

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 19/20

Neue Straße | An der Marter

Für die Grundstücke 275/2; 275/3; 276/4; 276/5

Gemarkung Möhrendorf

Mit Änderung des Bebauungsplans 19/8 Marteracker

Datum: 27.09.2022

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgrundlagen und Anlass	4
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
1.2	Planungsgrundlagen	4
1.3	Festsetzung zum Vorhaben.....	6
1.4	Planungsanlass.....	6
1.5	Planverfahren	7
2	Geltungsbereich.....	8
3	Planungsrechtliche Situation	9
3.1	Anpassung des Flächennutzungsplans.....	9
3.2	Bestehendes Planungsrecht.....	9
3.3	Regionalplanung	9
3.4	Landesplanung.....	9
3.5	Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen	11
4	Baugrund	12
5	Räumliche strukturelle Situation.....	13
6	Planungsziele	13
7	Inhalte des Bebauungsplans	13
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung	13
7.3	Bauliche Nutzung.....	16
7.4	Verkehrsflächen und Erschließung	17
7.5	Spielplätze.....	18
7.6	Entwässerung	18
7.7	Freiflächengestaltung	19
8	Energie.....	19
9	Immissionsschutz.....	20
9.1	Haustechnische Anlagen.....	20
9.2	Parkplatzlärm und Anwohnerverkehr	20
9.3	Straßenverkehrslärm	20
10	Hinweise	21
10.1	Das Landesamt für Denkmalpflege weist auf folgendes hin:	21
10.2	Die untere Naturschutzbehörde Erlangen-Höchstadt weist auf folgendes hin:	21
10.3	Erschließung	21
10.4	Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg weist auf folgendes hin:	21
10.5	Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt des Bundes weist auf folgendes hin:	23

10.6	Immissionsschutz.....	24
10.7	Pflanzungen	25
11	Eingriffsregelungen gem. BauGB	25
12	Abbildungsverzeichnis	26
13	Anlagen.....	26

Begründung

zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 19/20 Neue Straße | An der Marter
für die Grundstücke Fl.Nr. 275/2; 275/3; 276/4; 276/5 Gemarkung Möhrendorf
mit Änderung des Bebauungsplans 19/8 Marteräcker
Gemeinde Möhrendorf, Landkreis Erlangen-Höchstadt

Aufstellungsbeschluss:	21.06.2022
ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	01.07.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden/TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	11.07.2022-15.08.2022
Auswertung im Gemeinderat und Satzungsbeschluss	27.09.2022
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	01.11.2022

Flächennutzungsplan:	Wirksame Fassung: 01.04.2005
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Erlangen-Höchstadt

Entwurfsverfasser:

.....
Philipp Seitz Architekt M.Sc.
S&G Wohnbau GmbH
Konrad-Ott-Str. 2
91301 Forchheim

1 Planungsgrundlagen und Anlass

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Grundlagen des Bebauungsplans (BBPs) sind:

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
BayBO	Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

1.2 Planungsgrundlagen

Das im § 13 a Abs. 1 Satz. 1 BauGB beschriebene Kriterium, sowie die Tatsache, dass es sich um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche der Innenentwicklung handelt, ist erfüllt.

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt wird. Dies ist hier erfüllt. Zudem werden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen, oder zeitlichen Zusammenhang stehen.

Weiterhin sind die Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 letzter Satz BauGB abzu prüfen:

Im Geltungsbereich befinden sich keine Natura 2000-Gebiete (keine in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter)

Weiterhin ist bereits auf Grundlage der festgesetzten Art der Nutzung („Allgemeines Wohngebiet“) auszuschließen, dass schwere Unfälle im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG eintreten können. Insofern können keine Gefahren im Sinne des Gesetzes eintreten, die zu vermeiden bzw. zu minimieren oder zu begrenzen wären.

Demnach sind alle Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt.

Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenfalls wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Weiterhin erfolgt die Prüfung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Zu berücksichtigen und zu prüfen sind nachfolgende Punkte:

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Flächen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Da das Gelände bisher stark versiegelt und mit Hallen bzw. einem Einfamilienhaus bebaut war, hat die geplante Bebauung mit Wohnhäusern keinen negativen Einfluss auf Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft und Klima. Es ist im Gegenteil durch geplante begrünte Flachdächer, sogar mit einer Verbesserung von Wasser, Luft, Klima sowie der biologischen Vielfalt zu rechnen.

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Geltungsbereich befinden sich keine Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes. Durch die geplante Nutzung als Wohngebiet ist auch nicht mit negativen Einflüssen auf Natura 2000-Gebiete zu rechnen.

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Die geplante Wohnbebauung hat keine Auswirkungen auf die Gesundheit der Menschen, eher bringt Sie eine Verbesserung im Vergleich zur vorherigen Nutzung.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch die geplante Wohnbebauung ist nicht mit Auswirkungen auf Kultur- bzw. Sachgüter zu rechnen.

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die zu erwartenden Lärmpegel in dem bisher als Mischgebiet festgesetzten Areal sind höher als die eines geplanten Wohngebiets, daher ist mit weniger Emissionen durch die geplante Bebauung zu rechnen.

In einem Wohngebiet sind zudem, anders als in einem Mischgebiet, nur mit Abfällen bzw. Chemikalien in haushaltsüblichen Mengen zu rechnen, was auch hier eine Verbesserung zur vorherigen Nutzung darstellt.

- f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie*
Die geplanten Gebäude werden nach neustem Stand der Technik errichtet.
- g) *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts*
Keiner dieser Belange werden durch die geplante Bebauung beeinträchtigt.
- h) *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden*
Es ist nicht mit negativen Einfluss auf die Luftqualität durch die geplante Nutzung zu rechnen.
- i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d*
Durch die geplante Nutzung ist mit keinen negativen Wechselwirkungen der Belange des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d zu rechnen.
- j) *unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,*
Die vorherige Nutzung in Form von Produktion, Beheizung durch Öltanks etc. wies tatsächlich ein Potential für schwere Unfälle auf. Bei dem geplanten Wohngebiet ist hiermit aber durch fehlende Gefahrenquellen nicht mehr zu rechnen. Bei Starkregenereignissen fungieren die begrünten Flachdächer sogar als Abflussverzögerung. Die geplante Versickerung belässt das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück, wohingegen die bisherige Bebauung Regenwasser ungedrosselt in den Kanal eingeleitet hat.

1.3 Festsetzung zum Vorhaben

Gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.4 Planungsanlass

Die Gemeinde Möhrendorf zeichnet sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zur kreisfreien Stadt Erlangen als beliebte Wohngemeinde aus. Der Ort weist die erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen auf, die ihn auch für junge Familien interessant machen und möchte in dieser Hinsicht auch in Zukunft attraktiv sein. Um das mittlerweile relativ erschöpfte Angebot an Wohnbauland zu erweitern, um junge Familien im Ort zu halten bzw. neu anzusiedeln und damit auch für eine künftig ausreichende Auslastung der Infrastruktur zu sorgen, hat der Gemeinderat am 21.06.2022 beschlossen, für den Bereich des ehemaligen Uebler Areals einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Gemeinde wird dabei vom Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB geleitet, der neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und umweltschützender Anforderungen auch die Verantwortung der künftigen Generationen beachten soll. Die Schaffung und Erhaltung einer sozial stabilen Bewohnerstruktur, die Bevölkerungsentwicklung vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und auch eine Sicherstellung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur (KiGa, Schule, Hort, etc.) stellen dabei die obersten Ziele der Gemeinde dar. Eine Vielzahl

von Voranfragen lässt den Bedarf erkennen, auf den die Gemeinde schnellst möglichst reagieren muss. Die Gemeinde erhält täglich mehrere Anrufe zu Anfragen von Baugrundstücken. Deshalb ist die Entwicklung innerörtlicher Flächen als Baugrundstücke und Schaffung von Wohnraum sehr zu begrüßen.

Eine Alternativprüfung hat ergeben, dass die Gemeinde Möhrendorf selbst keine Grundstücke besitzt um neues Bauland auszuweisen. Deshalb wird es sehr begrüßt, dass ein innerörtliches Grundstück mit Wohnbebauung erschlossen wird. Auch um den Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung zu tragen.

Bei dem Areal handelt es sich um ein Gebiet, das früher sowohl zu Wohnzwecken als auch gewerblich genutzt wurde. Bis Februar 2022 stand hier ein Haus und Hallen in denen sich früher ein Schlossereibetrieb befand. Die Gebäude und versiegelten Flächen sind Anfang 2022 abgerissen worden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt nun auf dem Areal, bestehend aus den Flurnummern 275/2, 275/3, 276/4 und 276/5, eine Wohnsiedlung zu errichten.

Zur Realisierung wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Möhrendorf und dem Investor geschlossen.

1.5 Planverfahren

Für das im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene „Allgemeine Wohngebiet“ ist der Flächennutzungsplan zu berichtigen und anzupassen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erhielten im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit sich zu äußern.

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach
2. Amt für Landwirtschaft und Forsten, Fürth
3. Bayerischer Bauernverband, Herzogenaurach
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Nürnberg
5. Bayernwerk Netz GmbH, Zentrallager Bamberg, Bamberg
6. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Erlangen
7. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sparte Verwaltungsaufgaben, Düsseldorf
8. Deutsche Post, Postdienst, Nürnberg
9. Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Nürnberg
10. Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd PTI 13 Nürnberg, Nürnberg
11. Erlanger Stadtwerke AG, Erlangen
12. Evangelisches Pfarramt St. Laurentius, Möhrendorf
13. Fernwasserversorgung Oberfranken, Kronach
14. Gemeinde Bubenreuth, Bubenreuth
15. Gemeinde Röttenbach, Röttenbach
16. Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg

17. Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken, Nürnberg
18. Kath. Kirchengemeinde St. Elisabeth, Möhrendorf
19. Kreisbrandrat Rocca, Erlangen/Herzogenaurach
20. Kreisgruppe Erlangen und Erlangen-Höchstadt, Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Nürnberg
21. Kreisheimatpflegerin, Bettina Keller, Obermichelbach
22. Landesbund für Vogelschutz (Artenschutz), Hiltpoltstein
23. Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Beauftragter für Menschen mit Behinderung, Höchstadt a. d. Aisch
24. Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Erlangen
25. N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg
26. Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, Nürnberg
27. Regierung von Mittelfranken, Ansbach
28. Regierung von Mittelfranken, Gewerbeaufsicht, Nürnberg
29. Staatliches Bauamt Nürnberg, Nürnberg
30. Stadt Baiersdorf, Baiersdorf
31. Stadt Erlangen, Erlangen
32. TenneT TSO GmbH, Bamberg
33. Vermessungsamt Erlangen, Erlangen
34. Wasser- und Schifffahrtsamt Nürnberg, Nürnberg
35. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Nürnberg

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 19/8 Marteräcker und setzt die darin getroffenen Festsetzungen außer Kraft.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf den durch den Vorhabenträger vorgelegten Entwurf. Damit wird deutlich, dass die Bauleitplanung sich konkret auf das Bauvorhaben bezieht.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Grundstücke 275/2; 275/3; 276/4; 276/5, Gemarkung Möhrendorf“ befindet sich in Möhrendorf auf der westlichen Seite des Main-Donau-Kanals.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 7349,43 m². Seine genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Bebauungsplandarstellung im Maßstab 1 : 1000.

Bei dem Baugebiet handelte es sich früher um eine zu Wohnzwecken und gewerblich genutzte Fläche. Seit einigen Jahren wird die gewerbliche Fläche als Lager verwendet.

An der Oberfläche austretendes Wasser wurde nicht beobachtet. Ein Sickertest mit dem Ziel, die Niederschlagswasserversickerung nachzuweisen ist als Anhang beigefügt.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Anpassung des Flächennutzungsplans

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Geltungsbereich des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht der Bebauungsplan 19/8 Marteräcker aus dem Jahre 1995.

Dieser setzt in dem zu überplanenden Bereich ein „Mischgebiet“ fest.

Das Verfahren zum Bebauungsplan beinhaltet damit die Änderung des Bebauungsplans 19/8 „Marteräcker“ und setzt die darin getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans außer Kraft. Außerhalb dieses Geltungsbereichs liegende Grundstücke und Flächen bleiben von der Änderung unberührt.

3.3 Regionalplanung

Laut Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (RP 7) vom März 2007, befindet sich Möhrendorf im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen zwischen dem Oberzentrum Erlangen im Süden und dem Grundzentrum Baiersdorf im Norden.

In der nahen Umgebung des Grundstücks befinden sich der Main-Donau-Kanal und die Seebach. Nach Verordnung des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt vom 01.07.2019 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht im Überschwemmungsgebiet der Seebach. Der Geltungsbereich liegt auch nicht in Bereichen der Hochwassergefahrenflächen HQ100 oder HQextrem.

Bedenken hinsichtlich Hochwasserschutz bestehen daher keine. Südlich, westlich und nördlich des Baugrunds befinden sich bereits Bebauungen.

Die Planung sieht sowohl bei Hauptgebäuden, als auch bei Nebengebäuden begrünte Flachdächer vor. Stellplätze und Zufahrten (ausgenommen Erschließungsstraße) sind grundsätzlich unversiegelt anzulegen. Eine Befestigung darf nur mit wasserdurchlässigen Belägen mit entsprechenden wasserdurchlässigen Unterbau erfolgen. Zudem liegt der Planbereich nicht tiefer als die umliegenden Grundstücke und bildet keine Senke aus.

