landratsamt Erlangen-Höchstadt hat als Ergebnis am 14.09.2017 mitgeteilt, dass keine Bedenken oder Einwände bestehen.

Auf die Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung kann folglich verzichtet werden. Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ist somit möglich.

## 5 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bauleitplanverfahren werden die nachfolgend genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein könnten, beteiligt:

1. Landratsamt Erlangen-Höchstadt
2. Regierung von Mittelfranken
3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen
4. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
7. Erlanger Stadtwerke AG
8. N-Ergie Netz GmbH
9. TenneT TSO GmbH
10. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
11. Kreisbrandrat Matthias Rocca
12. Kreisheimatpflegerin Bettina Keller

### Nachbargemeinden

13. Stadt Erlangen
14. Stadt Baiersdorf
15. Gemeinde Bubenreuth
16. Gemeinde Röttenbach

Sollten sich im Verfahren Änderungen ergeben, so wird der Plan / die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:  
Bamberg, den 24.10.2017,  
geändert am 20.03. und 26.06.2018  
Ku 17.040.7

Planungsgruppe Strunz  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg  
( 0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder

