

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN 19/6 A KIRCHHOFÄCKER SÜD



**GEMEINDE MÖHRENDORF
LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT**

BEGRÜNDUNG



BFS+ GmbH

Büro für Städtebau & Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

TEAM 4

www.team4-planung.de

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

info@team4-planung.de



B E G R Ü N D U N G

zur 1. Bebauungsplan-Änderung "19/6 A Kirchhofäcker Süd",
Gemeinde Möhrendorf, Lkrs. Erlangen-Höchstadt

Aufstellungsbeschluss vom 19.11.2024

Einwohnerzahl:
Gemeinde Möhrendorf 5.171 EW (31.03.2025)
(Haupt- und Nebenwohnungen)

Flächennutzungsplan: Wirksame Fassung: Oktober 2004

Anzeigebehörde für den
Bebauungsplan: Landratsamt Erlangen-Höchstadt

Entwurfsverfasser:

BFS+ GmbH Tel 0951 59393
Büro für Städtebau und Bauleitplanung Fax 0951 59593
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, info@bfs-plus.de

TEAM 4

www.team4-planung.de

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

info@team4-planung.de



1. Grundlagen und Planungsverlauf

Der Gemeinderat von Möhrendorf hat in seiner Sitzung vom 19.11.2024 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "19/6 A Kirchhofäcker Süd " zum 1. Mal zu ändern.

Der Plan erhält den Namen "1. Änderung des Bebauungsplanes 19/6 A Kirchhofäcker Süd".

Es sollen Flächen für ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie öffentliche Verkehrs- und Grünflächen (Parkplatz) ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Westen, Norden und Osten von bebauter Ortslage umgeben und grenzt im Süden an den Friedhof von Möhrendorf. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an bislang noch unbebaute Grundstücke sowie im weiteren Verlauf an das Schulgelände.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Möhrendorf liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern ganz: 255/6, 258 und 261
Flurnummern teilweise: 8, 8/2, 9, 261/1 und 262

Mit der Planaufstellung wurde die BFS+ GmbH - Büro für Städtebau und Bauleitplanung, Bamberg - beauftragt. Der Grünordnerische Fachbeitrag wird durch das Büro TEAM 4 in Nürnberg erstellt.

Wesentliche Gründe der Planung sind die Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und eine innere Nachverdichtung. Der rechtskräftige Bebauungsplan "19/6 A Kirchhofäcker Süd" sah für diesen Bereich Friedhofs-Erweiterungsflächen vor (öffentliche Grünflächen mit der Spezifizierung "Friedhof"), die im nördlichen Bereich nicht mehr benötigt werden und daher im Sinne einer Nachverdichtung für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und öffentliche Verkehrsflächen (Parkplatz) überplant werden sollen.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnbauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Ortsstraße "Kirchenstraße" von Norden her.

Die nordöstlichen Flächen des Friedhofes waren als Vorbehaltsflächen für die Erweiterung des Friedhofes vorgesehen. Entgegen den ursprünglichen und im rechtskräftigen Bebauungsplan abgebildeten Hochrechnungen, dass bis zum Jahr 2038 alle vorgesehenen Flächen mit Gräbern belegt sind, ergab sich in den letzten Jahren ein Wandel in der Bestattungskultur. Dieser Wandel von Gräbern hin zur Urnenbestattung sowie zur Baumbestattung, ist als Zeichen für eine zunehmende Veränderung in dieser Bestattungskultur zu sehen. Die nordöstlich ausgewiesenen Flächen mit der Zweckbestimmung Friedhof werden somit nicht mehr benötigt.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der inneren Nachverdichtung. Die geordnete städtebauliche Ent-

wicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan gewährleistet und der untere Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB, in dem die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten, wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Das Beteiligungsverfahren ist nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Vom 02.05.2025 bis 16.05.2025 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die Grundzüge der Planung mit Stand 08.04.2025 unterrichtet. Zeitgleich wurde die Planung zudem auf der Homepage der Gemeinde Möhrendorf veröffentlicht. In diesem Zeitraum wurden von Seiten der Öffentlichkeit insgesamt 8 Stellungnahmen hervorgebracht. Eine entsprechende Abwägung erfolgte durch den Gemeinderat Möhrendorf in der Sitzung am 24.06.2025. Die Vorbringen führten zu Planänderungen bzw. Plananpassungen, die durch weitere Detailausarbeitungen ergänzt wurden.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind gewährleistet.

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Möhrendorf liegt im mittelfränkischen Landkreis Erlangen-Höchstadt, rund acht Kilometer nördlich von Erlangen, eingebettet in die Flusslandschaft des Regnitztals. Der Main-Donau-Kanal verläuft westlich der Regnitz und bildet die Grenze zum Gemeindeteil Kleinseebach.

Die Gemeinde ist Teil des Planungsverbandes Region Nürnberg (7) und somit auch Teil der Metropolregion Nürnberg. Das Plangebiet ist weder Bestandteil eines Naturparks noch liegt es innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

Möhrendorf ist 8 km von Erlangen, 12 km von Forchheim und 27 km von Nürnberg entfernt.

Die Gemeinde verfügt über eine eigene Anschlussstelle an der Autobahn A 73, die eine direkte Verbindung zu den Städten Erlangen, Nürnberg und Bamberg ermöglicht. Die Kreisstraßen ERH 31 und ERH 32 verbinden Möhrendorf mit den umliegenden Gemeinden Baiersdorf, Bubenreuth und Dechsendorf.

Der öffentliche Personennahverkehr ist durch die VGN-Buslinie 254 gewährleistet, die Möhrendorf mit den angrenzenden Ortsteilen überregional verbindet.

Ein zusätzlicher Fuß- und Fahrradweg nach Bubenreuth überquert die A 73 auf einer separaten Brücke.

Zum 31.03.2025 verzeichnete Möhrendorf eine Einwohnerzahl von 5.171 Personen (Haupt- und Nebenwohnungen). Im Vergleich zu den Jahren 2020 und 2021 ist diese leicht gestiegen.

Die lokale Wirtschaft ist geprägt von einer Vielzahl kleiner und mittelständischer Unternehmen. Insgesamt sind 346 Unternehmen ansässig und unterteilen sich in folgende Kategorien: Industrieunternehmen, Einzelhandelsbetriebe, Großhandelsunternehmen, Unternehmen im Bereich Verkehr und Logistik, Gastgewerbe, Dienstleister für Unternehmen, Dienstleister für Personen und landwirtschaftliche Betriebe. Generell pendeln mehr Personen aus dem Gemeindegebiet aus als ein.

Einrichtungen für den täglichen Bedarf werden in der Gemeinde Möhrendorf zur Verfügung gestellt. Neben einem Vollsortimenter finden sich dort Bäckereien mit Café sowie eine Dorfmetzgerei.

Die Gemeinde verfügt über eine Grundschule. Für die frühkindliche Bildung stehen insgesamt sechs Kindergärten / Kindertagesstätten zur Verfügung, die jeweils auch Kinderkrippen und teilweise Nachmittagsbetreuung integriert haben. Weiterführende Schulen befinden sich in Baiersdorf (Mittelschule) und in Erlangen.

In der Gemeinde sind zwei Allgemeinärzte, zwei Zahnärzte, eine Kinderärztin, ein Tierarzt sowie eine Pflegestelle für demenzkranke Personen ansässig. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Erlangen und Forchheim.

Die Gemeinde bietet ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot. Die historischen Wasserschöpfräder an der Regnitz sind ein besonderes Wahrzeichen Möhrendorfs. Insgesamt befinden sich 6 Spiel- und Bolzplätze in der Gemeinde. In Möhrendorf und Kleinseebach befindet sich jeweils eine Freiwillige Feuerwehr.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Erlangen-Höchstadt organisiert und durchgeführt.

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortes Möhrendorf, östlich des Main-Donau-Kanals.

Gleichzeitig ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Westen, Norden und Osten von bebauter Ortslage umgeben. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Friedhof von Möhrendorf und im Nordwesten an bislang noch unbebaute Grundstücke sowie im weiteren Verlauf an das Schulgelände.

Das Plangebiet ist nahezu eben auf einem Höhenniveau von ca. 268 m ü. NHN bis ca. 268,5 m ü. NHN.

An der Oberfläche austretendes Wasser wurde nicht beobachtet.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 0,399 ha groß (Bruttobaufläche) und ist wie folgt aufgeteilt:

	ha	%
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (NETTOFLÄCHE)	0,168	42,1
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	0,076	19,0
ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN (INKL. PARKPLÄTZE UND FUSS+RADWEG)	0,128	32,1
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	0,027	6,8
GESAMTFLÄCHE	0,399	100,0

Knapp die Hälfte des Plangebietes wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind in der BauNVO geregelt. Es wird eine maximal 2-geschossige, offene Einzel- und Doppelhausbebauung ermöglicht. Die Anzahl der Wohneinheiten wird je geplantem Baugrundstück auf maximal 2 begrenzt. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Die überbaubaren Flächen für die beiden geplanten Baurechte im WA sind großzügig gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden. Die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt ca. 824 m². Als Restfläche des Allgemeinen Wohngebietes soll im Bereich des bisher verlaufenden und nicht mehr benötigten Gehweges eine ca. 36 m² große Fläche für eine Einzelgarage oder Carport geschaffen werden. Die Zufahrt erfolgt direkt von der Kirchenstraße aus.

Im Südosten des Plangebietes wird eine ca. 765 m² große private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Privatgarten" ausgewiesen. Bei der Privaten Grünfläche handelt es sich um eine gemeindliche Fläche, welche an eine private Tagespflegestelle vermietet oder verpachtet wird. Die Tagespflegestelle nimmt insgesamt 10 Kinder auf.

Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ist dem Planeinschrieb zu entnehmen. Die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß BauNVO werden dabei eingehalten.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s.o.) eingehalten werden.

In den "Textlichen Festsetzungen" werden zudem die Höhenfestsetzung, die maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhen und Firshöhen vorgeschrieben:

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzung gilt die Festlegung der Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) unter Punkt B 1.8 der Festsetzungen.

Hierbei dürfen Hauseingänge und die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) maximal 30 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist jeweils das höchste, im Zugangsbereich des Hauptgebäudes angrenzende Straßenniveau. Die Erschließungsstraße entspricht der neu festgesetzten Geländeoberfläche.

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei allen zugelassenen Dachformen 6,60 m. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Lichtkuppeln, Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.

Als Gebäudeformen sind Zwerchgiebel zulässig. Die Firsthöhe der Zwerchgiebel darf max. die Höhe des Hauptfirstes betragen (siehe Festsetzungen A 2.4.2). Zwerchgiebel sind von der Wandhöhenbeschränkung ausgenommen, sind allerdings nur mit einer maximalen Breite von 2/3 des Hauptgebäudes zulässig. Erdgeschossige Anbauten sind bis zu 50% der Grundfläche des Hauptgebäudes zulässig.

Dachformen sind für Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Bei erdgeschossigen Anbauten und Zwerchgiebeln ist die Ausbildung auch als Flachdach zulässig.

Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten traufseitigen Wandhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.

Für die Dacheindeckung sind rote, sowie dunkle oder erdfarbene Töne zu verwenden. Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Von einer geeigneten Beschichtung kann ausgegangen werden, wenn die Beschichtung die Korrosivitätskategorie C3 sowie die Schutzdauer M nach DIN EN 55634 einhält.

Es wird empfohlen, flach geneigte Dächer zu begrünen und mit geeigneter Substratüberdeckungen auszubilden. Die kombinierte Nutzung mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Bei Wintergärten mit Flachdächern oder flach geneigten Dachformen darf die Dacheindeckung als Glas ausgeführt werden.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen werden als Dachaufbauten für den Eigenverbrauch empfohlen. Eine kombinierte Nutzung mit Dachbegrünung ist zulässig. Negative Dacheinschnitte, Dachterrassen und Loggien sind zulässig.

Bei der Fassadengestaltung sind grelle, reinweiße, reflektierende sowie fluoreszierende Anstriche und Materialien nicht zulässig. Holzverkleidungen sind zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Holzhäuser sind zulässig.

Beim Kniestock erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) umfassten Flächen zulässig. Grenzgebäude müssen

der BayBO entsprechen. Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden.

Hinsichtlich der Dachform bei Garagen und Carports sind alle Dachformen zulässig. Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.

Bei Garagen und Carports sind alle Dacheindeckungen in Anlehnung an das Wohngebäude zulässig. Garagen und Nebengebäude, die als Flachdach oder mit flach geneigten Dachformen ausgeführt werden, dürfen Eindeckungen mit Bitumenabdichtung und ggf. Kiesbedeckung sowie Blecheindeckung ausgeführt werden. Aus wasserwirtschaftlicher und klimatologischer Sicht wird angeregt, Fassaden und Dächer zu begrünen.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m, vor Carports von mindestens 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung sowie die gemeindliche Carportrichtlinie in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung.

