

**Gemeinde Möhrendorf  
Landkreis Erlangen-Höchstadt**

**Bebauungsplan „Meisenweg Nr. 19/2 D“  
mit I. Änderung des  
BP Nr. 19/2C „Wasserwerkstraße“**

**Begründung**

einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung

Rechtsplan



**Gemeinde Möhrendorf**

Bearbeitung: INSUMMA Planungsgesellschaft mbH  
Neudörfer Str. 3  
90402 Nürnberg  
Tel.: 0911/92618-0  
Fax: 0911/92618-36  
[info@insumma.de](mailto:info@insumma.de)

Stand: Juli 2008, red. ergänzt 04.08.08, 19.8.08

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. PLANUNGSVORGABEN UND ZIELE .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
2.1    Verfahrensablauf (s. a. Verfahrenshinweise auf der Planzeichnung).....	4
2.2    Rechtliche Grundlagen.....	5
2.3    Kartengrundlage .....	5
2.4    Räumlicher Geltungsbereich, Nutzungen und Siedlungsstruktur .....	5
<b>3. RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>6</b>
3.1    Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung.....	6
3.1.1    Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	6
3.1.2    Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan.....	6
3.2    Planungsgebiet.....	6
3.2.1    Lage im Gemeindegebiet.....	6
3.2.2    Erschließung, Gebäude- und Nutzungsbestand sowie Verweis auf den BP „Wasserwerkstraße Nr. 19/2 C“ und weitere Bebauungspläne.....	6
3.2.3    Hinweis auf Bodenbelastungen .....	7
<b>4. UMWELTBERICHT.....</b>	<b>8</b>
4.1    Inhalt, Ziele und Verfahren des Bebauungsplanes .....	8
4.2    Verweis auf das Altlastengutachten .....	8
4.3    Standortbeschreibung.....	9
4.3.1    Lage und Ortsbild.....	9
4.3.2    Vegetation und Versiegelung .....	9
4.3.3    Topographie, Geologie, pnV und Wasserschutz .....	10
4.3.4    Bodenschutz, Altlastengutachten.....	10
4.4    Festsetzungen.....	11
4.5    Ziele des Umweltschutzes und der Grünplanung.....	11
4.5.1    Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes .....	11
4.5.2    Ziele der Grünplanung.....	12
4.6    Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile .....	13
4.7    Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	14
4.8    Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	15
4.8.1    Vermeidungsmaßnahmen.....	15
4.8.2    Verringerungs- und Schutzmaßnahmen .....	15
4.8.3    Ausgleichsmaßnahmen .....	15
4.9    Übersicht der Planungsalternativen .....	15
4.10    Monitoring .....	15
4.11    Zusammenfassung .....	15
<b>5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>16</b>
5.1    Art der baulichen Nutzung .....	16
5.2    Maß der baulichen Nutzung.....	16
5.3    Bauweise und Abstandsflächen .....	16
5.4    Überbaubare Grundstücksflächen.....	16
5.5    Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Standplätze für Abfallbehälter .....	16
5.6    Verkehrsflächen .....	17
5.7    Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Ver- und Entsorgung.....	17

5.8	Grünflächen .....	17
5.9	Immissionsschutz und Verdachtsflächen.....	17
5.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	18
5.11	Baugestalterische Festsetzungen.....	18
<b>6.</b>	<b>SONSTIGES.....</b>	<b>20</b>
6.1	Verkehrerschließung.....	20
6.2	Ver- und Entsorgung.....	20
6.3	Immissionsschutz.....	20
<b>7.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>20</b>
<b>8.</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>21</b>
<b>9.</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG NACH AUSLAGE DES VORENTWURFS</b>	
	<b>23</b>	
9.1	Berücksichtigung der Umweltbelange zum Vorentwurf.....	23
9.2	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf.....	23
9.3	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf.....	24
9.4	Zusammenfassung (Ergänzung zum Satzungsbeschluss).....	24

## **BEGRÜNDUNG**

### **I. PLANUNGSVORGABEN UND ZIELE**

Eines der Ziele der Entwicklung der Gemeinde Möhrendorf ist es, der anhaltenden Nachfrage nach Wohngrundstücken entgegenzukommen, Basis ist der aktuelle und in Teilbereichen geänderte Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan von 2007. Für die dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen werden qualifizierte Bebauungspläne aufgestellt.

Vorrangig qualifizieren sich hier Bereiche, in denen die gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wurde, Anschluss an die Erschließung/Versorgungsleitungen besteht und die Nutzung mit der umgebenen Bebauung verträglich und zielgerecht ist.

Der Bereich des Bebauungsplanes „Meisenweg Nr. 19/2 D“ wurde bisher gewerblich genutzt, hier soll Wohnbebauung entstehen; dieses Ziel bindet in bisherige Ziele ein, die Flächen südlich des Bebauungsplanes waren ebenfalls gewerblich genutzt und wurden als Wohngebiet bebaut (BP „Wasserwerkstraße Nr. 19/2C“).

Da der BP „Meisenweg Nr. 19/2 D“ teilweise in den Geltungsbereich des BP „Wasserwerkstraße Nr. 19/2C“ hineinragt, wird letzterer durch den BP „Meisenweg Nr. 19/2 D“ geändert, das eingeschränkte Gewerbegebiet entfällt somit. Im Vergleich zum Vorentwurf wird im Entwurf der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig nach Westen um das ehemalige eingeschränkte Gewerbegebiet erweitert.

### **2. ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Um der Nachfrage nach Wohnbauflächen und zulässigen und verträglichen Nutzungen im Ortskern von Möhrendorf gerecht zu werden, hat die Gemeinde Möhrendorf am 11.04.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Meisenweg B19/2D“ beschlossen. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche am östlichen Dorfrand des Ortsteiles Möhrendorf mit Anschluss an die Meisenstraße.

Mit der Ausarbeitung des verbindlichen Bauleitplanes gemäß § 9 BauGB wurde die INSUMMA Planungsgesellschaft mbH, Nürnberg, beauftragt.

#### **2.1 Verfahrensablauf (s. a. Verfahrenshinweise auf der Planzeichnung)**

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss vom 11. 04.2006 und seine ortsübliche Bekanntmachung eingeleitet (Bekanntmachung im Amtsblatt Juni 2006).

Für das Grundstück Flur-Nummer 454 der Gemarkung Möhrendorf soll ein qualifizierter Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Bebauungsplan Meisenweg Nr. 19/2 D“ aufgestellt werden. Mit der Entwurfsfassung wird der Bebauungsplan geringfügig um eine Teilfläche im Westen aus der Fl.Nr. 454/I erweitert.

Während des Bebauungsplanverfahrens steht zu klären, ob und inwieweit die Flächen im Geltungsbereich durch die vorangegangenen Nutzungen belastet sind. Ein Altlastengutachten mit Sanierungsmaßnahmen wurde erstellt. Bei Umsetzung der ergänzenden Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen sollten zum Satzungsbeschluss die Anforderungen an die in § 1 des BauGB formulierten „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ dann gegeben sein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhrendorf von 2004 der damaligen Nutzung folgend als gewerbliche Baufläche dargestellt, eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung als „Wohnbaufläche“, ist im Jahr 2007 durchgeführt worden und wurde von der Regierung von Mittelfranken mit Bescheid zum ... genehmigt.

Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen und mit der Veröffentlichung rechtskräftig.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß §§ 3 und 4 BauGB (neu).

Gemäß § 8 (1) BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

Für die Aufstellung von Bauleitplänen gelten die im BauGB aufgeführten Vorschriften. Die erforderlichen Verfahrensschritte werden durchgeführt und sind auf der Planzeichnung vermerkt. Die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt.

## **2.2 Rechtliche Grundlagen**

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

## **2.3 Kartengrundlage**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) erstellt.

## **2.4 Räumlicher Geltungsbereich, Nutzungen und Siedlungsstruktur**

Das Plangebiet liegt südlich des Ortskerns, östlich der Erlanger Straße am Dorfrand zum Regnitztal. Die Fläche wurde bislang von einer Baufirma gewerblich genutzt (Werkstatt, Mischwerk, Deckenfertigung), hier stehen noch 2 Hallen die abgerissen werden.

Im Westen, Süden und Norden grenzen Wohnbauflächen ans Planungsgebiet, im Nordosten eine kleine Waldfläche, diese soll gemäß Flächennutzungsplan durch eine Neuaufforstung erweitert werden. Im Osten befindet sich landwirtschaftliche Flur, die im Flächennutzungsplan mit einer T-Flächenmarkierung überlagert ist, diese Markierung weist auf die Eignung der Flächen als mögliche Ausgleichsflächen.

