

**Bebauungsplan
Nr. 53 „Stinzendorf Südwest“**

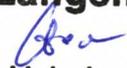
**BEGRÜNDUNG
- Satzungsfassung -**

Stand: 22.07.2021



- 2. FEB. 2022

Stadt Langenzenn


**Habel
1. Bürgermeister**

INHALT

I. Textliche Festsetzungen	4
II. Begründung	8
A Allgemeines	8
1. Planungsanlass und Verfahren	8
2. Lage des Plangebietes und Räumlicher Geltungsbereich	8
B Planerische Grundlagen	9
1. Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung	9
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	10
3. Darstellung im Flächennutzungsplan	10
4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	11
5. Planungsrechtliche Einschätzung	12
6. Erschließung, Umgang mit Niederschlagswasser	12
7. Wasserhaushalt	13
8. Immissionssituation	13
9. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen	14
10. Denkmalschutz	14
11. Landwirtschaftliche Belange	14
C Plankonzept	15
D Festsetzungen des Bebauungsplans	15
1. Art und das Maß der baulichen Nutzung	15
2. Bauweise, Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksfläche	15
3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	16
4. Verkehrsflächen	16
5. Niederschlagsbeseitigung und -rückhalt	16
6. Grünordnung	16
7. Immissionsschutz	17
8. Örtliche Bauvorschriften.....	18
E Auswirkungen der Planung	19
1. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung	19
2. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen.....	20
3. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete.....	21
F Bodenordnung	21
III. Pflanzliste	22

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Stadt Langenzenn erlässt aufgrund

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung von 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

den Bebauungsplan Nr. 53 „Stinzendorf Südwest“ als Satzung.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74).

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt mit der Einschränkung, dass die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig sind.

§ 2 Abstandsflächen

- (1) Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Gebäuden die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet.
- (2) Nebengebäude – insbesondere offene und geschlossene Garagen sowie Mauern über 80 cm Höhe – müssen mindestens 50 cm Abstand zur Fahrbahn und 25 cm Abstand zu Fuß- und Radwegen einhalten.

§ 3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

- (1) Offene und geschlossene Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Langenzenn in der jeweils gültigen Fassung.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

- (1) Festgesetzt werden Satteldächer mit 25° - 52° Dachneigung. Ausnahmsweise können Dächer von offenen und geschlossenen Garagen als begrünte Flachdächer (Neigung bis 10%) ausgeführt werden.
- (2) Die Dachdeckung hat mit roten, rotbraunen, hell- oder dunkelgrauen Ziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.
- (3) Dachflächenfenster auch als Oberlichter, Lichtbänder oder Sheds sind zulässig. Solar- oder Photovoltaik Elemente auch in Kombination mit Dachflächenfenstern sind auch großflächig zulässig, müssen jedoch in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt sein.
- (4) Dachüberstände sind auf 30 cm an der Giebel- und 50 cm auf der Traufseite beschränkt.

- (5) Kniestöcke sind grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können sie bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen werden, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn aufgrund von Gebäudebreite und Dachneigung die maximal zulässige Firsthöhe noch nicht erreicht ist.
- (6) Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig, wenn sie eine Gesamtlänge von nicht mehr als 50% der Trauflänge der dazugehörigen Gebäudeseite einnehmen. Dachaufbauten und -einschnitte müssen vom First (vertikal gemessen), von anderen Bauteilen und Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Sie sind mindestens 1,0 m von den Außenwänden (trauf- und giebelseitig) zurückzusetzen. Die Gaubenformen auf dem Dach müssen einheitlich sein. Zwerchgiebel sind zulässig, wenn der hervortretende Gebäudeteil nicht mehr als 1/3 der Fassade in Anspruch nimmt.
- (7) Die Erdgeschosse sollen behindertengerecht (barrierefrei) ausgeführt werden. Mindestens ein Zugangsweg zum Erdgeschoss soll mit einer Steigung von $\leq 6\%$ ausgeführt werden. Treppenstufen sind auf dem Weg zu vermeiden.
- (8) Für das Erscheinungsbild unpassende Gestaltungsarten sind ausgeschlossen: grobe Strukturputze, Balkone in alpenländischem Stil, Erker oder grelle Farben.
- (9) Wintergärten und offene und geschlossene (verglaste) Laubengänge sind zulässig. Diese sind nur innerhalb der Baugrenze und als Pultdach zulässig. Als Fassaden- und Dachmaterial sind bei Pfosten-Riegel-Konstruktionen neben den unter § 4 Abs. 2 der Satzung genannten Materialien auch Metall, Kunststoff und Glas zulässig.
- (10) Sofern die Aufstellung von Verkehrsschildern nicht auf öffentlichen Flächen möglich ist, sind sie im Randbereich der privaten Grundstücke zu dulden. Gleiches gilt auch für Straßenbeleuchtung.
- (11) Von den Bauvorschriften des § 4 Abs. 1 bis 8 sind ausgenommen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 75 m³.
- (12) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Des Weiteren gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Langenzenn in der jeweils gültigen Fassung.

§ 5 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen, ausgenommen Hecken, dürfen die Höhe von max. 1,60 m nicht überschreiten. Straßenseitig sind diese nur bis max. 1,40 m zulässig.
- (2) Mauern (einschließlich Gabionenwände) als Einfriedungen dürfen pro Grundstück eine Länge von max. 10 m nicht überschreiten. Darüber hinaus dürfen Einfriedungen nur ohne durchlaufenden Sockel oder als Hecken aus Laubgehölzen ausgeführt werden. Zäune sind sichtdurchlässig (mindestens 50% offen) mit senkrecht gegliederten Latten oder Stäben in Holz oder Metall zu gestalten. Zwischen den Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- (3) Einfriedungen von Zu- und Einfahrten sind unzulässig.