Für jede Wohneinheit sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Möhrendorf in der jeweils aktuellen Fassung nachzuweisen.

Das bestehende Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen größer einer Böschungsneigung von 1:1 sind nicht zulässig. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Aufschüttungen dürfen max. bis zum Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) vorgenommen werden, Abgrabungen dürfen bis zu 1,50 m unterhalb der Erdgeschossfußbodenoberkante (OK FFB EG) vorgenommen werden.

Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden.

Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird zum öffentlichen Straßenraum hin auf max. 1.50 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Mauern mit einer Höhe von über 1.50 m werden nicht zugelassen. Soweit größere Höhendifferenzen > 1.50 m vorhanden sind, müssen diese hinter dem Zaun, der Stützmauer oder dem Straßenkörper als Böschungen ausgeführt werden.

Zwischen benachbarten Privatgrundstücken gelten hinsichtlich Einfriedungen die Regelungen gemäß BayBO.

Beim westlichen Baurecht ist das Sichtfeld zum Fuß- und Radweg zu beachten. Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 1,00 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

Die Müllbehälter sind im öffentlichen Straßenraum (Gehweg) der Kirchenstraße für die Abholung bereitzustellen.

5. Grünordnung/Eingriffsregelung/Artenschutz/Umweltbelange

5.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind die Gestaltung und Durchgrünung des Vorhabens zur Schaffung eines attraktiven Umfelds und Minimierung der Flächenversiegelung sowie die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, Artenschutzes und der Landschaftspflege.

Zur grünordnerischen Gestaltung des Vorhabens wird daher festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen mit Baum-/Strauchpflanzungen sowie Rasen-/ Beetflächen strukturreich zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Strukturreichtum wird dabei durch die Verwendung einer Vielzahl an unterschiedlichen Gehölzarten und Sorten (bspw. in Kleingruppen) erreicht. Für Gehölzpflanzungen sind dabei, zur Stärkung der heimischen Flora, vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste im Bebauungsplan).

Um eine rasche Begrünung des Bauumfeldes zu gewährleisten, hat die festgesetzte Begrünung im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. in der nachfolgenden Pflanzperiode nach deren Fertigstellung zu erfolgen.

Die Anlage von Kies-/Steingärten, die ausschließlich aus flächigen Steinschüttungen mit geringer Bepflanzung bestehen, ist aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit und kleinklimatischen Auswirkungen nicht zulässig.

Die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung "Stellplatzbegrünung" sind, zur randlichen Begrünung/Gestaltung der öffentlichen Stellplätze, durch Einsaat einer standortgerechten Blumen-/Kräutermischung zu begrünen. Ergänzend bzw. Alternativ hierzu sind die Flächen durch zusammenhängende Strauchgruppen aus mind. 6 Gehölzen (Mindestpflanzqualität Sträucher 2 mal verpflanzt (2xv), Höhe 80/100 cm) zu bepflanzen. Die Ansaat/Pflanzungen sind gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neuansaat/Neupflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Die Begrünung hat im Rahmen der Herstellung der Stellplatzanlagen bzw. in der nachfolgenden Pflanzperiode nach deren Fertigstellung zu erfolgen, um schnellstmöglich eine gestalterische Aufwertung der Stellplatzflächen zu gewährleisten.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass die private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Privatgarten", sofern es mit der Zweckbestimmung vereinbar ist, extensiv zu pflegen und der randliche Baumbestand, unter Berücksichtigung der Standsicherheit und geltenden Rechts, zu erhalten ist.

Ergänzend zu den grünordnerischen Festsetzungen werden mehrere Maßnahmen festgesetzt, die vorrangig der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen und die Durchgrünung des Geltungsbereiches weiter detaillieren.

Aufgrund dessen wird festgesetzt, dass im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Pflanzgebote für Einzelbäume innerhalb der Grundstücksflächen standortgerechte heimische Laubbäume mit der Mindestqualität "Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm, 4 mal verpflanzt" zu pflanzen sind. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten (Bspw. durch regelmäßige fachkundige Pflege und Bewässerung) und bei Ausfall durch Neupflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Um eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung zu erhalten, dienen die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte als Hinweis und sind lagemäßig verschiebbar. Die Pflanzung hat im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. in der nachfolgenden Pflanzperiode nach deren Fertigstellung zu erfolgen, um eine schnellstmögliche Einbindung in das Siedlungsbild und eine optische Aufwertung des Standorts zu gewährleisten.

Für die zusätzliche Begrünung der Stellplatzflächen gilt ebenfalls sinngemäß das Pflanzgebot für Einzelbäume, jedoch ist hierbei die Standortbindung auf eine maximale Abweichung von 5 m beschränkt, damit die zu pflanzenden Einzelbäume für eine möglichst weitreichende Beschattung der Stellplatzfläche sorgen. Zudem ist für die Baumpflanzungen im Umfeld der befestigten Stellplätze ein durchwurzelbarer Raum von mind. 24 m³ einzurichten, um eine vitale Baumentwicklung zu gewährleisten.

Des Weiteren ist zur Verbesserung des Mikroklimas im Siedlungsbereich sowie zum Erhalt der lokalen Regenwasserversickerung die Versiegelung auf das notwendige Maß zu minimieren. Aufgrund dessen wird festgesetzt, dass Stellplätze, Fußwege und Aufenthaltsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise (Bspw. ungebundene Tragschicht mit versickerungsfähigem Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteinen etc.) herzustellen sind. Verkehrswege sind, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

Durch grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen, die der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen, können die Verluste von potenziellen Habitatstrukturen für verschiedene Arten kompensiert werden. Um jedoch weitere Beeinträchtigungen auf geschützte Arten zu vermeiden, sind zusätzlich Artenschutzmaßnahmen erforderlich, die nachfolgend erläutert werden.

Da der Eingriffsbereich verschieden stark ausgeprägte Gehölzsukzession und Gehölzbestände aufweist und somit Eingriffe in Gehölzbestände unvermeidlich sind, wird festgesetzt, dass die Baufeldberäumung und die dauerhafte Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und somit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig ist. Somit können Beeinträchtigungen von Bspw. gehölzbrütenden Vogelarten wirkungsvoll vermieden werden.