Die Verkehrsflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind an den Meisenweg und die Sudetenstraße angebunden. Der südliche Teil der neuen Erschließungsstraße (Sudetenstraße) wird nur mit 3,50 m Breite ausgebaut, diese Breite lässt eine Anfahrt zu den 3 bestehenden Garagen und weiteren geplanten Stellplätzen/Garagen am westlichen Rand des erweiterten Geltungsbereiches zu und erlaubt auch eine Nutzung als Rettungsweg. Dieser Verkehrsweg geht dann in einen 3,50 m breiten öffentlichen Fuß- und Radweg über; die Durchfahrt zum Amselweg steht nur den Fußgängern und Radfahrern zu; Stellplätze oder Garagen die dann auch südlich der bestehenden Garagen möglich wären, wären nur von Süden/Südwesten über den Stichweg am Amselweg anzufahren.

Die Wohnbebauung an den drei genannten Straßen in unmittelbarer Nachbarschaft besteht überwiegend aus Einzelhäusern und Doppelhäusern. Über den Meisenweg und die Erlanger Straße bzw. Sudetenstraße und Erlanger Straße werden der Ortskern und die Kreisstraße ERH 31 erreicht.

Die Geländestruktur des Planungsgebietes ist weitgehend eben, fällt zum Ortsrand leicht ab, bleibt aber gegenüber dem Geländeniveau der im Osten angrenzenden Ackerfläche angehoben (Aufschüttung). Die Freiflächen zwischen den Gebäude sind völlig versiegelt (betoniert, asphaltiert und gepflastert).

tert). Nur an den südlichen, östlichen und nördlichen Grenzen des Geltungsbereiches befinden sich schmale, magere Vegetationsstreifen zwischen den noch bestehenden Gebäuden und den Nachbargrundstücken, hier sind auch insgesamt 3 Birken bzw. Pappelsämlinge aufgegangen. Auf den Pflasterbereichen wächst eine minimale Ritzenvegetation.

Die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan entsprechend der Planzeichnung fest.

Der Geltungsbereich umfasst 5096,80 qm, d. h. 0,5 ha, er umfasst das Grundstück Fl.Nr. 454 Gemarkung Möhrendorf vollständig, die Fl.Nr. 454/1 nur in einem kleinen Ausschnitt.

### **3. RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung**

##### **3.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Bauleitpläne sind in den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen bzw. sind über den Flächennutzungsplan aus diesem zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden den Zielen der Raumordnung und Landesplanung Rechnung getragen. Relevanz für den Bebauungsplan haben daher die Ziele der gemeindlichen Entwicklung und die Flächennutzungsplanung mit den erfolgten aktuellen Änderungen.

##### **3.1.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war im gültigen Flächennutzungsplan (2004) der Gemeinde Möhrendorf der damaligen Nutzung folgend als gewerbliche Baufläche dargestellt, eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung als „Wohnbaufläche“ ist aber im Jahre 2007 erfolgt und genehmigt. Der Bebauungsplan gilt daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.2 Planungsgebiet**

##### **3.2.1 Lage im Gemeindegebiet**

Das Planungsgebiet ist Teil der großflächigen Wohnbebauung südlich des Ortskernes bzw. der Hauptstraße. Hier liegen die bestehenden und geplanten Entwicklungsflächen der Gemeinde.

##### **3.2.2 Erschließung, Gebäude- und Nutzungsbestand sowie Verweis auf den BP „Wasserwerkstraße Nr. 19/2 C“ und weitere Bebauungspläne**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen zwei Hallen, die für die Wohnbebauung abgerissen werden.

Die Erschließung erfolgt über den Meisenweg und die Sudetenstraße, der direkte Anschluss an den Amselweg wird nur als Fuß- und Radweg ausgebaut, die Breite von 3,50 Metern lässt eine Nutzung als Rettungsweg zu.

Der Anschluss an den Amselweg ist im rechtskräftigen BP „Wasserwerkstraße Nr. 19/2 C“, der das anschließende Baugebiet umfasst, wie folgt dargestellt bzw. festgesetzt:

- „eingeschränktes Gewerbegebiet“
- dieses Gewerbegebiet wird von der von West nach Ost laufenden Linie eines „Wasserschutzgebietes, Zone III“ gequert.

diese Festsetzungen werden mit der Aufstellung des BP „Meisenweg Nr.19/2 D“ geändert:

- Festsetzung als Verkehrsfläche, Wohngebiet, sowie Flächen für Stellplätze und Garagen. Die Stellplätze und die bestehenden 3 Garagen an der Westseite des Geltungsbereiches sind in erster Linie für die Entwicklung einer künftigen Wohnnutzung auf der großen Restfläche der Fl.Nr. 454/I gedacht
- Die Wasserschutzgebietsgrenze entfällt ersatzlos; gemäß der VO des LRA Erlangen-Höchststadt zum Wasserschutzgebiet in der Gemeinde Möhrendorf von 2006, sind Flächen des Planungsgebiets nicht mehr enthalten

Die Flächen im nördlichen und westlichen Anschluss an den Bebauungsplan Meisenweg sind weitgehend bebaut, aber nicht in einen rechtskräftigen Bebauungsplan einbezogen.

Das Planungsgebiet ist auch an den ÖPNV angeschlossen, eine Haltestelle für den Bus befindet sich in der Erlanger Straße auf Höhe der Einmündung des Meisenwegs.

Östlich außerhalb des Planungsgebietes verläuft in der Landschaft eine 20 KV-Stromleitung der EON, die am Rand des PG in einem Strommast endet. Von dort verläuft ein erdverlegtes Stromkabel entlang der Ost- und Nordgrenze des Planungsgebietes bis zum Knick Meisenweg/Sudetenstraße. Die Kabeltrasse ist dinglich zu sichern; als Maß für den Schutzstreifen gibt die EON einen Wert von 0,5m für Abgrabungen und 2,5 m für Gehölzpflanzungen an; der Abstand für die Abgrabung wurde auch in die Planzeichnung übertragen.

Für die Erschließung, die Ver- und Entsorgungsleitungen wird eine entsprechende Planung getätigt; die geplante Bebauung soll zeitnah zur Genehmigung des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Das Baugebiet wird bisher im Mischsystem entsorgt, das soll auch so bleiben, da kein Anschluss an einen Vorfluter besteht, das Baugebiet klein ist und auch die umgebende Bebauung im Mischsystem entsorgt wird.

### **3.2.3 Hinweis auf Bodenbelastungen**

Während des Bebauungsplanverfahrens wurde geklärt, ob und inwieweit die Flächen im Geltungsbereich durch die vorangegangenen gewerblichen Nutzungen belastet oder unbelastet sind. Am 4.12.2006 hat, nach Auslage des Vorentwurfs mit Einwendungen der TÖB, mit Gemeinde und Behörden ein erster Runder Tisch stattgefunden in dem die Vorgehensweise bez. Ermittlung möglicherweise belasteter Bodenveränderungen besprochen wurde; Details s. Umweltbericht. In Folge wurde ein Altlastengutachten durch das ortsansässige Institut für Umweltanalytik erstellt (s. Gutachten vom 08.04.08). Im Ergebnis steht fest, dass das Gelände aufgefüllt wurde und an verschiedenen Stellen mit polycyclischen aromatischen Kohlewasserstoffen (PAK) belastet ist; die Belastung ist unterschiedlich auf der Fläche verteilt, für belastete Bereiche steht ein Bodenaustausch an. Ein zweiter Runder Tisch zu den Ergebnissen der Bodenuntersuchung und den Sanierungszielen hat am 08.04.08 stattgefunden. Die vorgeschlagene und abgestimmte Sanierung in Form von Aushub des belasteten Materials bis zum anstehenden Sand wurde im Juli 2008 durchgeführt. Das Material wurde zwischengelagert, der Aushub beprobt, Sohlproben entnommen. Im Ergebnis wird der Aushub der LAGA Klasse Z1.I zugeordnet, das Material kann wiederverwertet werden; der Gutachter rät aber von einem Wiedereinbau auf der gleichen Baustelle ab, da weder die angestrebte Wohnbaunutzung noch die hydrogeologischen Bedingungen den Kriterien der LAGA Richtlinie entsprechen (s. Gutachten des ortsansässigen Instituts für Umweltanalytik v. 29.7.08.

## **UMWELTBERICHT**

### **4. UMWELTBERICHT**

#### **4.1 Inhalt, Ziele und Verfahren des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des BP „Meisenweg Nr. 19/2 D“ erstreckt sich südlich des Ortskernes, östlich der Erlanger Straße am Dorfrand zum Regnitztal. Ziel ist - angepasst an die aktuelle Nachfrage - Wohnbebauung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen.