§ 6 Grünordnung

- (1) In der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ein Ortsrand aus standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste locker zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
- (2) Gehölzpflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.
- (3) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte

dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.

- (4) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Dächer, die als Flachdächer oder mit einer Neigung unterhalb von 10% ausgeführt werden, sind nach Möglichkeit mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.
- (5) Bei Fassadenbegrünungen wird der Einsatz von Kletterpflanzen empfohlen. Die Fassadenbegrünung ist mit und ohne Spalier, mit Rankgittern oder Rankseilen, an Wohn- oder Nebengebäuden oder an Einfriedungen möglich.

§ 7 Umgang mit Niederschlagswasser

- (1) Das anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück verwertet bzw. versickert oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.
- (2) Auf der Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist ein Regenrückhaltebecken als offenes Erdbecken mit einem Rückhaltevolumen von mind. 200 m³ zu errichten.
- (3) Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

§ 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Verwendung umweltschonender Außenbeleuchtung: Zur Vermeidung der Attraktion von Insekten während der Nachtstunden an künstlichen Lichtquellen sind diese entsprechend auszubilden durch z.B.

- Verwendung von Lampen mit LEDs (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K).
- Vermeidung von Streulicht nach oben durch Einsatz von Blenden

§ 9 Immissionsschutz

Luftwärmepumpen sowie andere technische Einrichtungen (z.B. Klimageräte etc.) sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder möglichen Standort des benachbarten Wohngebäudes Beurteilungspegel nach dem Immissionsrichtwert nachts der TA Lärm nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder entsprechender Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht und nachgewiesen werden.

Hinweise

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

- Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in § 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere ist bei der Entfernung von Gehölzbeständen die Vogelbrutzeit bzw. der gesetzlich vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Beseitigung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) zu beachten.
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Die Ausführung der Bauarbeiten soll unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19731, bodenschonend erfolgen.
- Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Satzungen, DIN-Vorschriften) werden bei der Stadt Langenzenn, Friedrich-Ebert-Straße 7, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
- Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO).

II. BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass und Verfahren

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Langenzenn hat am 19.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Stinzendorf Südwest“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2019 bekannt gemacht.

Im Ortsteil Stinzendorf soll Wohnraum im Anschluss an den bestehenden Siedlungszusammenhang geschaffen werden. Dazu soll die Fläche südlich der Dorfstraße und westlich der Dillenbergsstraße entwickelt werden.

Seit dem 04.05.2017 ist nunmehr die Baurechtsnovelle in Kraft, die die Zulässigkeit des Verfahrens nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) begründet. Damit erfolgt – zeitlich begrenzt – eine Ausweitung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auch auf Flächen des planungsrechtlichen Außenbereiches bis zu einer überbaubaren Grundstücksfläche von 10.000 m². Durch den Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Dies ist hier gegeben. Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet; der Geltungsbereich schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Keidenzell an. Die Bauflächen betragen ca. 6.540 m², durch die festgesetzte GRZ von 0,4 sind ca. 2.615 m² überbaubar. Die Grenze von 10.000 m² wird damit deutlich unterschritten.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes musste bis spätestens 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden, was geschehen ist. Der Satzungsbeschluss muss spätestens bis zum 31.12.2021 gefasst werden. Im Übrigen gelten die Vorschriften des § 13a BauGB.

Zu anderen Bebauungsplänen bestehen keine sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhänge. Das Verfahren ist somit zulässig. Im Geltungsbereich werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, und es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Außerdem ist eine Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten (NATURA 2000: FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt.

2. Lage des Plangebietes und Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nr. 53 „Stinzendorf Südwest“ liegt im Südwesten des Ortsteiles Stinzendorf und umfasst die Flurstücke Nr. 391 (tlw.) sowie 553 (tlw.) der Gemarkung Keidenzell.

Der Geltungsbereich ist weitgehend eben, leicht nach Nordosten abfallend (insbesondere im nördlichen Geltungsbereich) und liegt auf etwa 333 – 338 m ü. NHN.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 0,8 ha (8.380 m²). Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Darstellungen.



Abbildung 1: Lage im Raum mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 53 „Stinzendorf Südwest“ (Kartengrundlage: DTK 25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019)

B PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung



Abbildung 2: Schrägluftbild mit Bestandsnutzungen im Planungsgebiet und der Nachbarschaft (Geltungsbereich rot umrandet, Befliegung am 12.05.2006)

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten des Ortsteiles Stinzendorf und wird aktuell noch landwirtschaftlich genutzt.

Auch südlich und westlich des Geltungsbereichs grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, östlich und nördlich die gemischte Bebauung des Ortsteiles Stinzendorf.

Das Umfeld ist geprägt durch landwirtschaftliche Nebengebäude und überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude. Die Dachform ist gekennzeichnet durch Satteldächer mit unterschiedlicher Dachneigung (20 - 45°). Die Gebäude sind grundsätzlich in der offenen Bauweise errichtet. Jedoch kommt es durch die gewachsenen Strukturen, insbesondere im Bereich der Hofstellen, zu abweichenden Bauweisen.

2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten und zuletzt am 01.01.2020 geändert worden. Langenzenn wird dem Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zugeordnet. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1). Gemäß Ziel 3.2 sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3).