Maßnahmen gegen Hochwasser müssen daher nicht getroffen werden.

3.4 Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit Stand 01.01.2020 und im Regionalplan Region Nürnberg (RP 7) festgelegt.

Danach liegt die Gemeinde Möhrendorf im Verdichtungsraum zwischen der Metropole Erlangen und dem Oberzentrum Forchheim.

Für den Bebauungsplan sind im wesentlichen folgende Grundsätze der Raumordnung von Relevanz:

Die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen geschaffen und erhalten werden (s. Kap. 1.1.1 (G), LEP).

Die vorliegende Planung sichert Flächen zur Schaffung neuen Wohnraums.

Die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen sollen berücksichtigt werden (s. Kap. 1.1.2 (G), LEP).

Wie dem vorliegenden Vorhabenplan zu entnehmen ist, zielt die Planung auf die Schaffung von unterschiedlichsten Wohnungsgrößen ab und trägt damit den Anspruch aller Bevölkerungsgruppen Rechnung.

Der Ressourcenverbrauch soll vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (s. Kap. 1.1.3 (G), LEP).

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um eine erstmalige Flächeninanspruchnahme, sondern um die Nachverdichtung und optimierte Ausnutzbarkeit. Die Gemeinde Möhrendorf hat die geplante Flächeninanspruchnahme dargelegt und begründet (s. „Planungsanlass“). Aus den getroffenen Festsetzungen (Festsetzung einer max. zulässigen GRZ, max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen o. ä.) geht hervor, wie und in welchem Umfang die Planung der Forderung Rechnung trägt, unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend auszuführen.

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (s. Kap. 1.3.1 (G), LEP).

Getroffene Festsetzungen wie Dachbegrünung oder Pflanzgebot tragen den Anforderungen Rechnung wie die Punkte „Entwässerung“ und „Energie“.

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur, sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (G), LEP).

Das Plangebiet ist von Bau- und Straßenverkehrsflächen umgeben, liegt innerhalb bestehender Siedlungsflächen und war selbst bis vor kurzem bebaut. Eine Zersiedlung findet daher nicht statt.

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (s. Kap. 5.4.1 (G), LEP).

Das Planungsgebiet war bereits bebaut und vor allem stark versiegelt.

Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden (s. Kap. 7.1.5 (G), LEP).

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich nicht um ökologisch bedeutsame Naturräume im Sinne des LEPS. Wertvolle Grünlandbereiche sind nicht vorhanden.

Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden (s. Kap. 7.2.5 (G), LEP).

Es wird auf den Punkt „Regionalplanung“ verwiesen.

Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (s. Kap. 8.4.1 (G), LEP).

Baudenkmäler, Ensemble, landschaftsprägende Denkmäler, Boden- oder sonstige Kulturdenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden, ebenso keine historischen Flurformen und Bewirtschaftungsweisen.

3.5 Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen

Gemäß Ziel 1.2.1 LEP und Grundsatz 3.1 LEP bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen stets der Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt. Da durch vorliegende Planung zwar keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, jedoch eine Mehrung von Wohnbauflächen stattfindet, werden nachfolgend Strukturdaten, Innenentwicklungspotentiale und Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Möhrendorf gegenübergestellt. Die Prüfung orientiert sich an der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

Strukturdaten:

Einwohnerzahl der Gemeinde: 4.863 (31.03.2022, LfStat)

Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre: +7,8 % (eigene Berechnung auf Basis LfStat 2021, Veränderung zwischen 2012 und 2022)

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung: 5.040 im Jahr 2032 (Demographiespiegel für Bayern bis 2033)

Bevölkerungsprognose des Landkreises: +2,6% (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040, Veränderung 2032 gegenüber 2022 in %)

Durchschnittliche Haushaltsgröße Bayern: 2,03; Stand 2017 (16.07.2018, LfStat)

Einstufung im Zentrale Orte-System:

keine Zuordnung im Zentrale Orte-System, Teil des Stadt- und Umlandbereiches im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen (Regionalplan Region Nürnberg).

Gebietskategorie gem. LEP: Verdichtungsraum (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020)

Verkehrsanbindung: Die Gemeinde Möhrendorf ist verkehrlich gut angebunden. Die Autobahn A73 ist durch die Anschlussstelle 30 Möhrendorf in weniger als 2 km Entfernung zum Plangebiet erreichbar. Eine S-Bahnanbindung besteht über den unter 3 km entfernten Bahnhof Bubenreuth im Halbstundentakt in die Richtungen Nürnberg und Bamberg. Eine Anbindung an das regionale Busnetz ist durch mehrere Bushaltestellen im Ortsbereich gegeben. Zusätzlich besteht Anschluss zum ausgebauten regionalen und überregionalen Radwegenetz direkt unterhalb des Plangebiets am Main-Donau-Kanal.

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region:
 Durch die nahegelegenen Städte Erlangen, Nürnberg, Herzogenaurach und Forchheim mit ihren Global Player wie Schaeffler, Puma, Adidas und Siemens verfügt Mittelfranken sowie auch der Landkreis Erlangen-Höchstadt eine sehr gute Wirtschaftsdynamik. Dies färbt auch auf die Gemeinde Möhrendorf ab.

Innenentwicklungspotentiale:

Die Gemeinde selbst besitzt laut eigener Aussage keine eigenen Grundstücke um neues Bauland auszuweisen. Die Gemeinde Möhrendorf hat mit Abfrage vom Juni 2021 versucht die Eigentümer von vorhandenen Baulücken und leerstehenden Wohnhäuser zu mobilisieren diese zu bebauen, zu verkaufen und ein Beratungsangebot unterbreitet. Leider hat kein Eigentümer sich bereit erklärt sein Grundstück zu bebauen oder zu verkaufen. Das Plangebiet befindet sich in einer für Wohnbebauung sehr guten Lage mit direkter Anbindung an den Radweg, wurde allerdings bisher durch gewerblich genutzte Hallen anderweitig genutzt und stark versiegelt. Auf die Ausführungen im Kapitel „Planungsanlass“ wird verwiesen.

Wohnbaulandbedarf:

Der Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Möhrendorf zeigt sich in der dauerhaft starken Nachfrage nach Wohnraum vor Ort, die das vorhandene Angebot an Wohngebäuden deutlich übersteigt. Aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit von Wohnraum wird die Gemeinde in ihrem Bevölkerungswachstum gehemmt.