Die Fläche wurde bislang von einer Baufirma gewerblich genutzt. Das Ziel Wohnnutzung bindet in bisherige Entwicklungsziele zur Umnutzung gewerblicher Flächen mit Lage innerhalb bestehender Wohnbauflächen ein, die Flächen südlich des Bebauungsplanes „Meisenweg Nr. 19/2 D“ wurden ebenfalls ehemals gewerblich genutzt und sind jetzt als Wohngebiet bebaut (s. BP „Wasserwerkstraße Nr. 19/2C“).

Da der BP „Meisenweg Nr. 19/2 D“ teilweise in den Geltungsbereich des BP „Wasserwerkstraße Nr. 19/2 C“ hineinragt, wird letzterer durch den BP „Meisenweg Nr. 19/2 D“ geändert; das eingeschränkte Gewerbegebietes entfällt, der Geltungsbereich wird im Entwurf auch geringfügig nach Westen erweitert. Der Flächenumfang des Geltungsbereiches liegt bei 0,5 ha.

Im aktuellen FNP, Änderung 2007, ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird daher als Satzung beschlossen und mit der Veröffentlichung rechtskräftig.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß §§ 3 und 4 BauGB (neu).

#### **4.2 Verweis auf das Altlastengutachten**

Während des Bebauungsplanverfahrens wurde geklärt, ob und inwieweit die Flächen im Geltungsbereich durch die vorangegangenen Nutzungen belastet oder unbelastet sind, da der Bereich vormals in den 50iger Jahren als Sandgrube genutzt wurde und nach den Auffüllungen ab 1960 eine gewerbliche Nutzung erfolgte.

Am 4.12.2006 hatte, nach Auslage des Vorentwurfs mit Einwendungen der TÖB, mit Gemeinde und Behörden ein 1. Runder Tisch stattgefunden, in dem die mittlerweile durchgeführte Vorgehensweise bez. Ermittlung möglicherweise belasteter Bodenveränderungen besprochen wurde. Vor Fortsetzung des Bauleitverfahrens war ein Altlastengutachten zu erstellen.

Ein Altlastengutachten durch das ortsansässige Institut für Umweltanalytik wurde durchgeführt und mit Datum April 2008 am 2. Runden Tisch am 08.04.08 vorgestellt.

Im Ergebnis steht fest, dass das Gelände aufgefüllt wurde und an verschiedene Stellen mit polycyclischen aromatischen Kohlewasserstoffen (PAK) belastet ist; die Belastung ist unterschiedlich auf der Fläche verteilt. Die Belastungen des Bodens sind behebbbar, für belastete Bereiche steht ein Bodenaustausch an.

Werden die Sanierungsmaßnahmen sowie die ergänzenden Untersuchungen umgesetzt, steht einer Fortsetzung des Bauleitverfahrens bis zum Satzungsbeschluss nichts im Wege; die Anforderungen an die in § 1 des BauGB formulierten „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ sollten dann gegeben sein.

Die vorgeschlagene und abgestimmte Sanierung in Form von Aushub des belasteten Materials bis zum anstehenden Sand wurde im Juli 2008 durchgeführt. Das Material wurde zwischengelagert, der Aushub beprobt, Sohlproben entnommen. Im Ergebnis wird der Aushub der LAGA Klasse Z1.1 zugeordnet, das Material kann wiederverwertet werden; der Gutachter rät aber von einem Wiedereinbau auf der gleichen Baustelle ab, da weder die angestrebte Wohnbaunutzung noch die hydrogeologischen Bedingungen den Kriterien der LAGA Richtlinie entsprechen (s. Gutachten des ortsansässigen Instituts für Umweltanalytik v. 29.7.08. Damit erscheinen die in den Runden Tischen und den Auslegungen geforderten Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen als abgeschlossen.



## 4.3 Standortbeschreibung

### 4.3.1 Lage und Ortsbild

Der Geltungsbereich des BP „Meisenweg Nr. 19/2 D“ liegt innerhalb der großflächigen Wohnbauflächen südlich des Ortskernes von Möhrendorf. Der Geltungsbereich des BP umfasst 4.833,0 qm, d. h. 0,5 ha. Das Grundstück auf Fl. Nr. 454 ist durch die gewerbliche Nutzung (Bauunternehmen) geprägt, hier Hallen und versiegelte Hofflächen.

Die Erschließung erfolgt über den Meisenweg und die Sudetenstraße, der direkte Anschluss an den Amselweg wird nur als Fuß- und Radweg ausgebaut bzw. erlaubt aufgrund seiner Breite von 3,50 m eine Nutzung auch als Rettungsweg. Für die Erschließung, die Ver- und Entsorgungsleitungen wird eine entsprechende Planung getätigt; die geplante Bebauung soll zeitnah zur Genehmigung des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Das Baugebiet soll wie bisher im Mischsystem entsorgt werden.

#### Ortsbild

Das Ortsbild im engeren Bereich des Geltungsbereiches wird im Wesentlichen durch die angrenzende Wohnbebauung geprägt. Die offene Feldflur und das bestehende Wäldchen an der Sudetenstraße sind von untergeordneter Bedeutung.

Die Häuser der näheren Umgebung sind sowohl als I + D (Erdgeschoss und Dach) als auch vereinzelt als II + D gebaut. Einzelhäuser und Doppelhäuser kommen vor. Die Dachfarbe ist rot oder dunkel bei etwa 45 Grad Dachneigung, die Fassaden sind in der Regel (weiß oder pastellfarben) verputzt.

### 4.3.2 Vegetation und Versiegelung

Die Freiflächen im Geltungsbereich sind fast vollständig versiegelt. Nur an den südlichen, östlichen und nördlichen Grenzen des Geltungsbereiches befinden sich schmale, magere Vegetationsstreifen zwischen noch bestehenden Gebäuden und den Nachbargrundstücken, hier sind auch insgesamt 3 Birken bzw. Pappelsämlinge aufgegangen. Auf den Pflasterbereichen wächst eine minimale Ritzenvegetation.

Der nördliche Streifen ist als Schotterweg angelegt, da er wenig befahren ist, hat sich sukzessiv auf den Sand- bzw. Schotteruntergrund an den Wegrändern und im Mittelstreifen eine magere, niedrige Krautvegetation entwickelt, mit Magerzeigern wie Johanniskraut, Besenginster, Färberkamille u. ä., am Gebäuderand sind auch zwei Baumsämlinge aufgegangen (ca. 2,0 m Höhe). Dieser Weg endet am Acker, eine Fortsetzung in die Landschaft besteht nicht. Nordöstlich des Weges schließen Wohngebäude, eine schmale „Kiefernwaldfläche“ und eine schmale Wiese an.

Ein Wegerecht liegt nicht auf diesem Weg, jedoch befindet sich im Weg eine erdverlegte Stromkabelleitung, die Trasse ist dinglich zu sichern und von Bauungen freizuhalten; als Maß für den Schutzstreifen gibt die EON einen Wert von 0,5m für Abgrabungen und 2,5 m für Gehölzpflanzungen an; jeweils beidseits des Kabels.

Das „Kiefernwäldchen“ ist durch gärtnerische und Freizeitnutzung geprägt, „Wald“ im Sinne des Waldgesetzes (BayWaldG) liegt hier nicht mehr vor (s. a. Besprechung mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten zur ersten Flächennutzungsplanänderung). Einzelne Kiefern stehen aber durchaus im Nahbereich der geplanten Häuser; für einen Baumfällbereich kann ein Richtwert von 25,0 m herangezogen werden, der hier unterschritten wird. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die Bauwerber/Käufer auf diesen Sachverhalt hinzuweisen.

Der Streifen am Rand des südlichen Geltungsbereiches (Abstandsfläche zu den Nachbargrundstücken, hier der Fl.Nr. 454/4, 454/5, 454/6, 454/7, 454/8, 454/8) ist auf etwa 1,0 m Breite unversiegelt, auch hier hat sich eine niedrig Gras- und Krautvegetation und ein Baumsämling entwickelt.

Der Streifen am Rand des östlichen Geltungsbereiches ist ca. 3,0 m breit und versiegelt (ebenfalls mit erdverlegtem Stromkabel bis zum Freileitungsmast), aufgrund der Nähe zum angrenzenden Acker und der geringen Zugänglichkeit, hat hier eine Sukzession der Vegetation in Richtung Gehölzstadium eingesetzt, hier stehen v. a. Himbeeren, aber auch Brennnesseln.

Die Versiegelung ist fast flächendeckend mit geschätzten 90 % (die zulässige Versiegelung in einem Gewerbegebiet läge, laut BauNVO, bei 0,8).

### 4.3.3 Topographie, Geologie, pnV und Wasserschutz

Die Geländestruktur des Planungsgebietes ist weitgehend eben, fällt zum Ortsrand leicht ab, bleibt aber gegenüber dem Geländeniveau der (im Osten) angrenzenden Ackerfläche angehoben.