Der Regionalplan für die Region Nürnberg (7) weist Langenzenn als Grundzentrum (Z 2.2.1) aus. „Der Schwerpunkt der polyzentrischen Siedlungsentwicklung in der Region Nürnberg soll insbesondere auf die zentralen Orte ausgerichtet werden.“ (G 2.2.3) Weiter soll sich die Siedlungstätigkeit im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen, wobei sich der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte konzentrieren soll. (G 3.1.2)

Spezifische Darstellungen für das Plangebiet sind im Regionalplan nicht enthalten.

3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 2011 (wirksam seit 27.04.2012, mit Stand der letzten 11. Änderung) ist der Geltungsbereich überwiegend als gemischte Baufläche (Planung) sowie in kleinen Teilflächen auch als gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt.

Für die geplante Baufläche ist am südlichen und westlichen Rand eine Signatur für eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Weiterhin ist die Baufläche überlagert mit einem Symbol für die Erstellung eines Grünordnungsplanes (GOP) im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

Nördlich und östlich grenzen gemischte Bauflächen des Ortsteiles an, westlich und südlich Flächen für die Landwirtschaft, teils überlagert mit einer Signatur für die Erhaltung und Entwicklung von extensivem Grünland (im Süden) bzw. Streuobstwiesen (im Westen Bestand, im Süden nur Planung).

Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist dies nicht erforderlich, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier durch die Entwicklung von Wohnbauflächen weiterhin gegeben, die Entwicklung stellt eine Abrundung des Ortsteiles im südwestlichen Bereich dar. Der Flächennutzungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen. Vorgesehen ist eine Darstellung als Wohnbaufläche.

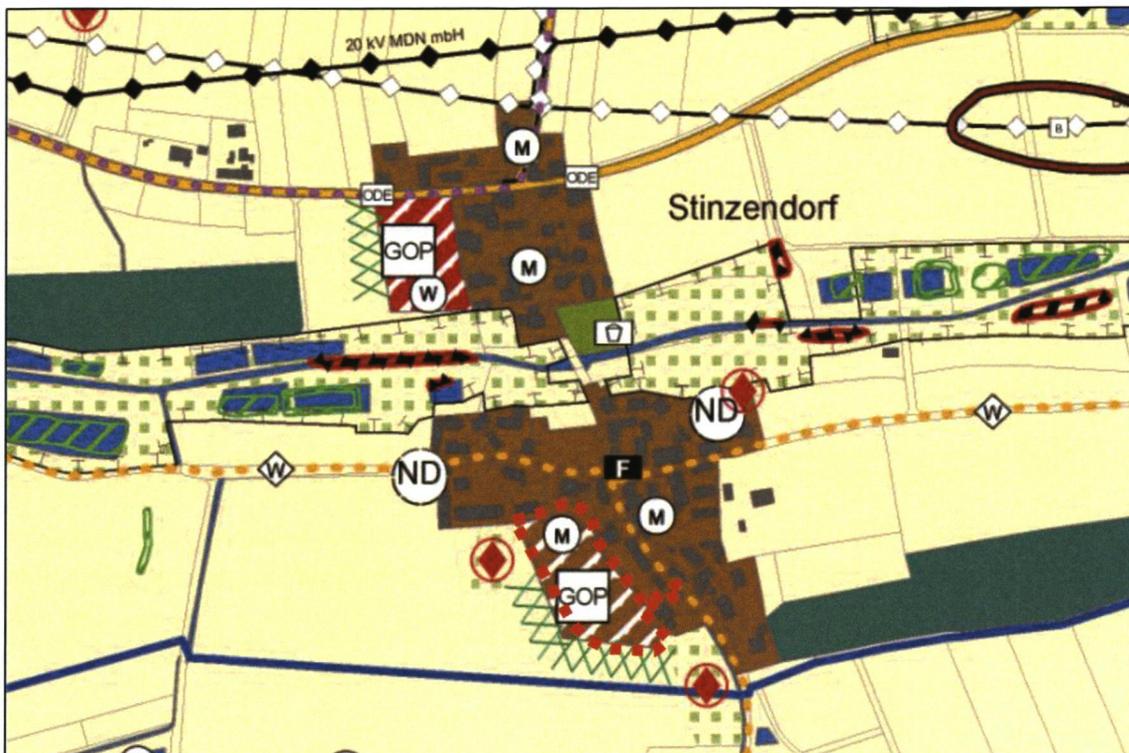


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2011 der Stadt Langenzenn (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 ist rot gestrichelt umrandet)

4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden; dies ist zu begründen.

Durch den Bebauungsplan wird für Außenbereichsflächen Baurecht geschaffen. Mit der Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Im unmittelbaren Umkreis des Planungsgebietes bestehen kaum Baulücken und auch im Ortsteil selber gibt es nur einzelne Baulücken. Die Neuaufnahme des Leerstandsmanagement sowie die Aktualisierung des Baulückenkatasters der Stadt Langenzenn für das gesamte Stadtgebiet erfolgt derzeit. Im Norden des Ortsteiles wurde erst jüngst eine Nachverdichtung durchgeführt und eine alte Hofstelle durch neue Wohngebäude ersetzt.