Zusammenfassung:

Wie den Ausführungen zu entnehmen ist, berücksichtigt die vorliegende Planung die Grundsätze der Landesplanung weitgehend und entspricht ganz im Sinne des Flächensparens sowohl Ziel 3.2 Landesentwicklungs-programm Bayern (LEP), die vorhandenen Flächenpotenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen, sowie Grundsatz 3.1 LEP, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden. Gemäß vorangegangener amtlicher Bevölkerungsprognose des LfStat ist für die Gemeinde Möhrendorf eine positive Bevölkerungsentwicklung zu erwarten die bis zum Zieljahr der Planung mit deutlich mehr Bevölkerungszuwachs rechnet als es die vorliegende Planung allein vorsieht. Allein diese Tatsache rechtfertigt die Schaffung des geplanten Wohnraumes durch die vorliegende Planung.

4 Baugrund

Den geologischen Karten des Landesamtes für Denkmalpflege zur Folge befindet sich im Planungsgebiet kein Bodendenkmal, Baudenkmal, Ensemble oder landschaftsprägendes Denkmal. Bei sämtlichen Erdarbeiten wird trotzdem auf Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG verwiesen. Die Artikel sind in den Hinweisen am Ende der Begründung hinterlegt.

Laut Baugrundvoruntersuchung der Firma Geopraxis vom 18.08.2020 (Anlage 01_Baugrund) zeigt der vorhandene Baugrund keine olfaktorischen, jedoch visuellen Auffälligkeiten.

Weitere bautechnische Hinweise sind der Baugrundvoruntersuchung selbst zu entnehmen.

Im Hinblick auf die Umnutzung eines Gewerbebetriebs zum Wohngebiet wurde im weiteren Verlauf geklärt, ob durch die vorherige Nutzung Bodenverunreinigungen verursacht wurden.

Wie der historischen Erkundung der Firma AWUS GmbH vom 21.12.2021 (Anlage 04_Historische Erkundung) zu entnehmen ist, gibt es keine Hinweise auf durch frühere Nutzung entstandene negative Bodenveränderung.

Die zwei Heizöltanks wurden stillgelegt. Der beigefügten Anlage 03_Stilllegungsbescheinigung vom 05.11.2021 ist die vollständige Entleerung und Reinigung der Anlage einschließlich aller Anlagenteile zu entnehmen. Anhaltspunkte für Boden- und Grundwasserverunreinigungen im Bereich der stillgelegten Anlage liegen hiernach nicht vor.

Für den fachgerechten Rückbau des Bestands ist eine Schadstoffuntersuchung durchgeführt worden welche als Anlage 05 (21.12.2021) beigefügt ist. Das Gelände wurde bis Februar 2022 vollständig geräumt und gerodet.

5 Räumliche strukturelle Situation

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, 19/20 Neue Straße | An der Marter, umfasst ein Gebiet am Rande der Gemeinde von Möhrendorf, zwischen der Straße „Neue Straße“ bzw. dem Main-Donau-Kanal im Osten und dem Seebachtal im Westen.

Die Planungsgrenze ist durch eine schwarz gestrichelte Linie im Plan festgesetzt.

6 Planungsziele

Das vorrangige Planungsziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnsiedlung zu schaffen. Dies beinhaltet die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Gebäude, sowie deren Höhen und äußere Erschließung und die Straßenführung zur Erschließung des Gebiets.

7 Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Art der baulichen Nutzung ein „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und den maximalen Außenwandhöhen bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4, die Geschossflächenzahl 1,2 und die Anzahl der Vollgeschosse orientieren sich an den empfohlenen Werten der derzeit gültigen Baunutzungsverordnung und der im Umfeld befindlichen Bebauung und sind für alle Baufelder anzuwenden.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Die Erschließungsstraße wird hierbei nicht mit eingerechnet.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist vor allem § 19 Abs. 4 BauNVO zu beachten. Hieraus ergibt sich für die GRZ inklusive aller in § 19 Abs. 4 BauNVO beschriebenen Flächen (GRZ II) ein Wert für allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,6 der für Baufeld 2 – 4 angesetzt wird. Die Gebäude und die durch die Anzahl der Wohnungen bzw. Wohnungsgrößen notwendigen Stellplatz- und Erschließungsflächen im Baufeld 1 schöpfen den in der BauNVO empfohlenen Wert 0,6 für die GRZ II komplett aus. Um das bisherige Abstellen von Autos auf dem vorgelagerten Gehweg an der Straße „Neue Straße“ zu unterbinden, sollen in diesem Baufeld zusätzlich zwei Besucherstellplätze als Längsparker angeordnet werden. Hierfür wird im Baufeld 1 eine GRZ II von 0,7 festgesetzt. Als Ausgleichsmaßnahme hierzu dient die Dachbegrünung der Gebäude, was den Bewohnern zugutekommt.

Eine Untersuchung der umliegenden Gebäudehöhen der Gemeinde Möhrendorf *Abbildung 1 Umgebungshöhen* ergibt, dass die umliegenden Firsthöhen zwischen 8,00 m und 11,40 m liegen. Die Höhe der Gebäude der drei nördlich an den Geltungsbereich grenzenden Grundstücke betragen 8,70 m, 11,40 m und 9,30 m. Aus diesem Grund steht einer 3-geschossigen Bebauung des Baufeldes 1 nichts entgegen. Mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,10 m sind die Mehrfamilienhäuser in Baufeld 1 immer noch 2,30 m niedriger als das mittlere nördliche Gebäude (Hausnummer 7).

Die Gebäude der restlichen Baufelder sind als 2-geschossig und mit einer Höhe von 6,20 m festgesetzt. Somit sind sie durchgängig rund 2,60 m niedriger als die umliegenden Gebäude südlich und westlich des Geltungsbereichs.



Abbildung 1 Umgebungshöhen

Die Zahl der Geschosse allein kann die Baumasse und Höhenentwicklung von Gebäuden nur unzureichend steuern. Daher werden neben der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung Höhenfestsetzungen für die Außenwandhöhen der jeweiligen Gebäude festgesetzt. Sie sind der Abbildung 2 Gebäudehöhen zu entnehmen und beziehen sich auf das Maß der Oberkante Fertigfußboden EG bis Oberkante Attika.

Die Fertigfußbodenoberkante EG ist mit einem Maximalabstand von 25 cm im Vergleich zum dazugehörigen Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Höhe der Straßenkante in Verlängerung der Hausecke an der die Straße am höchsten liegt. Sie sind im Plan *Abbildung 2 Gebäudehöhen* mit einem blauen Kreis markiert.

Höhenbezugspunkte der Gebäude im Baufeld 4 beziehen sich dabei auf deren Fußweg im Norden.



Abbildung 2 Gebäudehöhen

Als Dachform werden im kompletten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 5° festgesetzt.