Gemäß Aussagen im Landschaftsplan zur Geologie ist der Untergrund den Sanden und Lehmen der Haupt- und Vorterrasse zuzuordnen. Sandböden sind sog. Braunerde, bei geringem Lehm- bzw. Tonanteilen verfügen diese Böden über eine gute Versickerungseigenschaft. Dem Bereich der Terrassen wird ein Spektrum aus natürlichen Kiefernwäldern mit Eiche, Eichen-Hainbuchenwald und Sandgrasheiden als potentiell natürliche Vegetation zugeordnet. Sandböden sind typisch für die Gemeinde, sie haben ein hohes Potential zur Ausbildung einer schützenswerten/geschützten Vegetation (Sandgrasheide, bestimmte Formen der Kiefernwälder).

### Wasser, Wasserschutz

Das Wasserschutzgebiet der Gemeinde wurde seit Rechtskraft des FNP im Jahre 2004 in seinen Grenzen nach Norden hin reduziert, das PG liegt heute außerhalb der Grenzen (vgl. VO des LRA Erlangen-Höchststadt zum Wasserschutzgebiet in der Gemeinde Möhrendorf von 2006).

### 4.3.4 Bodenschutz, Altlastengutachten

Im Vorentwurf des Bebauungsplanverfahrens wurden Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen durch vorangegangene Nutzungen (Sandabbau, Auffüllung mit unterschiedlichem Material und gewerbliche Nutzung) von den Behörden im Verfahren eingebracht. In Folge wurde am 06.12.2006 ein **erster Runder Tisch** mit Gemeinde, Bauunternehmer, Planungsbüro und Behörden eingerichtet. Als Ergebnis entstand die Forderung zur fachlichen Begleitung des Abbruchs der Gebäude und der versiegelten Flächen durch ein Fachbüro für Baugrunduntersuchungen und Altlasten. In einem zweiten Runden Tisch sollten die Ergebnisse präsentiert werden; die Durchführung der Untersuchung und die Vorlage von Sanierungsmaßnahmen bilden die Voraussetzung für das Fortführen des Bebauungsplanes zum Entwurf.

Seit 8. April 2008 liegt das Altlastengutachten des beauftragten, ortsansässigen Instituts für Umweltanalytik für das Baugelände der Baufirma Polster in Möhrendorf vor. Es wurden, mittels Baggerschürfen auf Verdachtsflächen und im Raster, inhomogen verteilt, sog. polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) gefunden. Die zulässigen Werte der Bodenschutzverordnung sind teilweise überschritten, Ursache sind steinkohlenteerhaltige Baumaterialien. Der Schwermetallgehalt des Bodens (Blei, Kupfer, Zink, Quecksilber) ist gegenüber der natürlichen Hintergrundbelastung nur leicht erhöht. Aus den Ergebnissen der Schürfe lassen 3 Bereiche voneinander abgrenzen:

- Die Auffüllungen in der nördlichen Hälfte des Grundstücks zeigen Belastungen (PAK) auf ca. 1.500,00 qm vor (Bereich A)
- Die südliche Teilfläche besteht aus Auffüllungen mit geringen oder geringfügigen Schadstoffgehalten (Bereich B)
- Am östlichen Bereich gibt es keine Auffüllungen, hier besteht auch kein Verdacht auf Belastungen (Bereich C)
- Die mittlere Tiefe der Auffüllungen liegt bei 2,1 m.

In Folge werden als Sanierungsmaßnahme empfohlen:

- den Boden in Bereich A komplett bis zum natürlich anstehenden Untergrund auszutauschen
- in Bereich B liegen künstliche Auffüllungen vor, eine Sanierung ist nicht erforderlich, die Eigentümer sollen auf diesen Sachverhalt hingewiesen werden
- in Bereich C besteht kein Verdacht, hier sind keine Maßnahmen notwendig.

Die Ergebnisse des Gutachtens und die Sanierungsmaßnahmen wurden in einem **zweiten Runden Tisch** am 14.04.08 in der Gemeinde mit den sachkundigen Behörden Landratsamt und WWA besprochen. Ergänzend sind folgende Anregungen zu berücksichtigen:

- Darstellung der Altlastenuntersuchung im Umweltbericht des Entwurfes
- Erstellen eines Sanierungsberichtes (Beweissicherung) nach erfolgtem Aushub des Bodens in Bereich A
- Einsatz eines Gutachters bei Aushub der jeweiligen Baugruben; Beprobung bei auffälligen Funden
- Klären der Voraussetzungen für das Fortfahren des Entwurfs

Das Ergebnis der Beprobung nach Aushub des Bodens in Bereich A liegt mittlerweile vor; der Aushub wird der Klasse ZI.1. zugeordnet, von einer Wiederverfüllung an Ort und Stelle wird aber abgesehen.

#### **4.4 Festsetzungen**

##### **Art der Nutzung**

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet ist in offener Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu bebauen. Entsprechend der Festsetzungen im Plan ist im Geltungsbereich nur die Einrichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Die oberste Dachbegrenzungskante (Firsthöhe FH) wird für die Bauweise I + D auf maximal 9,75 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenoberfläche der jeweils an die Baukörper angrenzenden Erschließungsstraße im Baugenehmigungsverfahren; eine genauere Höhenlage kann erst mit Erstellung der Erschließungsplanung vorgelegt werden. Die Fußbodenoberkante liegt bei maximal 0,5 m über dem unteren Bezugspunkt der Straßenoberfläche. Die Gemeinde ist berechtigt, in begründeten Einzelfällen Abweichungen von der Höhenlage festzusetzen.

##### **Intensität und Umfang der Nutzung**

Eine maximale Versiegelung von 30 % (GRZ 0,) ist festgesetzt, ein Vollgeschoss und der Ausbau des Daches sind möglich. Die maximal bebaubare Fläche (nur Hauptgebäude ohne Garagen, Stellplätze und Zufahrten) beträgt 160,0 m<sup>2</sup>. Es wird daraufhin gewiesen, dass sich bei einer Grundstücksteilung die maximal bebaubare Fläche nicht verdoppelt oder vervielfältigt.

##### **Verkehrsbelastung, Emissionen und Immissionen**

Das Planungsgebiet wird über den Meisenweg und die Sudetenstraße erschlossen. Der Meisenweg mündet auf die Erlanger Straße. Die Sudetenstraße und v. a. die breiter angelegte Erlanger Straße bündeln den innerörtlichen Verkehr im südlichen Gemeindegebiet.

Über die Erlanger Straße besteht dann Anschluss an die Hauptstraße bzw. die Kreisstraße ERH 31.

Eine aktuelle Verkehrszählung für die angrenzenden Straßen liegt nicht vor, eine Lärmbelastung durch den Stadtteilverkehr dürfte sich auf die Erlanger Straße beschränken. Die künftigen Gebäude im Bauungsplan sind ca. 800,0 m entfernt von der Autobahn A 73, bei bestimmten Wetterlagen sind die Lärmemissionen zu hören.

Mögliche Lärmbelastungen entstehen so in erster Linie durch den Individualverkehr.

#### **4.5 Ziele des Umweltschutzes und der Grünplanung**

##### **4.5.1 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes**

###### **Naturschutz**

Schutzgebiete nach Art. 7 - 12 und Art. 13 BayNatSchG sind im Geltungsbereich oder dessen näheren Siedlungsumfeld nicht ausgewiesen. Eine Baumschutzverordnung gibt es nicht. Das Natura 2000 Gebiet im Regnitztal liegt ein ganzes Stück außerhalb des Geltungsbereiches.

###### **Sonstige und Bodenschutz**

Anlagen oder Bodendenkmäler nach dem Denkmalschutzgesetz sind nicht vorhanden.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung können Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden; nach den Zielen des BBodSchG sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren und Altlasten zu sanieren.

Eine Untersuchung bez. möglicher Bodenbelastungen ist erfolgt, Sanierungsmaßnahmen für die Belastungen wurden formuliert und mit den sachkundigen Behörden, Landratsamt, SG Natur und Umweltschutz und Wasserwirtschaftsamt (WWA) besprochen. Das WWA hat weitere Untersuchungen gefordert (s. a. 4.3.4 des UB).

#### **4.5.2 Ziele der Grünplanung**

Für den Bebauungsplan selbst werden keine Pflanzgebote ausgesprochen, in einer Wohngemeinde wie Möhrendorf werden in den Gärten Gehölze gepflanzt werden.