In Langenzenn liegt der Bevölkerungsstand derzeit bei 10.601 Personen (Stand 31.12.2019). Bis 2037 wird ein Anstieg der Einwohnerzahl auf 11.200 Personen erwartet. (Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Demographie-Spiegel für Bayern. Stadt Langenzenn. Berechnungen bis 2037.) Damit setzt sich die positive Bevölkerungsentwicklung in Langenzenn fort (2011 lag die Einwohnerzahl noch bei 10.303) (Bayerisches Landesamt für Statistik (2020): Statistik kommunal 2019. Stadt Langenzenn 09 573 120). Im Ortsteil Stinzendorf liegt der Bevölkerungsstand derzeit bei 134 Personen (Stand 04.01.2021. 2007 lag die Einwohnerzahl bei 112 Personen und verzeichnete damit eine Zunahme von fast 20% über einen Zeitraum von 14 Jahren. Auch die jüngste Entwicklung der Einwohnerzahl verlief positiv. Im Zeitraum zwischen 2019 (Bevölkerungsstand 129 Personen und 2021 konnte eine Zunahme von fast 4% verzeichnet werden. (Daten: Einwohnermeldeamt Stadt Langenzenn) Prognosedaten speziell für

den Ortsteil liegen keine vor. In Anlehnung an die Prognosen für die Gesamtstadt ist jedoch auch im Ortsteil Stinzendorf eine weitere Zunahme der Einwohnerzahl zu erwarten.

Im Ortsteil Stinzendorf ist im wirksamen Flächennutzungsplan neben dem Planungsgebiet noch eine geplante Baufläche enthalten. Es handelt sich dabei um eine Wohnbaufläche im Nordwesten des Ortsteils (Flst. Nr. 591 Gmkg. Keidenzell). Für diese Wohnbaufläche wurde seitens des Eigentümers bisher keine Entwicklung angestoßen. Im vorliegenden Verfahren ist dies jedoch der Fall. Für eine Baulücke an der Ecke Dorfstraße/Dillenbergstraße wurde bereits 2019 seitens der Stadt eine Interessenabfrage beim Eigentümer durchgeführt, dieser ist an einer Entwicklung derzeit aber nicht interessiert. Damit steht dieses Innenentwicklungspotential aktuell nicht zur Verfügung steht. Die durchgeführte Nachverdichtung an der Kreuzung Seukendorfer Straße/Dillenbergstraße (ehemaliges Wirtshaus) ist bereits vollständig bebaut. Leerstände sind im Ortsteil in nennenswertem Umfang keine bekannt. Eine Nachverdichtung wäre daher nur in sehr begrenztem Umfang denkbar und ist aufgrund der Besitzverhältnisse nur bedingt beeinflussbar. Baulandreserven oder Brachflächen sind im Ortsteil Stinzendorf somit keine vorhanden. Das Planungsgebiet grenzt in nördliche und östliche Richtung an bestehende Bebauung. Durch die Bauleitplanung kann so in Anknüpfung an bestehende Siedlungsstrukturen in städtebaulich vertretbarem Umfang Baurecht für eine im wirksamen FNP bereits als Baufläche dargestellte Fläche geschaffen werden. Die Abwägung zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche ist somit auch bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung durchgeführt worden.

5. Planungsrechtliche Einschätzung

Der Geltungsbereich liegt überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich. Somit richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben dort derzeit noch nach § 35 BauGB. Nur ein kleiner Teilbereich im Norden kann als planungsrechtlicher Innenbereich nach § 34 BauGB eingestuft werden.

6. Erschließung, Umgang mit Niederschlagswasser

Der Geltungsbereich kann über die Dillenbergstraße erschlossen werden. Eine Zufahrt ist noch nicht vorhanden, aber bereits vorgesehen und entsprechend parzelliert. Geplant ist die Erschließung mit einer Wendeanlage, die mit 11 m Radius für das Wenden von Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert ist. Die Verkehrsfläche wird mit 6,5 bis 7 m Breite (5,0 bis 5,5 m Straße + 1,5 m Gehweg) geplant, was auch einen Begegnungsverkehr möglich macht. Lediglich im Bereich des Anschlusses an die Dillenbergstraße ist eine Verengung auf 5 m aufgrund der Bestandssituation erforderlich, wobei diese einen gewissen Beitrag zur Verkehrsberuhigung leisten kann. Hier steht auch eine grenzständige Eiche, für die auf Ebene der Erschließungsplanung Möglichkeiten der Erhaltung zu prüfen sind. Hier kommen neben Wurzelbrücken z.B. auch Aufpflasterungen in Frage.

Bezüglich der Einmündung der Erschließungsstraße in die Dillenbergstraße können Maßnahmen, wie eine Geschwindigkeitsbeschränkung, Vorfahrtsregelungen, z. B. auch eine Unterordnung der Dillenbergstraße aus Richtung der freien Feldflur oder andere Maßnahmen wie ein Verkehrsspiegel die verkehrliche Situation sicher zu gestalten. Dies ist insbesondere auch aufgrund eines nahe an der Dillenbergstraße errichteten Nebengebäudes im Bereich der Einmündung erforderlich, welches die freie Sicht nach Süden einschränkt. Mit einer Bevorrechtigung der Erschließungsstraße könnte dem abgeholfen werden.

Das Planungsgebiet ist hinsichtlich Elektrizität, Telekommunikation und Wasserver- und -entsorgung noch nicht erschlossen. Es sind aber Ansätze in der Dillenbergstraße vorhanden, die dies ermöglichen.

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Es ist vorgesehen, das für das Planungsgebiet in geringem Maße anfallende Schmutzwasser über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal im Plangebiet dem bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal in der Dillenbergsstraße zuzuführen. Aufgrund der Anschlusshöhe sowie dem notwendigen Gefälle wird eine Tiefenlage von ca. 3 m erreicht, womit eine freie Kellerentwässerung grundsätzlich auf allen Grundstücken möglich ist. Um einen ausreichenden Rückstauschutz zu erreichen, sind für alle Gebäude aber Hebeanlagen zur Kellerentwässerung vorzusehen, da aufgrund des Anschlusses an den Mischwasserkanal bei Regen auch höhere Wasserspiegellagen möglich sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits vollständig in den Unterlagen des Generalentwässerungsplanes mit Entwässerung im Trennsystem berücksichtigt. Durch die Einleitung aus dem Baugebiet sind demnach keine wesentlichen Auswirkungen auf die Mischwasserentlastungen, Pumpwerke oder die Kläranlage zu erwarten.