Um zudem Beeinträchtigungen auf gehölzbrütende Vogelarten etc. im Umfeld des Vorhaben zu vermeiden, sind für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Fassaden, Stellplätzen und Wegen nur insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß)) zu verwenden. Lichtemissionen des Umfeldes und angrenzender Gehölzflächen sind zudem zu vermeiden (Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete Beleuchtung) sowie durch ein Beleuchtungsmanagement (Bspw. zeitliche Dimmung) zu mindern.

Des Weiteren sind, zur Reduzierung von Vogelschlag, großflächig zusammenhängende volltransparente Glas- und Fensterflächen (>5 m² Fläche) mittels vollflächig verteilter Muster/Markierungen mit einer Gesamtabdeckung der Fläche von mind. 15 % bei Linienmuster und mind. 25 % bei Punkt-/Symbolmuster zu versehen. Dauerhaft vorgehängte Sonnenschutzsysteme (Bspw. Holzlamellen etc.) stellen eine Alternative hierzu dar.

5.2 Eingriffsregelung gem. Baugesetzbuch (BauGB)

Die Planung dient der Innenentwicklung der Gemeinde Möhrendorf durch Nachverdichtung von Wohnbebauung und schafft zudem Stellplatzflächen für die Besucher des zentral gelegenen Friedhofs etc.. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt deshalb nach den Bestimmungen des §13a BauGB in Verbindung mit dem §13 BauGB, wonach Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Gesetzlich nach §30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Bereiche oder Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, weshalb hierdurch

ebenfalls kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf entsteht. Belange des Artenschutzes werden nachfolgend behandelt.

5.3 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung bewertet.

Der zu untersuchende Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Nordosten der Gemeinde Möhrendorf in zentraler Siedlungslage und ist allseits von Wohnbebauung umgeben. Die vorhandenen Flächen werden aktuell überwiegend als Grünfläche genutzt bzw. liegen brach.

Ökologisch wertvollere Bereiche sind nur in Form mehrerer Strauchgruppen im Norden sowie größeren zusammenhängenden Gehölzstrukturen im Südosten vorhanden. Weitere besondere Habitat-Strukturen (Gewässer, Feucht-/Trockenbereiche etc.) sind nicht vorhanden.

Durch die Lage innerhalb des Siedlungsraumes und vorhandene Wegeverbindungen ("Kirchenweg") ist mit einer Vorbelastung durch bspw. Fußgänger, freilaufende Hauskatzen und Hunde zu rechnen, was deutliche negative Auswirkungen auf das potentielle Artspektrum hat. Somit ist nur mit störungstoleranten (Vogel-)Arten zu rechnen, für die eine Mehrbelastung durch die geplante Nachverdichtung der Wohnbebauung, unter Berücksichtigung einer festgesetzten Begrünung des Bauumfeldes, nicht zu erwarten ist. Der temporäre Verlust von Gehölzstrukturen wird somit durch Neupflanzungen kompensiert.

Ergänzend werden Maßnahmen festgesetzt, um weitere Beeinträchtigungen auf Bspw. gehölzbrütende Arten zu minimieren (siehe Kap. 6.1).

Ausgehend von dem anzunehmenden Artspektrum und unter Einhaltung der festgesetzten Begrünungsgebote und Maßnahmen zum Artenschutz sind maßgebliche Beeinträchtigungen auf streng geschützte Arten nicht zu erwarten.

5.4 Umweltbelange

Da die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 19/6 A "Kirchhofäcker Süd" nach den Bestimmungen des §13a BauGB in Verbindung mit dem § 13 BauGB erfolgt, ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung und die hierzu notwendige Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die überschlägige Bewertung der Umweltbelange erfolgt deshalb nachfolgend anhand der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe a bis i. Hierbei werden, basierend auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet (Untersuchungsraum), die relevanten Umweltaspekte hinsichtlich ihrer Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen und mögliche Wechselwirkungen zwischen einzelnen Aspekten berücksichtigt werden. Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Umweltaspekte werden anschließend die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Die Umweltauswirkungen werden dabei in drei Erheblichkeitsstufen ("geringe", "mittlere" und "hohe") gewertet. Als Fazit ergibt sich somit das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der gemeindlichen Abwägung.

Umweltaspekte	Bewertung*
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	Verlust von Grünflächen, Grünflächenbrachen und Gehölzbeständen mit geringer/mittlerer Habitat-Funktion (Vorbelastet); Intensivierung der Nutzung von bereits anthropogen geprägten Böden; Verringerung der Infiltrationsfläche und unversiegelter Grünfläche und Verlust von Vegetationsbeständen zur Frischluftproduktion; Keine maßgebliche Beeinträchtigung des Siedlungsbildes aufgrund zentraler Lage im Siedlungsraum; Kompensation der Beeinträchtigungen und Verluste durch grünordnerische Festsetzung zur Wiederbegrünung und durch Maßnahmen des Artenschutzes; Allg. schonende Nachverdichtung durch niedrige GRZ.
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Natura 2000-Gebiete direkt oder indirekt betroffen;
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	Durch geringfügige Nachverdichtung im zentralen Siedlungsraum sind keine maßgeblichen Auswirkungen zu erwarten; temporäre und somit nicht maßgebliche Beeinträchtigungen durch Stellplatznutzung während der Öffnungszeiten des Friedhofs zu erwarten.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	keine Kultur- oder Sachgüter direkt oder indirekt betroffen
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen zu vermeiden.
f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	Der Bebauungsplan enthält keine Einschränkungen bzgl. der Nutzung erneuerbarer Energien, der Wärmeversorgung oder der sparsamen/effizienten Nutzung von Energie.
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),	Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhrendorf stellt für den Geltungsbereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ sowie kleinteilig „Wohnbaufläche“ und „Gemischte Baufläche“ dar und wird gem. §13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
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,	Durch die geringfügige Nachverdichtung der Wohnbebauung im zentralen Siedlungsbereich und der ergänzenden Ausweisung von Stellplatzflächen für den angrenzenden Friedhof sind, unter Berücksichtigung der festgesetzten Begrünungsgebote, keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	Eine maßgebliche Wechselwirkung der einzelnen Belange der Umwelt ist nicht ersichtlich; Beeinträchtigungen einzelner Belange können u.A. durch grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen gemindert werden.

Fazit:

Ausgehend vom aktuellen Bestand bzw. der aktuellen Nutzung im Geltungsbereich sowie den zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die geplante Nutzung und unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung und zum Artenschutz, sind in Summe überwiegend Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten.

* Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

6. Vorgesehene Erschließung

6.1 Verkehr

Die Erschließung der beiden geplanten Baurechte erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche im Nordwesten des Änderungsbereiches (Zufahrt von der Kirchenstraße aus / Breite 6,0 m inkl. einer ca. 27 m langer Stichstraße zum östlichen Baurecht, Breite 4,0 m).

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein öffentlicher Parkplatz mit insgesamt 21 Stellplätzen geplant, der von öffentlichen Grünflächen umfasst wird. Der Parkplatz dient dabei in erster Linie den Besuchern des Friedhofsareals. Zudem sind 4 der 21 Stellplätze gemäß eines Bauantrages für die Mitarbeiter einer Sparkassenfiliale, die sich im Ortskern von Möhrendorf befindet, vorgesehen.

Die Nutzung aller 21 Stellplätze ist dabei nur im Tagzeitraum von 06.00 - 22.00 Uhr zulässig und in den Verbindlichen Festsetzungen unter Pkt. 6.3 entsprechend geregelt. Eine dauerhafte Nutzung des Parkplatzes wird somit ausgeschlossen, was auch durch eine entsprechende Beschilderung (unabhängig vom Bebauungsplan-Verfahren) nach erfolgter Errichtung des Parkplatzes geregelt wird. Eine Nutzung für Wohnmobile soll dabei ebenfalls ausgeschlossen werden. Bei den Stellplatzflächen sind 2 Behindertenparkplätze sowie Fahrradabstellmöglichkeiten am Ostrand der westlichen Stellplatzreihe berücksichtigt. Weitere Detailplanungen sind im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen vorzunehmen.

Die Ausweisung der Stellplätze für den Friedhof in Möhrendorf erfolgt an dieser Stelle gemäß ursprünglich vorgesehener Planungsmaßnahmen: der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass bereits bei der Aufstellung 1998 die Zufahrt zum Friedhof über die Kirchenstraße geplant war und auch die Errichtung von Stellplätzen beabsichtigt war. Die im Bebauungsplan 19/6 A Kirchhofacker Süd vorgesehene Umsetzung der zukünftigen Zufahrt zum Friedhof mit Stellplätzen wurde bisher nicht realisiert. Ein Parkplatz sowie die Zufahrt über die Kirchenstraße wurde jedoch bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes berücksichtigt.

Vorhandene Stellplätze im näheren Umfeld des Friedhofes, die bisher für die Friedhofsbesuche und Beerdigungen genutzt werden, sind bereits vielfach anderen Gebäuden zugeordnet, wie z.B. Rathaus, Sparkasse, etc. Eigene Stellplätze für den Friedhof sind daher erforderlich und sollen im Zuge der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung realisiert werden.

Von der öffentlichen Verkehrsfläche sind zwei Zugänge zu den südlich angrenzenden Friedhofsflächen geplant.

Der aus südlicher Richtung kommende "Kirchenweg" wird am südlichen Rand des Änderungsbereiches aufgenommen und als 3,0 m breiter Fuß- und Radweg in Richtung Norden bis zum Rand des Geltungsbereiches geführt (lediglich unterbrochen durch die 4 m breite Stichstraße zum östlichen Baurecht). Der Fuß- und Radweg wird von der Zufahrt zum Parkplatz baulich durch einen Bordstein getrennt. Dieser soll im Bereich der Stichstraße zum östlichen Baurecht abgesenkt werden. Näheres ist bei der Tiefbauplanung festzulegen.

Unterstützend soll zur Vermeidung von Gefährdungen an der Einmündung der 4 m breiten Stichstraße ein Stoppschild und in der gegenüberliegenden Grünfläche im Kurvenbereich der Parkplatzzufahrt ein Verkehrsspiegel errichtet werden. Die Ausfahrt des Parkplatzbereiches zur Kirchenstraße hin soll ebenfalls über eine Beschilderung geregelt werden ("Vorfahrt achten"). Die beschriebenen Maßnahmen zur Beschilderung sind zwar kein dezidiertes Bestandteil eines Bebauungsplan-Verfahrens, entsprechende Plansymbole wurden aber in die Plandarstellungen übernommen und als Hinweis in den Verbindlichen Festsetzungen aufgeführt (C 7). Auf dem Fuß- und Radweg in Richtung Süden wurde ein Sichtdreieck in die Planungen übernommen (siehe Verbindliche Festsetzungen unter A 15.2).

Stellplätze, Fußwege und Aufenthaltsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Bspw. ungebundene Tragschicht mit versickerungsfähigem Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteinen etc.) herzustellen. Verkehrswege sind dabei ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen, sofern dies mit dem Nutzungszweck vereinbar ist. Weitere Details werden in der Tiefbauplanung geregelt.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Die Behandlung der Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung erfolgt dabei zum einen über das vorhandene Mischwassersystem. Zum anderen werden Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser nach noch durchzuführender Baugrunderkundung in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

Das Schmutzwasser wird über eine im Zuge des Straßenausbaus zu errichtende Kanalleitung in den vorhandenen Kanal der Kirchenstraße (nördlich an den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung angrenzend) eingeleitet.

Die Kellergeschosse sowie alle unter der Rückstauenebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsgerecht.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie die Arbeitsblätter A 102 (Regenwasserabflüsse) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

Dem jeweiligen Bauherren wird aufgrund potenziell vorhandener hoher Grundwasserstände empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m³ empfohlen. Zur weiteren Reduzierung von Niederschlagswasser-Abflüssen wird empfohlen, Tiefbeete, Baumrigolen, Teiche, Speicher, etc. zu errichten.

6.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung über die Stadtwerke Erlangen angeschlossen. Druck und Dargebot sind ausreichend.

6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Möhrendorf wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG und Deutsche Glasfaser an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen.

Im Bereich des südlichen Fußweges befinden sich Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH, die im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen entsprechend in die öffentlichen Verkehrsflächen der künftigen Parkplatzzufahrt bzw. des Fuß- und Radweges verlegt werden.

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. Immissionsschutz

7.1 Immissionen durch den geplanten Parkplatz

Aufgrund der vorgesehenen Errichtung des Parkplatzbereiches mit insgesamt 21 PKW-Stellplätzen sind lärmtechnische Auswirkungen sowohl auf die umliegende bestehende Wohnbebauung als auch auf die geplante Bebauung zu erwarten.