#### 4.6 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

<b>Schutzgut</b>	<b>Situation zur Zeit der Planerstellung</b>	<b>Bewertung</b>
<b>Mensch</b> Erholungsraum	Das Planungsgebiet des BP besitzt keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.	Keine Erholungsfunktion durch die Fläche selbst
Immissionen, Bodenbelastung	Geringe Lärmbelastung, Bodenbelastung mit PAKs nach Abriss der Gebäude durch Gutachten nachgewiesen	Geringe Lärmbelastung, Bodenbelastung, die zulässigen Werte werden überschritten
<b>Pflanzen und Tiere</b> Lebensraum (Biotop)	Das Planungsgebiet ist bis auf ca. 400,0 qm völlig versiegelt; nur an den Rändern im Süden und Norden wächst magere, z. T. lückige Krautvegetation (Sandstandort, Kiesweg, aufgebrochene Pflasterfläche); größere Bäume gibt es nicht, nur 3 Sämlinge (Höhe etwa 2,0 m); die schmale Fläche im Osten zum Acker hin ist mit Himbeeren überwachsen. Benachbarte Sandstandorte liegen in Form der kleinen Wiese vor dem Kiefernwäldchen und dem Waldrand selbst vor; die Vegetation ist aber verschieden; dennoch fungieren die schmalen Randstreifen im PG als Biotopverbundfläche zwischen Siedlungsgärten und freier Natur.	Geringe Biotopfunktion  Geringer Biotopverbund
<b>Boden</b> Filter-/Biotop-/Nutzungsfunktion	Aufgrund der hohen Versiegelungsrate, geringe Bodenfunktion vorhanden. Boden wurde nach vorhergehendem Sandabbau aufgefüllt (Bauschutt, Auffüllungen), Hauptbestandteile sind Sand; Auffüllhöhen unterschiedlich, natürlicher Sand steht im Mittel ab einer Tiefe von 2,0 m an. Verdacht auf Bodenbelastungen durch nachfolgende Nutzungen	Sehr geringe Bodenfunktion durch die Versiegelung, mittleres Potential für natürliche Sandböden die in Möhrendorf weit verbreitet sind; da die Auffüllungen v. a. aus Sand und Bauschutt bestehen, wird ein ähnliches Potential für die Versickerung erwartet; da hier Schadstoffe im Boden gefunden wurden und die Niederschläge jetzt freien Zugang haben, ist fraglich ob Belastungen für das Grundwasser auszuschließen sind*
<b>Wasser</b> Oberflächengewässer Grundwasser, Nutzungsfunktion, ökologische Funktion	Nicht vorhanden Aufgrund der hohen Versiegelungsrate, geringe Funktion für den Wasserhaushalt vorhanden.	--- Sehr geringe Grundwasserfunktion, mittleres Potential, Maßnahmen zum Grundwasserschutz wünschenswert.
<b>Luft</b>	---	---
<b>Klima</b>	Aufgrund der Versiegelungsrate heizen sich die Flächen auf	Sehr geringe Funktion/Beitrag zur klimatischen Entlastung des Siedlungsraumes.
<b>Landschafts- und Siedlungsbild</b>	Das Planungsgebiet gehört zu der großflächigen Wohnsiedlung Möhrendorfs südlich der Hauptstraße.	Geringe Bedeutung für das Siedlungsbild, wünschenswert ist eine Eingrünung nach Osten, da ein neuer Dorfrand entsteht.
<b>Kulturgüter</b> Denkmalschutz	nicht vorhanden	---

\* Aussagen zur möglichen Verlagerung der Stoffe nach Aufhebung der Versiegelung wurden im Gutachten nicht angesprochen und auch am 2. Runden Tisch nicht formuliert

#### **Zusammenfassende Bewertung**

Das Planungsgebiet besitzt aufgrund der jetzigen Nutzung nur eine geringe Bedeutung für die meisten Schutzgüter, auch die Funktion im Biotopverbund ist gering, es handelt sich aber um sehr schmale Korridore. Der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen hat sich in einer Untersuchung zur möglichen Gefährdung v.a. für den Menschen im Fall der Neubebauung bestätigt; es wurden aber auch Sanierungsmaßnahmen formuliert.

#### 4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
<b>Mensch</b> Erholungsraum (über die Funktion als Garten hinaus)  Immissionsschutz/ Lärmschutz/gesunde Wohnverhältnisse	PG hatte keine Funktion als Erholungsraum, dies bleibt auch so.  Lärmquelle durch den entstehenden Anliegerverkehr Sanierung belasteten Bodens.	Durch die Festsetzungen als I + D und die Anordnung der Gärten zur Landschaft hin, kann die Situation am Ortsrand verbessert werden.  Vom Planungsgebiet gehen keine hohen Lärmbelastungen aus; der PKW-Verkehr in Möhrendorf selbst und zum benachbarten Großraum wird geringfügig zunehmen. Sanierung der Bodenbelastung.
<b>Pflanzen und Tiere</b> Lebensraum (Biotop)    Biotopvernetzung	Flächen- und Strukturveränderung, der Anteil an offener, vegetationsbestandener Fläche wird zunehmen, auch die Gehölze durch die Anlage von Gärten; die offene, magere Krautvegetation wird abnehmen.  Zunahme an offenen, nicht versiegelten Flächen verstärkt den Biotopverbund, allerdings nicht für typische Sandpflanzen	Durch die Anpflanzung von Gehölzen und die gärtnerische Nutzung ändern sich die Strukturen und damit auch das Artenspektrum in Richtung „Gartenstandort“; Hinweis: Die zulässige Versiegelung im Wohngebiet liegt unter der zulässigen Versiegelung im Gewerbegebiet und unter dem jetzigen Versiegelungsmaß  Die Verbundfunktion wird erhöht, aber eher für Garten- und Randbewohner.
<b>Boden</b> Filter-/Biotop-/Nutzungsfunktion	Das Maß der Bodenversiegelung nimmt ab, damit erhöht sich die Bodenfunktion	Zunahme der Bodenfunktion
<b>Wasser</b> Oberflächengewässer  Grundwasser, Nutzungsfunktion, ökologische Funktion	---  Das Maß der Bodenversiegelung nimmt ab, damit erhöht sich die Funktion für die Grundwasserneubildungsrate.	---  Steigende Grundwasserneubildungsrate
<b>Luft</b>	Geringe Belastung durch Hausbrand und Verkehr	Geringe Belastungen entstehen
<b>Klima</b>	Zunahme offener Flächen	Entlastung, da die Versiegelung abnimmt
<b>Landschafts- und Siedlungsbild</b>	Siedlungsbild „Gewerbe“ wird durch Siedlungsbild „Wohnen“ ersetzt.	---
<b>Kulturgüter</b> Denkmalschutz	---	---

#### Zusammenfassende Bewertung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. durch die geplante Bebauung ergeben sich Verbesserungen für die Schutzgüter, da die Ausgangslage „versiegeltes Gewerbegebiet“ mit der Überplanung als Wohngebiet mit geringerer Versiegelung verbessert wird. Schadstoffe die den Boden belasten werden durch die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen entfernt.

## **4.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **4.8.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Mit der Maßgabe einen Bebauungsplan zur Nachfolgenutzung auf einer gewerblich genutzten Fläche (Gebiet mit geringer Funktion/Bedeutung für Natur und Landschaft) im Siedlungsraum aufzustellen, wurden bereits erhebliche Beeinträchtigungen vermieden.

### **4.8.2 Verringerungs- und Schutzmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen sollen zur Minderung beitragen:

- Schutzgut Wasser - Verwendung versickerungsfreundlicher Beläge für Wege, Stellplätze und Zufahrten.
- Schutzgut Boden - sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Bodenuntersuchung bez. Schadstoffe und entsprechende Sanierungsmaßnahmen
- Schutzgut Siedlungsbild - gärtnerische Nutzung der nicht bebauten Flächen.

### **4.8.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Beim vorliegenden Planungsgebiet handelt es sich um eine gewerblich genutzte Fläche, deren bestehenden Gebäude und Freiflächen eine hohe Versiegelung bewirken (dies entspräche einer Einstufung in Kategorie I, unterer Wert). Dieses kleinflächige Gebiet wird an drei Seiten von bestehender Wohnbebauung und gemischter Bebauung eingegrenzt.

Das Planungsgebiet wird hinsichtlich der Eingriffsregelung so eingestuft, dass der § 1 a, Abs. 3 des BauGB angewandt werden kann, die Eingriffe (durch die genehmigte Gebäude und die Versiegelung der Freiflächen) waren bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung eines BP erfolgt bzw. zulässig. Im Vergleich Bestand und Planung erreicht die jetzige Versiegelung ein Maß von nahezu 90 Prozent oder einer GRZ von über 0,8; die GRZ (oder geplante Versiegelung) des geplanten Wohngebietes liegt bei 0,3 und damit unterhalb dieses Maßes - ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

## **4.9 Übersicht der Planungsalternativen**

Die Wohnbaufläche folgt den Ergänzungsabsichten des FNP, Standortalternativen sind daher nicht zu suchen.