Das Niederschlagswasser ist gemäß den Bestimmungen des § 55 WHG ortsnah zu versickern oder zu verrieseln, alternativ ist es im Trennsystem abzuführen. Eine Versickerung von Oberflächenwässern ist aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse in Langenzenn nicht in ausreichendem Umfang möglich. Es sind daher andere Maßnahmen der Regenwasserableitung in Erwägung zu ziehen. Zur Verringerung des Wasserabflusses sollen nach Möglichkeit Zisternen angelegt werden, in denen das ablaufende, unbelastete Regenwasser von den Dach- und Freiflächen gesammelt wird. Dieses Wasser kann als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Freiflächen genutzt werden. Eine Dachbegrünung, z.B. auf offenen und geschlossenen Garagen, ist wünschenswert, um den Wasserabfluss soweit möglich zu vermindern. Das verbleibende Niederschlagswasser soll über einen Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebiets und von dort aus in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Dillenbergsstraße eingeleitet werden. Das Regenrückhaltebecken benötigt für eine ausreichende Abflussdrosselung ein Volumen von ca. 200 m³. Die Errichtung des Regenrückhaltebeckens ist innerhalb des Geltungsbereichs an einem eigens dafür vorgesehenen Standort mit einer Fläche von ca. 400 m² vorgesehen. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Stellplätze und Zufahrten sollen zur Minimierung des Eingriffs in den natürlichen Wasserkreislauf wasserdurchlässig (z.B. als Sand-/Schotterwege, großfugiges Pflaster) befestigt werden. Es gelten die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes.

7. Wasserhaushalt

Im südlichen Verlauf der Dillenbergsstraße und südlich des Siedlungsbereiches befindet sich westlich der Verkehrsfläche ein straßenbegleitender Graben, der Richtung Norden entwässert. Mit Beginn der Bebauung ist der Graben verrohrt bzw. geht in den Regenwasserkanal über. Im Geltungsbereich selbst befindet sich kein Gewässer III. (oder höherer) Ordnung. Der in den topographischen Karten noch westlich der Bebauung eingetragene Verlauf eines Grabens und eines Teiches ist bereits seit mehreren Jahrzehnten nicht mehr gegeben.

8. Immissionssituation

Im Norden und Osten befinden sich Wohngebäude, untergeordnet auch landwirtschaftliche Nebengebäude entsprechend der gemischten Bebauung des Ortsteils. Gewerbliche Nutzungen sind keine bekannt.

Der nördlich angrenzende land- und forstwirtschaftliche Betrieb betreibt keine Tierhaltung (mehr). Derzeit ist auf dem westlichen Bereich des Flst. Nr. 553 noch ein Schweinemaststall genehmigt (Genehmigung vom 09.12.2014, verlängert am 16.02.2021). Es ist vorgesehen diese Baugenehmigung zurückzunehmen. Der Eigentümer hat sich vertraglich gegenüber der

Stadt verpflichtet, mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes unverzüglich einen Antrag auf Rücknahme beim Landratsamt Fürth zu stellen, sodass bei Aufnahme der vorgesehenen Wohnnutzung keine Immissionskonflikte mehr zu erwarten sind.

Es sind daher lediglich die Immissionen aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen zu erwarten, welche bereits jetzt auf die umliegenden Wohngebäude Rücksicht nehmen muss, bzw. die im Rahmen der gesetzlichen Regelungen hinzunehmen ist. Es kann daher von weiteren Untersuchungen zum Immissionsschutz bzw. der Erstellung eines Schallgutachtens abgesehen werden.

9. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld sind keine Altablagerungen und Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt und sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes auch nicht zu erwarten.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

10. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler oder archäologischen Funde bekannt. Im Umfeld sind auch keine Baudenkmäler in der Denkmalliste eingetragen (Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas, Abruf am 16.03.2020).

Bei Erdbauarbeiten können aber grundsätzlich jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach Art. 8 DSchG umgehend dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Fürth zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

11. Landwirtschaftliche Belange

Das Flst. Nr. 391, Gemarkung Keidenzell, ist als Ortsstraße (Dillenbergsstraße) im Flurbereinigungsplan „Keidenzell“ enthalten. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Langenzenn. Durch den Bebauungsplan findet hier keine Änderung der Zweckbestimmung statt, Belange der Flurneuordnung sind damit nicht betroffen.

An das Gebiet grenzen im Westen und Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen in den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.

C PLANKONZEPT

Das Konzept sieht die Errichtung von Wohngebäuden vor. Die Grundstücksgrößen liegen bei maximal 600 m², so dass im Ergebnis etwa 12 Einzelhäuser bzw. 9 Einzelhäuser und 4-6 Doppelhaushälften errichtet werden könnten. Die Erschließung ist über eine Verkehrsfläche mit Wendemöglichkeit vorgesehen. Zur freien Landschaft hin erfolgt eine Ortsrandeingrünung.