Im Vorfeld des Bebauungsplan-Verfahrens haben erste Schallschutzberechnungen ergeben, dass der Parkplatz im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) zur Überschreitung der maßgebenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm führen würde. Daher wurde in den Verbindlichen Festsetzungen unter Pkt. A 6.3 festgesetzt, dass eine Nutzung der öffentlichen Parkplätze ausschließlich für den Tagzeitraum (06.00 bis 22.00 Uhr) zulässig ist.

Für den Tagzeitraum wird nachstehend der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die umliegenden bestehenden und geplanten Wohngebäude erbracht. Die Beurteilung erfolgt gemäß TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm.

Alle Schallschutzberechnungen erfolgten unter Verwendung des Immissionsschutz-PC-Programmes "Immi" der Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, Höchberg, Version 2021 für Windows.

BERECHNUNGSPARAMETER

Gemäß der Parkplatzlärmstudie (6. Auflage 2007) wird für den öffentlichen Parkplatz die Kennzahlen für einen P+R-Parkplatz (ortsnah) herangezogen (oberirdische PKW-Stellplätze). Daher kann von folgenden Parkbewegungszahlen ausgegangen werden:

Tag (6-22 Uhr) $N_{\text{Tag}} = 0,30$
(Nacht (22-6 Uhr) $N_{\text{ung. Nacht}} = 0,16$ - keine Nutzung des Parkplatzes nachts!)

4 Stellplätze sind künftig für die Mitarbeiter der Sparkasse vorgesehen. Die Öffnungszeiten der Sparkasse belaufen sich auf den werktäglichen Zeitraum außerhalb der Ruhezeiträume gemäß TA Lärm (9 bis 20 Uhr) und entsprechen somit den Vorgaben für die beschränkt definierte maximale Parkplatz-Dauer von täglich 6 bis 22 Uhr.

Unter der Annahme, dass neben Arbeitsbeginn und Arbeitsende die PKW der Mitarbeiter auch in den Mittagspausen bewegt werden, entsteht eine Parkbewegung von 4 im werktäglichen Tagzeitraum, was in etwa der o. g. Parkbewegungszahl von $N = 0,30$ für alle Stellplätze entspricht.

Im Sinne einer *worstcase*-Betrachtung erfolgen die nachstehenden Berechnungen zudem für eine Nutzung des Parkplatzes für insgesamt 25 statt 21 PKW, falls zu einem späteren Zeitpunkt am westlichen Ende der Parkplatzzufahrt 4 weitere Stellplätze angeordnet werden sollten.

Der Parkplatzbereich wird mit den vorgenannten Bewegungszahlen in das Schallschutzprogramm eingegeben.

Eingabe im Schallschutzprogramm: Element gemäß Parkplatz-Lärmstudie,
Sonstiger Parkplatz, Zuschlag für die Impulshaltigkeit von $K_i = 4,0$ dB(A),
vertikaler Versatz 0,5 m über Gelände (programmintern)

Hinweis zum Verkehrslärm des Zusatzverkehrs

Die Zufahrt zum Parkplatz findet im öffentlichen Straßenraum der Kirchenstraße statt, wonach hier bereits eine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr vorliegt. Der stündliche Zusatzverkehr von $25 \times 0,3 = 7,5$ KFZ/h kann dabei lärmtechnisch vernachlässigt werden (beim nächstliegenden Gebäudebestand treten Schallpegel von max. ca. 45,2 dB(A) tags auf).

IMMISSIONSPUNKTE

Zur Untersuchung der Lärmauswirkungen werden Immissionspunktstandorte (= Lärmeinwirkorte) an alle relevanten Fensteröffnungen aller umliegenden bestehenden Wohngebäude in Nähe der Parkplätze gesetzt.

Neben den tatsächlich vorhandenen Gebäuden wurden dabei auch fiktive Immissionspunkte an noch mögliche Gebäudestandorte der Kirchenstraße, direkt nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzend (Fl. Nrn. 256/5 und 256/6) gesetzt, da hier gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 19/6 A Gebäude in einem Dorfgebiet (MD) errichtet werden können.

Gemäß Bebauungsplan ist außerdem im Rahmen der ausgewiesenen Baugrenzen eine Erweiterung des Wohngebäudes Kirchenstr. 12 möglich, von daher wurden hier neben Immissionspunkten am eigentlichen bestehenden Wohngebäude auch ein IP-Standort am westlichen Ende der Baugrenze berücksichtigt.

Alle Immissionspunkte liegen dabei jeweils übereinander (Erdgeschoss sowie 1. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss) aufgrund der in diesem Bereich vorherrschenden bzw. möglichen II-geschossigen Bebauung.

Betrachtungsrelevant sind folgende Anwesen mit den jeweils definierten Immissionspunkten:

- MD Kirchenstraße, Fl. Nr. 256/5 IP 01+02
- MD Kirchenstraße, Fl. Nr. 256/6 IP 03+04
- Kirchenstr. 12 (best. Wohngebäude) IP 05+06
- Kirchenstr. 12 (Erweiterung West) IP 07+08

- Kirchenstr. 21 IP 09+10
- Plangebiet, Baurecht West IP 11+12

Wird der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für diese Immissionsorte erbracht, gilt die Einhaltung der Richtwerte auch für weiter entfernt liegende Gebäude oder lärmabgewandte Gebäudeteile.

Alle Immissionsorte liegen gemäß TA Lärm 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters.

Für alle festgelegten Immissionspunkte werden folgende Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm zugrunde gelegt:

Immissionsrichtwerte (gem. TA Lärm):

Allgemeine Wohngebiete (WA):

tags:	55 dB(A)
nachts	40 dB(A)

Immissionsrichtwerte (gem. TA Lärm):

Dorfgebiete (MD):

tags:	60 dB(A)
nachts	45 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Gemäß TA Lärm gelten folgende Zeiträume:

Tag: 06.00 bis 22.00 Uhr mit folgenden Teilzeiträumen:

Tagzeitraum Werktag: von 07.00 bis 20.00 Uhr

Ruhezeiträume Werktag: von 06.00 bis 07.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr (nicht für MI)

Tagzeitraum Sonntag: von 09.00 bis 13.00 Uhr und 15.00 bis 20.00 Uhr

Ruhezeiträume Sonntag: von 06.00 bis 09.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr (nicht für MI)

Nacht: 22.00 bis 06.00 Uhr (Maßgebend für die Beurteilung ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt = **ungünstigste Nachtstunde**)

BETRACHTUNG VON EINZELEREIGNISSEN

In Verbindung mit Punkt 6.1 der TA Lärm müssen auch die Auswirkungen kurzzeitiger Geräuschspitzen für den zu untersuchenden Bereich mittels einer Spitzenpegelbetrachtung ermittelt werden.