Die festgesetzte Dachbegrünung trägt dem Aspekt einer möglichst optimalen Einbindung in das Landschafts- und Siedlungsbild, den Belangen des Klein-Klimas (Verringerung der Aufheizung des Plangebietes durch Hitzerrückstrahlung großer zusammenhängender Dachflächen) sowie des Bodenschutzes (Minimierung bau- und anlagebedingter Auswirkungen durch die künftig zulässige Versiegelung) inkl. einer optimierten Rückhaltung von Niederschlagswasser Rechnung. Daneben berücksichtigt diese Festsetzung die Belange des Artenschutzes (Entwicklung von Extrem-/Magerstandorte, für daran angepasste Arten und Lebewesen). Aus städtebaulichen, naturschutzfachlichen, artenschutztechnischen, klimatischen und hydraulischen Gründen sind diese erhöhten Anforderungen an die bauliche Gestaltung künftiger Gebäude gerechtfertigt. Geneigte Blechdächer sind alternativ dazu nur bei freistehenden Carports bis zu einer Dachneigung von 7° zulässig.

Städtebauliche Gründe stehen aus aktueller Sicht nicht entgegen.

7.3 Bauliche Nutzung

Die überbaubaren Flächen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zeichnerisch durch Baugrenzen definiert. Die Abstandsflächen gelten nach Art. 6 BayBO und beziehen sich auf das im Bebauungsplan definierte natürliche Gelände.

Im Zuge der Planung wurde auf eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Rückzugsmöglichkeiten in Form von uneinsehbaren Mietergärten, Balkonen und Terrassen geachtet. Dies ist dem vorliegenden Entwurf zu entnehmen. Eine ausreichende Belichtung der einzelnen Räume ist durch den Abstand der Gebäude zueinander gewährleistet. Die Lage von Stellplätzen, Carports und Garagen wird zeichnerisch festgesetzt.

Der ausreichende Abstand der Gebäude zu Gebäuden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch Art. 6 BayBO gesichert und der Abbildung 3 Abstandsflächen zu entnehmen.

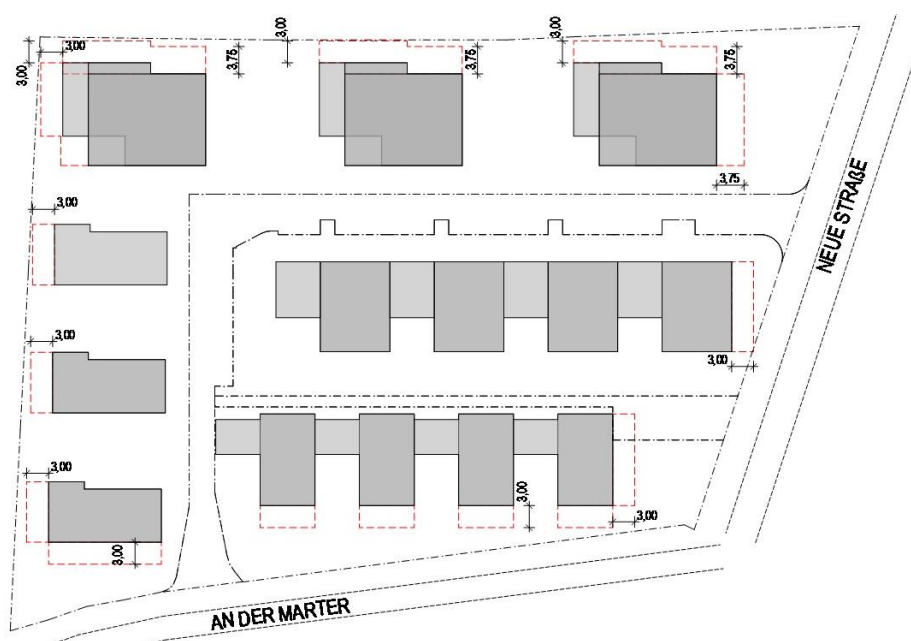


Abbildung 3 Abstandsflächen

Die Baufelder des Bebauungsplans gliedern sich wie folgt:

Baufeld 1

befindet sich am nördlichen Rand des Bebauungsplans.

Es besteht aus 3 Mehrfamilienhäusern mit bis zu 5 Wohnungen. Jedes Gebäude zählt ein Kellergeschoss, 3 Vollgeschosse und schließt mit einem begrünten Flachdach ab. Die Wohnungen werden durch eine nordseitige Eingangstür und über ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen. Zu jeder Wohnung gehört ein Gartenanteil mit Terrasse oder ein Balkon. Jedes Mehrfamilienhaus verfügt über Gemeinschaftsstellplätze.

Baufeld 2, Abweichende Bauweise

Aufgrund der Längenüberschreitung (§ 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO) der Gebäude in Baufeld 2 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise als Zeilenbauweise festgesetzt.

Baufeld 2 befindet sich auf der südlichen Seite der Zugangsstraße und besteht aus 4 zweigeschossigen Gebäuden ohne Keller mit je 2 Wohneinheiten. Die Gebäude sind über Doppelcarports mit jeweils 2 Stellplätzen und 2 Abstellräumen verbunden.

Den Gebäuden vorgelagert befindet sich jeweils ein dritter Stellplatz als Längsparker in einer Verbreiterung der Zugangsstraße und ein Müllhäuschen. Die Hauptgebäude selbst sind jeweils in eine Wohnung im Erdgeschoss mit Garten und eine Wohnung im Obergeschoss mit Balkon über dem Carport aufgeteilt. Die obere Wohnung wird über eine Außentreppe erschlossen.

Die Gebäude sind in der Höhenlage dem Gelände folgend und so auf unterschiedlichen Nivellements anzuordnen. Die östliche Seite der Gebäude in Baufeld 2 ist als Trennwand und somit als „hochfeuerhemmend“ auszubilden. Dies gilt nicht für das Endhaus hin zur Straße „Neue Straße“.

Carports und Nebengebäude dürfen nicht in diese Trennwände eingebunden werden oder aufliegen, sondern müssen mit Stützen oder einer Wandscheibe abgelastet werden.

Balkone auf Carports zwischen den Nutzungseinheiten und auf dem Carport des westlichen Endhauses sind erlaubt.

Baufeld 3

befindet sich auf der westlichen Seite des Bebauungsplans.

Die 3 Einfamilienhäuser sind zweigeschossig, mit begrüntem Flachdach. Sie werden nicht unterkellert und beinhalten je eine Wohneinheit. Ein Stellplatz befindet sich im Freien vor dem Haus und einer in einer überlangen Garage die gleichzeitig als Abstellraum und für Mülltonnen genutzt wird.

Baufeld 4, Abweichende Bauweise

Aufgrund der Längenüberschreitung (§ 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO) der Gebäude in Baufeld 4 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise als Zeilenbauweise festgesetzt.