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Art und das Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Bebauung soll an die bereits vorhandenen baulichen Strukturen der benachbarten Umgebung anknüpfen. Es sind hier aber ausschließlich Wohnnutzungen vorgesehen. Entsprechend erfolgt eine Einschränkung der Zulässigkeiten über die Art der baulichen Nutzungen.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Abweichend davon wird festgesetzt, dass die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind, da diese in der Ortsrandlage nicht erwünscht sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die Orientierungswerte für Obergrenzen der BauNVO werden somit für die GRZ eingehalten, für die GFZ unterschritten. Damit ist eine sinnvolle Ausnutzung der Fläche möglich. Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Zahl der Vollgeschosse sowie über die Festsetzung der maximalen Firsthöhe geregelt. Es sind entsprechend der Bebauung des Ortsteils zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximale Firsthöhe wird je nach Lage im Plangebiet auf 344 m. ü. NHN bzw. 346,5 m. ü. NHN festgesetzt. Damit sind Gebäude mit maximal 9 m Höhe zulässig. Mit dieser Festsetzung wird unter Berücksichtigung des natürlichen Geländeverlaufs die Gebäudehöhe auf ein der Lage am Ortsrand verträgliches Maß begrenzt. Ergänzend werden gestalterische Vorgaben getroffen (siehe unten).

2. Bauweise, Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Damit werden gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung, Durchlüftung) gewährleistet. Die Gebäude sind im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungszusammenhang als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Zur offenen Landschaft hin sowie im Norden des Plangebiets sind lediglich Einzelhäuser zulässig, da dies der Ortsrandlage angemessen ist. Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich dabei nach den Vorgaben des Art. 6 BayBO, dessen Gültigkeit für den Bebauungsplan angeordnet wird.

Die Nebengebäude, hier insbesondere offene und geschlossene Garagen sowie Mauern über 80 cm Höhe – müssen mindestens 50 cm Abstand zu Fahrbahnen und 25 cm Abstand zu Fuß- und Radwegen einhalten, um auch hier einen offenen Charakter zu haben und den Unterhalt zu erleichtern.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen gemäß Art. 23 Abs. 3 BauNVO als größere Baufenster festgesetzt, die auf Vorhabenebene noch weiter zu parzellieren sind. Im Planblatt ist ein Vorschlag für eine mögliche Parzellierung enthalten. Innerhalb des Baufensters kann damit eine flexible Positionierung der Gebäude erfolgen, was bei einer zu engen Abgrenzung nicht möglich ist. So ist in dem Bereich wo dies auch möglich ist, auch eine wechselnde Anordnung von Einzel- und Doppelhäusern möglich, die eine flexible Parzellierung erfordert. So kann ein monotones Erscheinungsbild des Gebietes vermieden werden.

3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Offene und geschlossene Garagen sind überall auf den Baugrundstücken zulässig, außer in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrand). Hier würden sie dem Pflanzgebot widersprechen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind dahingegen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hier sollen zum einen der Vorgartenbereich, als auch der Ortsrand frei von baulichen Anlagen bleiben. Darüber hinaus sind die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend großzügig dimensioniert. Somit verbleibt hier genug Spielraum zum Platzieren der Nebenanlagen.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Langenzenn gilt in ihrer jeweiligen Fassung.

4. Verkehrsflächen

Zur Sicherung der Erschließung wird eine Teilfläche der Dillenbergstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Weiterhin wird die neu zu errichtende Erschließungsstraße inklusive einseitigem Gehweg mit einer Breite von 6,5 bis 7 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließungsstraße ist am Ende mit einer Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge (Radius 11 m) versehen. Lediglich im Bereich der Einmündung in die Dillenbergstraße beträgt die Breite aufgrund vorhandener Bestandsnutzungen nur bis zu 5,0 m.

Um auch weiterhin die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen im Südwesten zu gewährleisten, wird im Geltungsbereich eine private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzt.

5. Niederschlagsbeseitigung und -rückhalt

Um den Eingriff in den Wasserkreislauf möglichst gering zu halten werden folgende Festsetzungen getroffen: Die anfallenden Niederschläge sollen nach Möglichkeit auf dem Grundstück verwertet bzw. versickert werden oder zentral in Rigolen gesammelt bzw. ohne Vermischung in ein Gewässer eingeleitet werden. Rigolen sind in den Baugebieten als Nebenanlagen ohnehin allgemein zulässig.

Auf der eigens dafür festgesetzten Fläche im Plangebiet ist ein Regenrückhaltebecken als offenes Erdbecken zur Drosselung des Niederschlagsabflusses zu errichten. Es ist in ausreichender Größe von mind. 200 m³ zu dimensionieren (Stellungnahme miller ingenieurbüro, 19.12.2019).

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz von Insekten werden Festsetzungen zu umweltschonender Außenbeleuchtung aufgenommen: Zur Vermeidung der Attraktion von Insekten während der Nachtstunden an künstlichen Lichtquellen sind diese entsprechend auszubilden z.B. durch Verwendung von Lampen mit LEDs (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K). bzw. durch Vermeidung von Streulicht nach oben durch Einsatz von Blenden.

Weitere Maßnahmen (insbesondere Ausgleichsmaßnahmen) sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB

nicht erforderlich. Ein Erfordernis für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen besteht nicht (vgl. Kap. II.2).

7. Grünordnung

Hinsichtlich der Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Festsetzungen für die privaten Grün- und Freiflächen getroffen.

Prinzipiell sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen.

Darüber hinaus ist am Süd- und Westrand des Baugebietes ein Ortsrand aus standortgerechten und heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es soll eine lockere Eingrünung mit Sträuchern und Bäumen entwickelt werden. Damit kann eine wirksame Eingrünung zur freien Landschaft hin erreicht werden und zusätzlich werden Lebensräume für Tiere geschaffen. Abgänge der Gehölze sind entsprechend zu ersetzen. Im Nordwesten wird auf dieses Pflanzgebot verzichtet, da hier in näherer Umgebung eine Streuobstwiese vorhanden ist, die als Ortsrandeingrünung als ausreichend erachtet werden kann.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden, um diese durch Wurzeln nicht zu beschädigen. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.