Mögliche kurzzeitige Geräuschspitzen sind im vorliegenden Betrachtungsfall für folgendes schalltechnisch ungünstiges Ereignis zu erwarten:

- Türenzuschlagen PKW $L_W^{(7,5)} = 72,1 \text{ dB(A) } *$

*) Mittlere Maximalpegel in 7,5 m Entfernung lt. Parkplatzlärmstudie '06

Die jeweils einzeln zu betrachtenden kurzzeitigen Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags bei den gewählten Immissionspunkten tags um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten (nachts ist keine Nutzung des Parkplatzes zulässig).

Es wurden einige Berechnungsszenarien für die aufgeführten Einzelfallbetrachtungen an jeweils unterschiedlichen möglichen Standorten durchgeführt.

Im **Tagzeitraum** werden dabei maximale Schallpegel für das relevante Einzelereignis (Türenschiagen PKW) von maximal ca. **66 dB(A)** am IP 07 (Kirchenstr. 12 / Erweiterung), maximal ca. **76 dB(A)** am IP 01 (MD) und maximal ca. **75 dB(A)** am IP 03 (MD) erreicht.

Die maximal zulässigen Werte für ein Allgemeines Wohngebiet von **85 dB(A) tags** werden demnach überall eingehalten.

Ergebnis

Im Rahmen der Einzelfallbetrachtung liegen keine unzulässigen Richtwertüberschreitungen vor.

Resumée

Insgesamt werden durch den künftigen Parkplatz die Immissionsrichtwerte weder am Gebäudebestand noch an den geplanten Baurechten überschritten. Voraussetzung ist allerdings das Nutzungsverbot des geplanten Parkplatzes im Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr gemäß Pkt. A 6.3 der Verbindlichen Festsetzungen.

7.2 Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch im Umfeld des Plangebietes befindliche landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.

Die betrifft auch einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb, der sich in einem Abstand von ca. 95 m westlich der WA-Flächen befindet. In einem ähnlichen Abstand befinden sich bereits bestehende Wohnbauflächen. Der Betrieb genießt Bestandschutz.

7.3 Immissionen durch Sportanlagenlärm

Durch die im Umfeld des Plangebietes befindlichen Schulsportanlagen inkl. einer eingeschränkten Nutzung für die Öffentlichkeit (nach dem Schulbetrieb; für Kinder und Jugendlichen bis 16 Jahren, Mo-Fr von 14.00-19.00 Uhr, an den Wochenenden und während der Ferien zusätzlich von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr) kann es tagsüber zu Emissionen (Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.

7.4 Immissionen durch haustechnische Anlagen

Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 9. Juni 2017 (TA Lärm) unter Nr. 6.1e für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht tiefenfrequent i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und der tiefenfrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherren und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden.

Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

- Es wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Splitgeräte)
- Die Aufstellung von Wärmepumpen oder Klimageräten direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.
- Eine Aufstellung in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher vermieden werden.
- Freiräume im Wärmepumpen- / Klimagerätsockel führen zu lärmpegelerhöhenden Schallbrücken.

8. Denkmalschutz

In einem Abstand von ca. 40 m südwestlich des Plangebietes liegt das eingetragene Bodendenkmal Nr. D-5-6332-0012, "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Martin in Möhrendorf, ihres Vorgängerbaus sowie umgebendem Kirchhofareal mit Körperbestattungen sowie frühneuzeitlichen Adelsgräbern innerhalb der Kirche.

Zusätzlich befinden sich einige Baudenkmäler im weiteren Umfeld des Plangebietes, die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurden.

Aufgrund des im Umfeld des Geltungsbereiches befindlichen Bodendenkmales wird dezidiert auf die Bestimmungen des BayDSchG hingewiesen:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

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.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

9. Kosten für öffentliche Erschließung

Nachfolgend sind die geschätzten **Nettopreise** aufgeführt; gesicherte Baukosten können erst nach Vorlage der Erschließungsplanungen mitgeteilt werden.

9.1 Verkehrsanlagen

Mischverkehrsflächen neu (inkl. Parkplatz sowie Fuß- und Radwege)
ca. 1.280 m² x 200,- €/m² **256.000,00 €**

9.2 Abwasserbeseitigung (Mischsystem)

Mischwasser ca. 55 m x 950,- € 52.250,00 €
Hausanschlüsse ca. 2 St. x 2.500,- € 5.000,00 €

Gesamt gerundet ca. 57.250,00 €

9.3 Wasserversorgung

Hauptleitung ca. 55 m x 500,- € 27.500,00 €
Hausanschlüsse ca. 2 St x 2.000,- € 4.000,00 €