Das Baufeld befindet sich nördlich der Straße "An der Marter" und damit im Süden des Bebauungsplans. Es besteht aus 4 freistehenden, nicht unterkellerten, zweigeschossigen Gebäuden mit begrüntem Flachdach und jeweils maximal einer Nutzungseinheit. Sie werden über Nebengebäude, die jeweils einen Hausanschlussraum und einen kalten Schuppen beinhalten, verbunden. Ein Gebäude entspricht einer Wohneinheit und wird nordseitig erschlossen. Auf dem Nebengebäude befindet sich eine Dachterrasse mit gemauerter Brüstung als Sichtschutz.

Die vier Stellplätze der beiden östlichen Wohneinheiten befinden sich unter einem Carport das über einen Hof von der Straße "Neue Straße" aus erschlossen wird.

Den beiden westlichen Gebäuden sind vier Stellplätze unter einem Carport an der internen Zugangsstraße zugeordnet.

Über einen Fußweg gelangt man von den Carports zu den vier Wohneinheiten.

Die Gebäude sind in der Höhenlage dem Gelände folgend und so auf unterschiedlichen Nivellements.

Die östlichen Seiten der Gebäude in Baufeld 4 sind als Trennwände und somit als „hochfeuerhemmend“ auszubilden. Dies gilt nicht für das Endhaus hin zur „Neue Straße“.

Carports und Nebengebäude dürfen nicht in diese Trennwände eingebunden werden oder aufliegen, sondern müssen mit Stützen oder einer Wandscheibe abgelastet werden.

Balkone auf Nebengebäuden zwischen den Nutzungseinheiten und auf dem Nebengebäude des westlichen Endhauses sind erlaubt.

7.4 Verkehrsflächen und Erschließung

Die Erschließung des Planungsbereichs erfolgt nördlich des Kreisverkehrs der Dechsendorfer Straße von der Straße „Neue Straße“ aus, die östlich an den Geltungsbereich grenzt.

Von ihr aus führt eine 3,60 m breite Einbahnstraße durch das Gelände. Vor den Einfamilienhäusern knickt die Erschließungsstraße im 90°-Winkel ab und mündet in die Straße „An der Marter“. Sowohl Einfahrt als auch Ausfahrt weisen eine Aufweitung der Ein-, und Ausfahrtschneise auf. Der Radius beträgt 3,00 m.

Eine Widmung der Erschließungsstraße nach Fertigstellung an die Gemeinde Möhrendorf erfolgt nicht. Das Durchfahren und die Nutzung der Straße von Müllfahrzeugen durch ein Entsorgungsunternehmen muss vertraglich sichergestellt sein.

In der Kurve der Erschließungsstraße wird eine Schleppkurve gemäß Anlage 2 Abs. 3 der technischen Bestimmungen „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ nach aktueller Fassung, nachgewiesen.

Des Weiteren führt eine Einfahrt südlich der Hauptzufahrt in den Geltungsbereich und erschließt 5 Stellplätze des Baufeldes 4 und einen Fußweg. Aufgrund der geringen Frequentierung der Einfahrt, die sich aus den 5 Stellplätzen ergibt, kann hier auf eine Aufweitung des Ein-, und Ausfahrtsbereich verzichtet werden.

Die Stellplatzanzahl bemisst sich nach der Berechnungsgrundlage in § 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Möhrendorf in der aktuell gültigen Fassung vom 29.02.2012. Zusätzlich werden auf Wunsch der Gemeinde 10 Besucherstellplätze nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO festgesetzt. Zum Abgleich der Stellplatzanzahl liegt eine Wohnflächenberechnung als Anlage 07 bei. Die Positionierung ist dem Bebauungsplan, die Zugehörigkeit dem Vorhabenplan, zu entnehmen.

Stellplätze und Zufahrten (ausgenommen Erschließungsstraße) sind grundsätzlich unversiegelt anzulegen. Eine Befestigung darf nur mit wasserdurchlässigen Belägen mit entsprechendem wasserdurchlässigen Unterbau erfolgen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

7.5 Spielplätze

Spielplätze unterliegen der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans gültigen Satzung der Gemeinde Möhrendorf über Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, Unterhaltung und Ablösung von Kinderspielplätzen.

Mehrere Spielplätze sowie ein Sportzentrum befinden sich in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich weshalb die Planung in Abstimmung mit der Gemeinde, sowie dem Vorhabenträger, keinen Spielplatz vorsieht. Stattdessen wird eine Ablöse laut Spielplatzsatzung an die Gemeinde gezahlt werden.

7.6 Entwässerung

Die Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser unterliegt der Entwässerungssatzung - EWS vom 24.11.2020, die ab 01.01.2021 gültig ist.

Nach Prüfung der Kapazitäten des Hebwerks in der Straße „An der Marter“ wurde seitens der Gemeinde am 17.02.2022 mitgeteilt, dass weder Schmutz- noch Regenwasser auf das Pumpwerk geleitet werden kann und somit in die Straße „Neue Straße“ eingeleitet werden muss.

Regenwasser

Grundsätzlich wird eine Versickerung der Regenwässer angestrebt.

Hierzu wurden eine Baugrunduntersuchung und Sickertests durchgeführt welche als Anlage 01 beiliegen. Da das Grundstück zum Zeitpunkt der Untersuchung noch bebaut und stark versiegelt war, konnten auch die Sickertests nur in den Bohrlöchern durchgeführt werden, weshalb nach Abbruch und Räumung des Geländes weitere Sickertests aus Mischproben von Haufwerken durchgeführt wurden. Die Durchlässigkeitsbeiwerte, die laut DWA-A 138 zur Versickerung nachzuweisen sind, werden bei allen Proben des Sickertests (Anlage 06) erreicht.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist das geltende DWA-Merkblatt M153 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

Im Falle einer Versickerung muss gesammeltes Niederschlagswasser in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.“

Schmutzwasser

Schmutzwasser muss aufgrund der fehlenden Kapazität des Pumpwerks in der Straße „An der Marter“ in den bestehenden Kanalanschluss der Straße „Neue Straße“ eingeleitet werden. Ein Ausreichen der Größe des Anstichs muss im weiteren Verlauf geklärt und gegebenenfalls während des Baus angepasst werden. Aufgrund des um 1,31 m bzw. 1,36 m nach Westen abfallenden Geländes, müssen Gebäude, die nicht mit natürlichem Gefälle in den Kanal der Straße „Neue Straße“ eingeleitet werden können, an ein Pumpwerk in der neuen Quartiersstraße angeschlossen und Fäkalien gehoben werden. Einzelheiten sind dem Erschließungsplan zu entnehmen.

Wird eine Entwässerung im Mischsystem umgesetzt, muss eine ordnungsgemäße Mischwasserbehandlung sichergestellt sein. Hierzu müssen die befestigten Flächen sowie das anfallende Schmutzwasser beim abwassertechnischen Plan der Gemeinde Möhrendorf vollständig enthalten sein.

Die Rückstauenebene bezieht sich auf Kanaldeckelhöhe auf Höhe der Einfahrt in der Straße „Neue Straße“.