Sofern offene oder geschlossene Garagen als Flachdächer oder Dächer mit nur geringer Dachneigung (unterhalb von 10%) ausgeführt werden, sind diese nach Möglichkeit mit einer extensiven Dachbegrünung (z.B. Sedum-Gras-Kraut-Begrünung) zu versehen. Dadurch wird ein gewisser Rückhalt von Niederschlagswasser erreicht. Gleichzeitig wirkt sich dies auch positiv auf das Kleinklima im Gebiet aus.

Die Begrünung von größeren, fensterlosen Fassadenflächen, Nebengebäuden oder Einfriedungsmauern wird empfohlen. Die Fassadenbegrünung ist mit und ohne Spalier, mit Rankgittern oder Rankseilen, an Wohn- oder Nebengebäuden oder an Einfriedungen möglich. Neben gestalterischen Gründen sprechen auch stadtoökologische Gründe, wie z.B. Klimaverbesserung, aber auch bauphysikalische Auswirkungen wie Verbesserung des sommerlichen Wärme- und winterlichen Kälteschutzes und Schutz vor Witterungseinflüssen für eine Begrünung mit Kletter- und Rankpflanzen. Bei der Verwendung von Selbstklimmern, wie z.B. Efeu oder Wilder Wein kann auf die Anbringung von Kletterhilfen verzichtet werden.

Eine angemessene Berücksichtigung der Standortansprüche ist bei Kletterpflanzen ein entscheidender Faktor für das Wachstum. Da viele der hier verwendungsfähigen Kletterpflanzen aus feuchten Auwaldbereichen oder kühlen, niederschlagsreichen Schluchtwäldern stammen, ist für das Pflanzbeet eine Minimalgröße von 60 cm x 40 cm notwendig. Diese lichten Weiten gelten auch für den durchwurzelbaren Raum.

Die Gehölzpflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen auf einem Grundstück folgenden Jahres durchgeführt werden. Damit ist gewährleistet, dass die grünordnerischen Festsetzungen zeitnah nach Realisierung des Bauvorhabens umgesetzt sind.

8. Immissionsschutz

Es sind keine spezifischen Festsetzungen zum Immissionsschutz für das Plangebiet erforderlich. Dennoch wird eine Festsetzung in Hinblick auf den Nachbarschutz aufgenommen. Luftwärmepumpen sowie andere technische Einrichtungen (z.B. Klimageräte etc.) sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder möglichen Standort

des benachbarten Wohngebäudes Beurteilungspegel nach dem Immissionsrichtwert nachts der TA Lärm nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder entsprechender Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht und nachgewiesen werden.

9. Örtliche Bauvorschriften

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes werden Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. Die Vorschriften begrenzen sich auf ein Mindestmaß, um den Bauherren Freiheiten bei der Gestaltung einzuräumen. Damit aber eine harmonische Dachlandschaft mit Rücksicht auf das Ortsbild erzielt werden kann, werden folgende Festsetzungen getroffen: Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 52° Dachneigung. Damit sind sowohl modernere Wohnformen möglich, als auch die traditionell steileren fränkischen Dächer zulässig. Ausnahmsweise ausgenommen von dieser Vorgabe sind Dächer von offenen und geschlossenen Garagen. Diese sind auch als begrünte Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 10% zulässig. Auch andere Flachdächer im Gebiet sollten nach Möglichkeit extensiv begrünt werden.

Die Dachdeckung soll mit roten, rotbraunen, hell- oder dunkelgrauen Ziegeln oder Dachsteinen erfolgen. Somit sind grell wirkende Farben, die sich störend auf das Ortsbild auswirken ausgeschlossen.

Dachflächenfenster auch als Oberlichter, Lichtbänder oder sheds sind zulässig. Solar- oder Photovoltaik Elemente auch in Kombination mit Dachflächenfenstern sind auch großflächig zulässig, müssen jedoch in Ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt sein, um ein harmonisches Gesamtbild nicht zu stören. Dachüberstände sind auf 50 cm an der Trauf- und 30 cm an der Giebelseite beschränkt, da dies dem örtlichen Baustil entspricht. Kniestöcke sind grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können bis zu 1 m zugelassen werden, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn aufgrund von Gebäudebreite und Dachneigung die maximale Firsthöhe noch nicht erreicht ist.

Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig, wenn sie eine Gesamtlänge von nicht mehr als 50% der Trauflänge der dazugehörigen Gebäudeseite einnehmen. Dachaufbauten und -einschnitte müssen vom First (vertikal gemessen), von anderen Bauteilen und Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Sie sind mindestens 1,0 m von den Außenwänden (trauf- und giebelseitig) zurückzusetzen. Die Gaubenformen auf dem Dach müssen einheitlich sein. Zwerchgiebel sind zulässig, wenn der hervortretende Gebäudeteil nicht mehr als 1/3 der Fassade in Anspruch nimmt.

Weiterhin soll ein Beitrag zur Barrierefreiheit, insbesondere in Bezug auf den demographischen Wandel geleistet werden. So sollen die Erdgeschosse behindertenfreundlich (barrierefrei) ausgeführt werden. Mindestens ein Zugangsweg zum Erdgeschoss soll mit einer Steigung von $\leq 6\%$ ausgeführt werden. Treppenstufen sind auf dem Weg zu vermeiden. So soll der barrierefreie Zugang heute, aber auch in der Zukunft gewährleistet werden.