### **4.10 Monitoring**

Bei der Durchführung der Umweltprüfung sind lokale Funktionsminderungen als Ergebnis der Umsetzung des bereits auf Ebene des FNP abgewogenen Zieles „Siedlung“ vorgestellt worden, aber keine planungsbedingten erheblichen Auswirkungen. Diese Annahme soll nach mehreren Jahren nach Umsetzung der Bebauung und Grünmaßnahmen insbesondere im Hinblick auf den Bezug zur Versiegelung überprüft werden.

### **4.11 Zusammenfassung**

Das Planungsziel „Wohnbaufläche“ wurde bereits auf Ebene des FNP abgehandelt, eine weitere Grundsatzdiskussion entfällt somit.

Die Schutzgüter erfahren durch die Minderung der Versiegelung und die Anlage von Gärten eine Aufwertung, die Bodenbelastung mit Schadstoffen wird behoben; die kleine Fläche mit sand- und kiesspezifischen Pflanzen entfällt dagegen. Lediglich der PKW-Verkehr in der Gemeinde selbst und zum benachbarten Großraum wird in geringem Maß zunehmen.

## **FORTSETZUNG DER BEGRÜNDUNG**

### **5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Ziel ist - angepasst an die aktuelle Nachfrage - Wohnbebauung im großflächigen Wohnbereich südlich der Hauptstraße zu ermöglichen. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauN-VO festgesetzt.

Gem. § 4 BauNVO sind neben der Wohnnutzung auch weitere Nutzungen zulässig, hier der Versorgung dienende Läden, sowie Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Angaben zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse begrenzt.

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,3 festgesetzt, die zulässige Geschossflächenzahl wird auf max. GFZ 0,5 begrenzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt I + D, da die Häuser der näheren Umgebung überwiegend als I + D (Erdgeschoss und Dach)gebaut sind.

Das Dachgeschoss (D) darf als Vollgeschoss im Sinne der Bayerischen Bauordnung ausgebaut werden. Für die Gebäude im PG wird eine Höhenbegrenzung der Firsthöhe festgesetzt und auch Maßgaben für den unteren Bezugspunkt gesetzt, hier die Höhe der Straßenoberfläche der jeweils an die Baukörper angrenzenden Erschließungsstraße; eine genauere Höhenlage kann erst mit Erstellung der Erschließungsplanung vorgelegt werden. Die Gemeinde ist berechtigt, in begründeten Einzelfällen Abweichungen von der Höhenlage festzusetzen.

Die Fußbodenoberkante liegt bei maximal 0,5 m über dem unteren Bezugspunkt der Straßenoberfläche.

#### **5.3 Bauweise und Abstandsflächen**

Angepasst an die aktuelle Nachfrage soll die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern möglich sein. Das Baugebiet ist in offener Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu bebauen. Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

#### **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenze bestimmt bzw. die Grundflächenzahl von 0,3. Damit sich die künftigen Baukörper in das Siedlungsbild der Umgebung einzufügen, wird die maximal bebaubare Fläche (nur Hauptgebäude ohne Garagen, Stellplätze und Zufahrten) auf 160,0 m<sup>2</sup> beschränkt. Es wird daraufhin gewiesen, dass sich bei einer Grundstücksteilung die maximal bebaubare Fläche nicht verdoppelt oder vervielfältigt. Die Baugrenze wurde auf Forderung der EON noch modifiziert, im Bereich des Mastes der Freileitung beträgt der Abstand 5,0 m; der Mast wurde eingemessen.

#### **5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Standplätze für Abfallbehälter**

Für die Anzahl und einzuhaltenden Abstände gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer aktuellen Form. Ein detaillierter Nachweis der Kfz-Stellplätze erfolgt spätestens im Einzelbauverfahren. Garagen und private Stellplätze können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden. Nur für den zum Entwurf ergänzten Ausschnitt im Westen des Geltungsbereiches werden Flächen für die bereits gebauten 3 Garagen und geplanten privaten Stellplätze als „Flächen für Garagen und Stellplätze“ in der Planzeichnung festgesetzt.



Darüber hinaus können andere Nebenanlagen wie Einrichtungen zur Müllentsorgung und Gasversorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Nebenanlagen errichtet werden. Diese Nebenanlagen sind auf 6,0 m<sup>2</sup> Grundfläche und 2,0 m Traufhöhe ab Gartengeländeoberfläche zu beschränken. Zur Straße und zur seitlichen Grundstücksgrenze hin ist ein Abstand von 3,0 m einzuhalten. Auf die Einhaltung der DIN-VDE 0210 und 0105-100 im Bereich der Freileitung/Maststandortes wird verwiesen.

## **5.6 Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch den Meisenweg und die Sudetenstraße. Innerhalb des Geltungsbereiches über eine Verlängerung der Sudetenstraße als Anliegerstraße. Der südliche Teil der neuen Erschließungsstraße (Sudetenstraße) wird nur mit 3,50 m Breite ausgebaut, diese Breite lässt eine Anfahrt zu den 3 Garagen und geplanten Stellplätzen am westlichen Rand des erweiterten Geltungsbereiches zu und erlaubt auch eine Nutzung als Rettungsweg. Dieser Verkehrsweg geht dann in einen 3,50 m breiten Fuß- und Radweg über; die Durchfahrt zum Amselweg steht nur den Fußgängern und Radfahrern zu. Stellplätze oder Garagen die dann auch südlich der bestehenden Garagen möglich wären, wären nur von Süden/Südwesten über den Stichweg am Amselweg anzufahren. Dem öffentlichen Interesse folgend, wurden 6 öffentliche Stellplätze eingezeichnet.

## **5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Ver- und Entsorgung**

Für die vorhandene erdverlegte Stromleitung wird ein Leitungsrecht eingetragen, welches dinglich zu sichern ist und nicht überbaut werden darf. Die EON gibt an, dass der Schutzzonenbereich für Erdkabel bei Aufgrabungen beidseits je 0,5 m beträgt. Bäume und Sträucher dürfen nur in einem Abstand bis 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Die Einhaltung der DIN-VDE 0210 und 0105-100 ist im Bereich der Freileitung/Maststandortes erforderlich. Pläne für Bauvorhaben sind der EON vorzulegen.

Die Ver- und Entsorgung mit allen Medien ist sicherzustellen. Dabei kann auf die vorhandenen Anlagen im Straßenraum zurückgegriffen werden; das Gebiet wird wie bisher im Mischsystem entwässert. Ein Hydrant ist vorgesehen.

Neue Freileitungen und Masten sind im Baugebiet nicht zulässig; Leitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

## **5.8 Grünflächen**

Durch entsprechende Ordnung der geplanten Grundstücksgrenzen fallen keine öffentlichen Grünflächen an; die nicht bebauten privaten Flächen werden entsprechend der Festsetzungen gärtnerisch angelegt und von den Grundstückseigentümern gepflegt. Für die privaten Grünflächen gibt es folgende Einschränkungen:

- Höhenbeschränkung von 0,20 m für Anpflanzungen im Nahbereich des Wendekreises; auch eine Einzäunung des Nahbereichs ist hier verboten
- Anpflanzungsverbot für Gehölze im Schutzzonenbereich (jeweils 2,5 m beidseits der Kabelachse)des Erdkabels; Höhenbeschränkung für Gehölze im Nahbereich des Strommastes von 3,0 m
- Auf die Einhaltung der der DIN-VDE 0210 und 0105-100 im Bereich der Freileitung/Maststandortes wird verwiesen.

## **5.9 Immissionschutz und Verdachtsflächen**

Aufgrund der Entfernung zur Autobahn A 73 ist wetterabhängig mit Geräuschimmissionen zu rechnen. Bei der Umwandlung der Gewerbefläche in ein Wohngebiet, ist sicher zu stellen, dass keine Bodenverschmutzung erfolgt ist und keine Gefährdung für den Menschen und die Natur ausgehen kann.

Die Ergebnisse des Altlastengutachtens zur Einschätzung einer möglichen Bodenbelastung sind bei der weiteren Entwicklung zu berücksichtigen, die Maßnahmen zur Sanierung (Aushub, Abfuhr des belasteten Materials) sind durchzuführen, die künftigen Eigentümer auf den Sachverhalt der Auffüllungen hinzuweisen. Bei Aushub der Baugruben außerhalb des belasteten Bereichs ist jeweils ein Gutachter einzusetzen, auffällige Funde sind zu beproben.

## **5.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Geltungsbereich sind keine geschützten Flächen/Strukturen vorhanden.