7.7 Freiflächengestaltung

Aufgrund der eingeschränkten Einsichtigkeit in den Straßenverkehr wird an der Ecke „Neue Straße“ zu „An der Marter“ ein Sichtdreieck festgesetzt. In diesem Bereich dürfen Sträucher, Hecken und Einfriedungen eine Höhe von 80 cm über Fahrbahn nicht überschreiten.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gem. Art. 7 BayBO gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Heimische standortgerechte Laubbäume mit mittelgroßer Krone sind an dargestellten Stellen zu pflanzen. Grundstücksgrenzen und Gärten sind durch Sträucher und Bepflanzung zu gestalten. Bewässerung und Pflege dieser ist vom Eigentümer beziehungsweise den Nutzern zu Regeln.

8 Energie

Im Interesse einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Energieversorgung und angesichts der nur begrenzten Verfügbarkeit fossiler Energieressourcen sowie aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes ist das GebäudeEnergieGesetz in der geltenden Fassung zu beachten und einzuhalten. PV-, und Solaranlagen sind auf Haupt-, und Nebengebäuden zulässig.

9 Immissionsschutz

9.1 Haustechnische Anlagen

Gemäß der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA - Lärm, Stand: 26.08.1998) gelten bei einem Betrieb haustechnischer Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen (Immissionsorte [IO]): IO im „WA“:

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

9.2 Parkplatzlärm und Anwohnerverkehr

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Gemäß der „Bayerischen Parkplatzlärmstudie“ ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf des Wohngebietes entspricht, keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Derartige Belastungen sind als übliche Alltagserscheinung anzusehen. Zudem ist festzustellen, dass der aktuell gültige Bebauungsplan 19 / 8 Marteräcker in dem Bereich ein Mischgebiet (MI) vorsieht, welches in der Gegenüberstellung mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) erheblich höhere Immissionsrichtwerte aufweist.

Als Beurteilungsgrundlage dient die DIN 18 005-1 „Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ mit dem zugehörigen Beiblatt 1 „Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“. Das Beiblatt 1 definiert Orientierungswerte als Konkretisierung der in der Planung angemessen zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes. Es werden u. a. folgende Orientierungswerte genannt.

- Allgemeines Wohngebiet (WA) 55 dB(A) tags / 45/40 dB(A) nachts
- Mischgebiet (MI) 60 dB(A) tags / 50/45 dB(A) nachts

Die voraussichtliche Lärmbelastung für den Geltungsbereich wird durch die neue Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) also verringert.

9.3 Straßenverkehrslärm

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) sind bei Bauleitplänen die umweltschützenden Anforderungen zu berücksichtigen. In § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verwiesen. Der Geltungsbereich liegt an der Straße „Neue Straße“, auf welcher eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 Km/h gilt. Sie verbindet Möhrendorf und Kleinseebach auf der westlichen Seite des Kanals, wird jedoch schwach befahren. Gleich dahinter befindet sich der Main-Donau-Kanal dessen Schiffsverkehr nur schwache Lautstärkeentwicklung verursacht. Dies wurde in schalltechnischen Berechnungen überprüft und führte zur beiliegenden Immissionsprognose der Firma BASIC GmbH (Anlage 02 Immissionsprognose). Die Ergebnisse zeigen, dass bei der geplanten Bebauung aufgrund von Verkehrslärm von außen keine Pegelüberschreitungen auftreten.

10 Hinweise

Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer, Nutzer und Bauherren zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und mögliche Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

10.1 Das Landesamt für Denkmalpflege weist auf folgendes hin:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 BayDSchG: 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.

10.2 Die untere Naturschutzbehörde Erlangen-Höchststadt weist auf folgendes hin:

Für Bäume, die entfernt werden müssen, sind artenschutzrechtliche Belange (Biotopbäume, §44 BNatSchG) zu prüfen. Die erforderliche Baufeldräumung bzw. das Entfernen von Hecken und Bäumen ist außerhalb der Vogelbrutzeit (1.10. – 28.02.) durchzuführen.

10.3 Erschließung

Eine Widmung der Erschließungsstraße nach Fertigstellung an die Gemeinde Möhrendorf erfolgt nicht. Das Durchfahren und die Nutzung der Straße von Müllfahrzeugen durch ein Entsorgungsunternehmen muss vertraglich sichergestellt sein.

10.4 Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg weist auf folgendes hin:

Grundwasser

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

Gewässer

Teilweise befinden sich die Baugrundstücke im 60-Meter-Bereich des Main-Donau-Kanals. Es wird auf die Einholung entsprechender wasserrechtlicher Genehmigungen nach § 36 WHG i. V. m. Art. 20 Abs. 1 BayWG hingewiesen.

Bodenschutz

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden. Es soll auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371, hingewiesen werden.

Abwasserbeseitigung

Nach § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser (Trennentwässerung) in ein Gewässer eingeleitet werden. Durch eine Entwässerung der Flächen im Trennsystem wäre eine Entlastung der Mischwasserkanalisation gegeben. In diesem Zusammenhang möchten wir auch auf die Zunahme von stattfindenden Starkniederschlagsereignissen und die kommunale Überflutungsvorsorge hinweisen.

Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist eine (ortsnahe) Versickerung vorrangig umzusetzen. Bei einer Versickerung wären zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung das geltende DWA-Merkblatt M 153 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV fallen. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer müssten gleichfalls vorab die wasserwirtschaftlichen und -rechtlichen Belange geprüft und beachtet werden. Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist das anfallende behandlungsbedürftige Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer ausreichend zu behandeln.

Wird eine Entwässerung im Mischsystem umgesetzt, muss eine ordnungsgemäße Mischwasserbehandlung sichergestellt sein. Hierzu müssen die befestigten bzw. undurchlässigen Flächen sowie das anfallende Schmutzwasser beim abwassertechnischen Plan der Gemeinde Möhrendorf, der dem wasserrechtlichen Bescheid des Landratsamtes vom 09.09.2015 zugrunde liegt, vollständig enthalten sein.

Auf eine ausreichende Dimensionierung der Abwasseranlagen ist zu achten. Der Betreiber der Kanalisation hat den ordnungsgemäßen Betrieb entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Auf das Merkblatt 4.3/3 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und dessen Empfehlungen zur Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen u. a. als mögliche Vorsorge für Auswirkungen des Klimawandels wird hierbei verwiesen. Des Weiteren wird empfohlen, dass hier Betrachtungen im Rahmen der kommunalen Überflutungsvorsorge durch die Kommune gemacht werden. Zudem wird auf den Leitfaden „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz hingewiesen.

Es wird in Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o. ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen. Es wird auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ verwiesen.

Oberflächennahe Geothermie

Die Errichtung von Erdwärmesonden ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht bis in eine Tiefe von max. 80 m unter GOK genehmigungsfähig.