Gesamt gerundet ca. 31.500,00 €

9.4 Öffentliche Grünflächen

Beraste Grünfläche ohne Anpflanzungen
ca. 265 m² x 50,- € 13.500,00 €

Baumpflanzungen neu
10 St. x 1.200,- €/St. 12.000,00 €

Gesamt gerundet ca. 25.500,00 €

Gesamt gerundet netto 371.000,00 €

10. Beteiligte Fachstellen

10.1	Regierung von Mittelfranken	91511	Ansbach
10.2	Landratsamt Erlangen - Höchstadt	91052	Erlangen
10.3	Regionaler Planungsverband	90403	Nürnberg
10.4	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	90461	Nürnberg
10.5	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	91052	Erlangen
10.6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth	90763	Fürth
10.7	Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken	91522	Ansbach
10.8	Vermessungsamt Erlangen	91052	Erlangen
10.9	Erlanger Stadtwerke AG	91052	Erlangen
10.10	Staatliches Bauamt Nürnberg	90025	Nürnberg
10.11	Bayernwerk Netz GmbH / Strom und Gas	96052	Bamberg
10.12	TenneT TSO GmbH	96052	Bamberg
10.13	N-ERGIE Netz GmbH	90441	Nürnberg
10.14	Deutsche Telekom Technik GmbH	90441	Nürnberg
10.15	Deutsche Post Immobilienservice GmbH	90492	Nürnberg
10.16	Polizeiinspektion Erlangen-Land	91080	Uttenreuth
10.17	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	40470	Düsseldorf
10.18	Fernwasserversorgung Oberfranken	96317	Kronach
10.19	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	90403	Nürnberg
10.20	Bund Naturschutz, Kreisgruppe Erlangen	91054	Erlangen
10.21	Landesbund für Vogelschutz (Artenschutz)	91161	Hilpoltstein
10.22	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	90459	Nürnberg
10.23	Koordinationsstelle für Fledermausschutz Nordbayern	91058	Erlangen
10.24	Bayerischer Bauernverband	91074	Herzogenaurach
10.25	Kreisheimatpflegerin	90587	Obermichelbach
10.26	Katholische Kirchengemeinde St. Elisabeth	91096	Möhrendorf
10.27	Evangelisches Pfarramt St. Laurentius	91096	Möhrendorf
10.28	Landratsamt Erlangen-Höchstadt - Beauftragter für Menschen mit Behinderung	91315	Höchstadt a.d. Aisch
10.29	Kreisbrandrat Hr. Rocca	91074	Herzogenaurach
10.30	Stadt Erlangen	91052	Erlangen
10.31	Stadt Baiersdorf	91083	Baiersdorf
10.32	Gemeinde Bubenreuth	91088	Bubenreuth
10.33	Gemeinde Röttenbach	91341	Röttenbach
10.34	Gemeinde Möhrendorf	91096	Möhrendorf
10.35	Team 4	90491	Nürnberg
10.36	Büro für Städtebau und Bauleitplanung	96047	Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

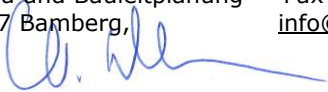
Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 24.06.2025
Geändert: Bamberg, 30.09.2025
Satzungsbeschluss: 28.10.2025

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de



1. NACHTRAG

zur 1. Bebauungsplan-Änderung "19/6 A Kirchhofäcker Süd" Gemeinde Möhrendorf, Lkrs. Erlangen-Höchstadt

Grundlage des Nachtrages ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat von Möhrendorf.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Anpassung des Bezugs zur Beschränkung der Wohneinheiten (Pkt. A 1.3 der Verbindlichen Festsetzungen); Überarbeitung der Begründung hierzu (Kap. 4)
- Ergänzung der Plansymbole zu Pkt. A 2.2 und Pkt. A 2.3 der Verbindlichen Festsetzungen im Sinne einer beispielhaften Zuordnung
- Überarbeitung von Kap. 6.1 der Begründung bezüglich der Parkplatz-Nutzung inkl. Ergänzung von Kap. 7.1 hinsichtlich der Parkplatz-Nutzung und Berechnungsparameter für die Schallschutzberechnung
- Ergänzung des Verweises auf § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB unter Pkt. A 9 der Verbindlichen Festsetzungen
- Erläuterung zur Nutzung der Privaten Grünflächen in der Begründung (Kap. 4)
- Überarbeitung von Pkt. B 1.2 der Gestalterischen Festsetzungen bzgl. Zwerchgiebel; Überarbeitung der Begründung hierzu (Kap. 4)
- Überarbeitung Pkt. B 1.5 der Gestalterischen Festsetzungen bzgl. Streichung der Festlegungen zu Dachgauben; Überarbeitung der Begründung hierzu (Kap. 4)
- Ergänzung von Pkt. B 3 der Gestalterischen Festsetzungen bzgl. der Festlegung zu Abgrabungen; Ergänzung der Begründung hierzu (Kap. 4)
- Ergänzung von Kap. 7.1 der Begründung bzgl. der verwendeten Schallschutz-Software.
- Korrektur von Pkt. C 21 der Hinweise zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen; Korrektur der Begründung hierzu inkl. Ergänzung von Ausführungen zu einem landwirtschaftlichen Betrieb (Kap. 7.2)
- Ergänzung eines Hinweises zu Schulsportanlagen im Umfeld des Plangebietes (C 22); Ergänzung der Begründung hierzu (Kap. 7.3)
- Korrektur von Pkt. C 23 der Hinweise bzgl. des korrekten Verweises auf die TA Lärm inkl. Ergänzung bzgl. zusätzlicher Auflagen für haustechnische Anlagen; Korrektur und Ergänzung der Begründung hierzu (Kap. 7.4)
- Ergänzung von Pkt. B 6 der Gestalterischen Festsetzungen bzgl. der Abholung der Müllbehälter; Ergänzung der Begründung hierzu (Kap. 4)
- Korrektur von Kap. 6.3 der Begründung bzgl. der Zuständigkeit für die Wasserversorgung
- Ergänzung von Pkt. C 12 der Hinweise in Punkto Grundwasserschutz
- Ergänzung von Kap. 6.4 der Begründung bzgl. der erforderlichen Verlegung von Versorgungsleitungen und Einrichtung geeigneter Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien; Ergänzung der Hinweis hierzu unter Pkt. C 18
- Nachrichtliche Übernahme eines angrenzenden Bodendenkmals sowie von Baudenkmalern im Umfeld des Plangebietes; Überarbeitung von Pkt. C 19 der Hinweise inkl. Ergänzung weiterer Auflagen; Ergänzung der Begründung insgesamt hierzu (neues Kap. 8)
- Entfall des Textesinschriebs zu den ungefähren Grundstücksgrößen
- Ergänzung von Kap. 6.2 der Begründung in Punkto Versickerung von Niederschlagswasser
- Anpassung von Pkt. A 13.2 der Festsetzungen hinsichtlich der zu verwendeten Bäume im Stellplatzbereich

- Verschiebung eines Pflanzgebots für einen Einzelbaum innerhalb der Grundstücksflächen

Der Plan ist vom Gemeinderat Möhrendorf im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat Möhrendorf beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 30.09.2025 mit Begründung vom 30.09.2025 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren erneut durchgeführt wird (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

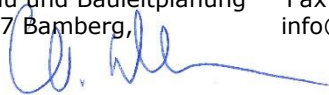
Aufgestellt: Bamberg, 30.09.2025

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de



2. NACHTRAG

zur 1. Bebauungsplan-Änderung "19/6 A Kirchhofäcker Süd" Gemeinde Möhrendorf, Lkrs. Erlangen-Höchstadt

Grundlage des Nachtrages ist die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 3 BauGB) bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat von Möhrendorf.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich keine Planänderungen mehr ergeben.

Der Plan in der Fassung vom 30.09.2025 ist daher mit Begründung in der Fassung vom 30.09.2025 vom Gemeinderat der Gemeinde Möhrendorf in seiner Sitzung am 28.10.2025 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 28.10.2025

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