Die Stellplätze, Wohnwege und Befestigungen im privaten Bereich dürfen nicht voll versiegelt werden, sondern sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro Grundstück ist mindestens ein Einzelbaum zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

Die beigefügte Liste stellt eine Auswahl dar, deren Arten zu verwenden sind (siehe Anlage I).

## **5.11 Baugestalterische Festsetzungen**

Die Gemeinde wird durch Art. 81 BayBO ermächtigt, örtliche Bauvorschriften in Form einer Satzung zu erlassen. Auf dieser Grundlage werden im Bebauungsplan hinsichtlich der Gestaltung von Dächern sowie Einfriedungen Festsetzungen getroffen. Diese sollen dazu beitragen, ein für die Region typisches und an die vorhandene und geplante Bebauung angepasstes Siedlungsbild zu schaffen.

### **Dächer**

In der näheren Umgebung sind Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 45 Grad verwirklicht, es werden daher Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung zwischen 42 Grad und 48 Grad für zulässig erklärt.

Dachgauben dürfen in eine Länge von max. 3/5 der Dachlänge einnehmen. Der Abstand zum Ortsgang muss mind. 1,25 m, zwischen den Gauben mind. 1,0 m betragen. Einzellänge der Gaube max. 3,0 m. Negative Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Die Errichtung von Zwerchgiebeln ist erlaubt, jedoch auf eine Breite von max. 4,00 m beschränkt. Zwerchgiebel sind nur mit Satteldach zulässig, die Dachneigung ist dem Hauptdach anzugleichen.

Die Farbe der Dacheindeckung ist rot oder naturrot. Es können jedoch auch dunkle und erdfarbene Töne verwendet werden.

Die Nutzung der Solarenergie und der Photovoltaik ist erwünscht. Diese Anlagen sind auf dem Dach, auch auf dem Garagendach, zulässig.

### **Garagendächer**

Für freistehende Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind Satteldächer, angepasst an das Hauptgebäude und flach geneigte Dächer von 4 Grad zulässig. Bei Satteldächern ergibt sich die zulässige Firsthöhe von 7,0 m, bei Flachdächern wird die Wandhöhe auf max. 3,0 m festgelegt. Garagenlänge dabei max. 9,0 m. Garagen sind nur eingeschossig zulässig. Bei gegebener Grenzbebauung darf die Firsthöhe max. 4,50 m betragen. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Straßenoberfläche der jeweils an die Baukörper angrenzenden Erschließungsstraße im Baugenehmigungsverfahren; eine genauere Höhenlage kann erst mit Erstellung der Erschließungsplanung vorgelegt werden. Die Dachfarbe ist gleich der Farbe des Hauptgebäudes; bei Satteldächern liegt die Dachneigung zwischen 22 und 48 Grad.

### **Einfriedung**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen und der Hecken 1,20 m nicht überschreiten. Dies gilt im Kreuzungs- und Einmündungsbereich besonders auch für Hinterpflanzungen. Der Nahbereich des Wendekreises ist von einer Einzäunung auszusparen.

Mauern sind mit einer Ausnahme nicht erlaubt. Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischen Natursteinen ist bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig. Die Höhe von Mauersockeln darf 0,30 m nicht überschreiten. Auf die Einhaltung der der DIN-VDE 0210 und 0105-100 im Bereich der Freileitung/Maststandortes wird verwiesen.

## 6. SONSTIGES

### 6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über den Meisenweg und die Sudetenstraße.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Die entsprechenden Versorgungsträger und Leitungen sind der entsprechenden Planung (Erschließungsplan) zu entnehmen.

### 6.3 Immissionsschutz

siehe Punkt 5.9

## 7. FLÄCHENBILANZ

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Aufteilung der Flächen:

öffentlicher Gehweg	49,8
Straßenflächen	643,7
öffentliche Parkplätze	75,0
Grundstücksfläche	4.328,30
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	5096,8

### Wohnungsversorgung, Bevölkerungsentwicklung

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungsvorschlag sieht die Errichtung von Doppelhäusern und Einzelhäusern vor. Unter Annahme des Baus von 3 Doppelhäusern und 4 Einzelhäusern werden bei der Realisierung der Planung ca. 10 Wohneinheiten (WE) geschaffen. Werden andere Nutzungen verfolgt, verändert sich der Anteil an Wohneinheiten.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag in Bayern im Jahr 1996 bei etwa 2,25 Personen je Haushalt bzw. WE, so dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 22 Personen zu rechnen ist.

### Parzellierung

Die Planzeichnung zum Bebauungsplan enthält als Hinweis Vorschläge zur Einteilung der Grundstücke. Diese gelten als Empfehlung für die nachfolgende Parzellierung, sind jedoch nicht rechtsverbindlich. Die endgültigen Grundstücksgrenzen werden erst im Umlegungsverfahren festgelegt.

## **8. HINWEISE**

### **Bodenschutz**

Die Ergebnisse des Altlastengutachtens sind bei der weiteren Entwicklung zu berücksichtigen, die Maßnahmen zur Sanierung (Aushub, Abfuhr des belasteten Materials) sind durchzuführen, die künftigen Eigentümer auf den Sachverhalt der Auffüllungen hinzuweisen. Bei Aushub der Baugruben außerhalb des belasteten Bereichs ist jeweils ein Gutachter einzusetzen, auffällige Funde sind zu beproben.

### **Denkmalschutz**

Nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen, usw.) unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg zu melden und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen. Um möglichen Konfliktfällen vorzubeugen, sollen alle unmittelbar an der Ausführung von Erdarbeiten Beteiligten über diese Auflagen und die Meldepflicht in Kenntnis gesetzt werden.

### **Mutterboden**

Der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen anfallende Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er soll im Gebiet verbleiben und für notwendige Erdarbeiten verwendet werden.

### **Bepflanzung in öffentlichen Bereichen**

Die Bepflanzung in öffentlichen Bereichen, insbesondere auf Kinderspielplätzen, darf nicht mit giftigen Pflanzen erfolgen, s. „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen“ gemäß Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000.

### **Randbegrünung**

Der erforderliche Grenzabstand (4,0 m) zu den landwirtschaftlichen Grundstücken für Gehölzpflanzungen ist zu beachten.

### **Kabelverlegung**

Bei der Verlegung von Kabeln und Leitungen ist darauf zu achten, dass gemäß DIN 1998 insgesamt 2,50 m Abstand von vorhandenen oder geplanten Bäumen eingehalten werden muss oder entsprechende Vorkehrungen wie Kabelverrohrungen zu treffen sind.

Verteilerschränke können mangels öffentlichen Grundes auch auf Privatgrund errichtet werden.

### **Freileitung**

Im Bereich der Freileitung, bzw. des Freileitungsmastes an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches sind die einschlägigen DIN-VDE Bestimmungen 0210 und 0105-100 zu beachten. Leitung und Mast sind einzumessen. Bauvorhaben in diesem Bereich sind der EON rechtzeitig vorzulegen.

Die Standsicherheit der Maste und die Zufahrt zu den Standorten müssen jederzeit gewährleistet sein.

### **Erdkabel**

Gemäß 26. BImSch V, sind in den den 20 kV Erdkabeln nächstgelegenen Räumen, die nicht nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, die Effektivwerte der elektrischen Feldstärke von 5kV/m und der magnetischen Flussdichte von 100µT einzuhalten.

### **Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

### **Energiesparverordnung**

Die zurzeit gültige Energiesparverordnung ist als Mindeststandard einzuhalten; ein Wärmebedarfsausweis ist zu erstellen.

### **Grundwasser und Versickerung auf dem Grundstück**

Vor Baubeginn ist zu klären wie hoch das Grundwasser ansteht. Bei hohem Grundwasserstand sind die Keller als wasserdichte Wanne auszubilden.

Das anfallende gering belastete Oberflächenwasser soll möglichst an Ort und Stelle versickern, da u. a. der rasche, unverzögerte Regenwasserabfluss von befestigten Flächen die Hochwasserspitzen kleiner Fließgewässer verschärft. Im Baugebiet ist aufgrund des Sandgebietes mit einem hohen Versickerungspotential des Oberflächenwassers zu rechnen.

### **Niederschlagswasserrückhaltung und Anschluss**

Die Hinweise zur dezentralen Niederschlagswasserversickerung, zur Wasserrückhaltung und dem Einbau von Zisternen sind als Kann-Regelung zu verstehen.

Regenwassersammelbehälter (Zisternen) zur Rückhaltung des gering belasteten Oberflächenwassers sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegen wirken können.

Zisternen fangen Regenwasser auf, bis sie voll sind. Für nachfolgende Regenereignisse steht nur so viel Speicherraum zur Verfügung, wie zwischenzeitlich Brauchwasser entnommen wurde. Das zur Speicherung von Regenwasser maßgebende Volumen hängt somit ganz entscheidend vom Wasserverbrauch ab. Ohne gesicherten Verbrauch (die alleinige Nutzung zur Gartenbewässerung genügt hier nicht) oder ohne gedrosselte Entleerung bleibt die Zisterne gefüllt und kann kein Regenwasser mehr aufnehmen. Diese Zisternen benötigen deshalb einen Überlauf.