10.5 Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt des Bundes weist auf folgendes hin:

Die geplante Baumaßnahme liegt im Bereich einer Dichtungsstrecke des MDK.

Es sind folgende Wasserstände der Bundeswasserstraße MDK zu berücksichtigen:

Stauziel Zs (müNN) 266,50

GWu / unterer Grenzwasserstand (müNN) 266,05

BWu / unterer Betriebswasserstand (müNN) 266,40

BWo / oberer Betriebswasserstand (müNN) 266,50

GWo / oberer Grenzwasserstand (müNN) 266,85

1.

Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass bei Errichtung, Betrieb und Unterhaltung des Gebäudes keine Stoffe und Gegenstände in die Wasserstraße gelangen, die den für die Schifffahrt erforderlichen Zustand der Wasserstraße oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs beeinträchtigen können.

2.

Sollte bei der Maßnahme eine Wasserhaltung erforderlich werden, so ist das weitere Vorgehen für eine temporäre bzw. dauerhafte Wasserhaltung vor Beginn der Baumaßnahme mit dem WSA Donau MDK abzustimmen.

3. Am Bauwerk und bei den Bauarbeiten dürfen keine Zeichen oder Lichter angebracht bzw. verwendet werden, die mit Schifffahrtszeichen verwechselt oder durch die Schiffsführer auf dem MDK geblendet bzw. behindert werden können.

4.

Die Oberflächengestaltung der Fassade ist so auszuführen, dass bei direkter Sonneneinstrahlung keine Reflexionen auftreten, die Schiffsführer auf der Bundeswasserstraße und die Verkehrsteilnehmer auf den Betriebswegen der WSV blenden könnten. Der Schutz vor Blendung ist auch bei der ggf. geplanten Errichtung von Photovoltaikanlagen zu beachten.

5.

Im Bereich des Kanalufers darf keine Versickerungsanlage errichtet werden, die Schäden an der Kanalbettdichtung hervorrufen kann. Eine auf dem Grundstück evtl. vorgesehene Versickerungsanlage bedarf eines geohydraulischen Nachweises der Unschädlichkeit für die Kanalbettdichtung.

6. Eine Ableitung von gesammeltem Niederschlagswasser auf das Grundstück der WSV wird nicht gestattet.

7.

Festpunkt-, Grenz- und Kabelvermarkungszeichen, Hektometer- und sonstige Schifffahrtszeichen dürfen nicht ohne Zustimmung des WSA beseitigt, versetzt, beschädigt, überschüttet oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Der Unternehmer hat jede Beschädigung, Zerstörung oder Entfernung sofort dem WSA zu melden. Er hat dem WSA die für die Vermessung, Vermarkung und Aufstellung entstehenden Kosten zu erstatten.

8.

Bepflanzungsmaßnahmen angrenzend zum Main-Donau-Kanal haben dem BAW-Merkblatt „Standicherheit von Dämmen an Bundeswasserstraßen“, zu entsprechen. Es dürfen ausschließlich Gehölze des Anhangs 5 des Merkblattes für die Zone 5 verbleiben oder verwendet werden. Pappeln sind als Bewuchs an und auf Dämmen unbedingt zu vermeiden (Anhang 5, Tabelle 1), da ihre Wurzeln nicht nur extrem weit reichen, sondern auch völlig unregelmäßig wachsen. Verrottete Pappelwurzeln stellen daher mit der durch sie hervorgerufenen Wasserwegigkeit eine besonders schwer abzuschätzende Gefährdung der Standicherheit dar. Pappeln sollten einen Mindestabstand von 30 m aufweisen

9.

Der zulässige Dauerlärmpegel für den Betrieb eines Binnenschiffes beträgt 75 dB (A), gemessen in einem seitlichen Abstand von 25 m von der Bordwand (vgl. Europäischer Standard der technischen Vorschriften für Binnenschiff „ES-TRIN“, Kapitel 8, Artikel 8.10, Ausgabe 2019/1 vom 08.11.2018). Nach den bisherigen Betriebsbeobachtungen ist mit einer weiter steigenden Schiffsfrequenz zu rechnen, wobei eine zeitliche Verlagerung auf die Nachtschiffahrt erkennbar ist. Für den MDK liegt ein rechtsbeständiger Planfeststellungsbeschluss vor. Die durch Schifffahrt auftretenden Geräuschimmissionen im Planungsgebiet sind damit als "ortsüblich" zu qualifizieren. Ob und gegebenenfalls welche Auswirkung diese Geräuschbelastung auf die spätere Bebauung/Nutzung haben wird, liegt im Ermessen Ihrer Planungshoheit.

10.6 Immissionsschutz

Auf die im Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.“

Laut Bericht zur schalltechnischen Beratung (Projekt-Nr. 210827 vom 12.11.2021) durch die Gesellschaft für Bauphysik Akustik Sonderingenieurwesen Consultance mbH BASIC werden die in der Bauleitplanung heranzuziehenden Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen (WA: 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) nicht überschritten. Allerdings werden an den nach Osten gerichteten Obergeschossen längs der Neue Straße die Werte nur knapp eingehalten. Insofern wird empfohlen, für die betroffenen Fassadenbereiche vorsorglich geeignete Schallschutzfenster zu Wohnräumen vorzusehen. Dies ist u.a. auch dadurch begründet, dass, den Hinweisen im Bebauungsplan zufolge, künftig mit einer steigenden Schiffsfrequenz, insb. zur Nachtzeit, gerechnet werden kann.

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, Mini-BHKW) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:

Tags (06.00-22.00): 55dB(A),

nachts (22.00-6.00): 40 dB(A).

Im Falle eines Nachweises über Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte gelten die Regelungen der TA Lärm.

Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die

dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Abgasschalldämpfer, Wärmepumpen Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).

Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.

Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden kann bei ungünstiger Ausrichtung eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion bewirken und sollte daher ebenfalls vermieden werden.

Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer 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 zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).

Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).

10.7 Pflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

11 Eingriffsregelungen gem. BauGB

Die Planung dient der Innenentwicklung der Gemeinde Möhrendorf. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Forchheim, den 27.09.2022
Aufgestellt: S&G Wohnbau GmbH

12 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Umgebungshöhen:	Gemeinde Möhrendorf	S. 14
Abbildung 2 Gebäudehöhen:	Eigene Erhebung	S. 15
Abbildung 3 Abstandsflächen:	Eigene Erhebung	S. 16

13 Anlagen

- Anlage 01: Baugrunduntersuchung 18. August 2020
- Anlage 02: Immissionsprognose
- Anlage 03: Stilllegungsbescheinigung
- Anlage 04: Historische Erkundung
- Anlage 05: Schadstoffuntersuchung
- Anlage 06: Sickertests
- Anlage 07: Stellplatzberechnung