Das Überlaufwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen.

### **Zisternen und Trinkwasser**

Beim Einbau von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) wird darauf verwiesen, dass es unabsichtlich zu direkten Verbindungen von Regenwassernutzungsanlagen und der öffentlichen Trinkwasserversorgung kommen kann. Gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 (TVO) und der DIN 1988 sind solche Verbindungen unzulässig. Eine Nachspeisung der Regenwassernutzungsanlage mit Trinkwasser ist gemäß der DIN 1988 und nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und von einer Fachfirma zu installieren. Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17, TVO farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der TVO dem Gesundheitsamt über die Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen.

Sollte das Dachablaufwasser zur Speisung der Waschmaschine genutzt und an dritte abgeben werden, muss eine zweite Anschlussmöglichkeit mit Trinkwasserqualität zur Speisung der Waschmaschine vorhanden sein. Das Versickern der Dachablaufwässer auf dem eigenen Grundstück wäre aus hygienischer Sicht die bessere Lösung.

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

### 9. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH AUSLAGE DES VORENTWURFS

#### VERFAHREN

Für den Bereich einer bislang gewerblich genutzten Fläche in Möhrendorf wird ein Bauleitverfahren, Bebauungsplan „Meisenweg Nr. 19/2 D“, zur Schaffung von Wohnraum durchgeführt; dieses Ziel bindet in die Ziele des Flächennutzungsplanes ein.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 01.09.2006 bis 01.10.2006 öffentlich ausgelegen, 33 Träger öffentlicher Belange und Behörden und Nachbargemeinde wurden beteiligt.

- 17 Träger öffentlicher Belange waren nicht berührt, wenn verschiedene Informationen ergänzt werden.
- 12 Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.
- 4 Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Hinweise abgegeben.

Von den Bürgern wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 10.06.2008 bis 11.07.2008 öffentlich ausgelegen, 33 Träger öffentlicher Belange und Behörden und Nachbargemeinde wurden beteiligt.

- 14 Träger öffentlicher Belange waren nicht berührt, wenn verschiedene Informationen ergänzt werden.
- 14 Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.
- 5 Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Hinweise abgegeben.
- Um Sicherheit für die Bürger zu erreichen, wurde die EON zusätzlich im Juli 2007 zur Sicherheit der Leitungen und zum Abstand Freileitungsmast zur Baugrenze befragt; die Befragung und die Antworten sind in die Abwägung und in die Planung eingeflossen.

Von den Bürgern wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

#### 9.1 Berücksichtigung der Umweltbelange zum Vorentwurf

Durch die Träger wurde positiv vermerkt, dass ein stark versiegeltes Gewerbegebiet in ein weniger stark versiegeltes Wohngebiet umgewandelt wird und somit die Belange der Umwelt verbessert werden.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nutzungsgeschichte als Sandgrube mit Auffüllungen zur gewerblichen Nutzung eine Feststellung der möglichen Altlasten erforderlich ist und die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung im Rahmen der weiteren Bebauung zu berücksichtigen sind.

Das Altlastengutachten des ortsansässigen Instituts für Umweltanalytik liegt seit 8.4.08 vor; Belastungen wurden auf Teilflächen festgestellt, v.a. mit polycyclischen aromatischen Kohlewasserstoffen (PAK); die Belastung mit Schwermetallen ist gegenüber der natürlichen Hintergrundbelastung natürlicher Böden in Möhrendorf nur geringfügig erhöht. Über Sanierungsmaßnahmen kann die Belastung behoben werden.

Das Altlastengutachten sollte im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Rathaus ebenfalls zur Verfügung stehen.

#### 9.2 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch den Gemeinderat abgewogen und beschlossen. Die Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit betreffen die Forderung nach Überprüfung des Bodens nach möglichen Belastungen durch die Nutzungsgeschichte. Einwendungen von Bürgern erfolgten nicht.

Der Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich geändert (Auslage VE des Bebauungsplanes 2006, Genehmigung der ersten Änderung des FNP 2007), so dass die Art der baulichen Nutzung des Planungsgebietes den Festsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entspricht.

Bezüglich der Bodenbelastung haben 2 Runde Tische mit den zuständigen Behörden, der Gemeinde, dem Flächeneigentümer und den Planungsbüros stattgefunden. Hierbei wurden die Vorgehensweise der Erkundung, die Ergebnisse der Erkundung und Sanierungsmaßnahmen besprochen und ergänzt.

### **9.3 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf**

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch den Gemeinderat abgewogen und beschlossen. Einwendungen von Bürgern erfolgten nicht, die Einwendungen der 5 Träger öffentlicher Belange, in der Regel Empfehlungen, Verweis auf Richtlinien, wurden in die Planung eingearbeitet:

- Hinweis, Amt für Landwirtschaft, auf die Einhaltung eines Grenzabstandes für Gehölze bei Pflanzungen am Rand zur landwirtschaftlichen Fläche
- Bitte der EON um Beachtung der einschlägigen Richtlinien DIN VDE 0210 und 0105-100 bei der Bauausführung, sowie Bitte um Vorlage der Bauvorhaben im Bereich des Freileitungsmastes und Hinweis auf die erforderliche Zugänglichkeit des Mastes
- Hinweis Immissionsschutz, LRA, auf die Bestimmungen der 26.BImSchV zu den Erdkabeln, hier Grenzwerte für Feldstärke und magnetische Flussdichte die in den Wohngebäuden in Nähe der Erdkabel einzuhalten sind
- Hinweis des WWA, dass der Sanierungsvorschlag des Altlastengutachtens und die Ergebnisse der gemeinsamen Besprechungen zu beachten sind

Zur Sicherheit der Bürger und künftigen Bauherrn wurde, unter Zustimmung des Eigentümers der Flächen, die Baugrenze im Bereich der Freileitung/des Mastes korrigiert, so dass jetzt der von der EON geforderte Abstand von 5,0 m besteht; der Mast wurde eingemessen; die Hinweise der EON in die Begründung aufgenommen. Dem Hinweis des Immissionsschutzes nach Befragung des Leitungsträgers wurde nachgegangen, die erforderlichen Werte werden laut EON eingehalten.

Die Sanierung ist mittlerweile angelaufen, das belastete Material wurde entnommen, eine Beprobung durchgeführt. Das Ergebnis der Beprobung liegt jetzt vor, der Aushub wird der Klasse ZI.I.zugeordnet, von einer Wiederverfüllung an Ort und Stelle wird aber abgesehen.

### **9.4 Zusammenfassung (Ergänzung zum Satzungsbeschluss)**

Der Bebauungsplan hat mittlerweile die vorgegebenen Schritte durchlaufen, die Ergebnisse der Beteiligung der TÖB und Bürger wurden abgewogen und eingearbeitet, die Umweltbelange durch die Erstellung eines Altlastengutachtens mit Sanierungsvorschlägen ergänzt. Die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wurden im Fall ausreichender Abstand von Baugrenze zu Leitungen der EON durch Nachfrage bei der EON präzisiert und die Baugrenze unter Einverständnis des Flächeneigentümers daraufhin verschoben.

Auch die Sanierung ist mit dem Aushub des belasteten Materials und der Beprobung abgeschlossen. Der Aushub wird der Klasse ZI.I.zugeordnet, von einer Wiederverfüllung an Ort und Stelle wird aber abgesehen.

Damit sind die im Verfahrensablauf eingegangenen Stellungnahmen und auch die Ergebnisse aus den Runden Tischen in die Planung eingeflossen.



Aufgestellt zum Entwurf: Nürnberg, den 05.05.2008, ergänzt 26.05.08, 28.07.08, red. 4.8.08 und 19.8.08



gez. Susanne Malik  
Dipl.-Ing. Landespflege

## **Anlage I**

### **Pflanzenartenliste empfohlene Arten für die offenen Vorgärten**

#### Bodendecker

Zwergmispel  
Schneebeere  
Fünffingerstrauch  
Heckenkirsche  
Johanniskraut  
Kranzspiere  
kriechende Apfelrose

#### Blütensträucher

Kornellkirsche  
Felsenbirne  
Feuerdorn  
Beberitze  
Scheinquitte  
Kolkwitzie  
Weigelia  
Flieder i. S.  
Zieräpfel  
Blütenkirschen  
Vogelbeere  
Feuerhorn  
Hainbuche

#### Hecken innerhalb zusammenhängender Hausgruppen

Liguster  
Hainbuche  
Zwergmispel  
Spierstrauch  
Rotbuche