Aus Gründen des Ortsbildes werden zudem auch Vorgaben zur Gestaltung der Fassaden gemacht. So sind unpassende Gestaltungsarten, wie grobe Strukturputze, Balkone in alpenländischem Stil, Erker oder grelle Farben ausgeschlossen.

Die Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen gelten nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 75 m³ Bruttorauminhalt. Da durch diese keine Gebäudewirkung ausgeht und der individuelle Gestaltungsspielraum der Bauherren hier nicht über Gebühr eingeschränkt werden soll.

Wintergärten und offene und geschlossene (verglaste) Laubengänge sind zulässig. Diese sind nur innerhalb der Baugrenze und als Pultdach zulässig. Als Fassaden- und Dachmaterial sind

bei Pfosten-Riegel-Konstruktionen neben den oben genannten Materialien auch Metall, Kunststoff und Glas zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Des Weiteren gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Langenzenn in der jeweils gültigen Fassung.

Sofern die Aufstellung von Verkehrsschildern nicht auf öffentlichen Flächen möglich ist, sind sie im Randbereich der privaten Grundstücke zu dulden. Gleiches gilt auch für Straßenbeleuchtung. Dies dient der Gewährleistung der notwendigen Beschilderung und Beleuchtung und schränkt den öffentlichen Verkehrsraum nicht ein. Andernfalls müssten größere Flächen hierfür bereitgestellt werden, die wiederum die Baufläche reduzieren würden.

Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind Einfriedungen von Zu- und Einfahrten unzulässig, um ein rasches Einfahren von Fahrzeugen auf die privaten Grundstücke zu ermöglichen.

Hinsichtlich der Einfriedungen wird festgesetzt, dass diese aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes nur ohne durchlaufenden Sockel oder als Hecken aus Laubgehölzen ausgeführt werden dürfen, um insbesondere auch den Durchgang für Kleintiere zu gewährleisten. Mauern (einschließlich Gabionenwände) als Einfriedungen dürfen daher pro Grundstück eine Länge von 10 m nicht überschreiten. Die Höhe der Einfriedung, ausgenommen die Hecken, wird auf 1,60 m begrenzt, zur Straßenseite sind sie nur bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Zur Wahrung eines offenen Charakters sind Zäune sightdurchlässig, wobei mindestens 50% offen sein müssen und mit senkrechten Latten aus Holz oder Metall zu gestalten. Zwischen Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

E AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung

Durch die Anwendung des § 13b i.V.m. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung und damit der Erstellung eines formellen Umweltberichtes abgesehen. Gleichwohl sind die Umweltbelange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens als Abwägungsmaterial zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Einige Umweltbelange wurden bereits in den obigen Kapiteln behandelt, insbesondere zum Immissionsschutz, zur Grünordnung oder zum Umgang mit Oberflächenwässern. Grundsätzlich wird die Bebauung zu einem höheren Versiegelungsgrad führen. Die GRZ ist mit 0,4 festgesetzt. Niederschlagswasser kann dort nicht mehr über die natürlichen Bodenschichten eindringen und zur Grundwasserneubildung beitragen. Das anfallende Niederschlagswasser wird zukünftig in den Regenwasserkanal abgeleitet, der wiederum in den Farrnbach entwässert. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Keller- und Fundamentbauten können die natürlichen Grundwasserfließrichtungen behindern und den Wasserspiegel absenken. Gerade nach Osten nimmt der Grundwasserflurabstand infolge der Geländemorphologie ab. Es muss auch mit Schichtenwasser/Staunässe gerechnet werden. Oberflächenwässer sind von der Planung nicht beeinflusst.

Die geplante Bebauung verursacht negative Effekte auf das Lokalklima wie eine Temperaturerhöhung durch versiegelte Bodenpartien. Zudem ist auch eine geringfügig höhere lufthygienische Belastung durch Immissionen aus neu entstehendem Ziel- und Quellverkehr sowie dem Hausbrand zu erwarten. Aufgrund der Ortsrandlage mit bestehender Bebauung und der nach Süden und Westen anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, bestehen hier noch ausreichende Bereiche für die Kaltluftentstehung, die die entstehenden geringen Effekte durch die Bebauung durch Luftaustausch ausgleichen. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des lokalen Klimas ist daher nicht zu erwarten.

Durch die Bebauung sowie die Versiegelung von Zufahrten und Stellplätzen kommt es zum Totalverlust an Lebensräumen und der Biotopausstattung. Das dortige Artenspektrum wird sich durch Umnutzung in Gärten im Vergleich zum Bestand ändern. Durch die grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere den neu zu gestaltenden Ortsrand im Süden, werden Eingriffe aber minimiert.

Ein Verlust naturschutzfachlich besonders wertvoller Flächen ist nicht zu verzeichnen. Eingriffe in Lebensräume seltener, gefährdeter oder geschützter Pflanzenarten oder geschützter Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG erfolgen nicht.

Eingriffe in Lebensräume geschützter Tierarten (z.B. Bruthabitate von Bodenbrütern) konnten im Randbereich der Bebauung nicht ausgeschlossen werden (siehe hierzu auch Kap. E 2). Im Rahmen von Erfassungen der Brutvögel im Geltungsbereich und seines Umfeldes konnten aber Betroffenheiten ausgeschlossen werden. Ansonsten ist das intensiv genutzte Ackerland vergleichsweise artenarm.

Das Planungsgebiet ist von Süden einsehbar. Durch die vorgesehene Eingrünung des Ortsrandes im Süden und Südwesten werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes aber vermindert bzw. vermieden. Von Westen ist dem Gebiet noch eine Streuobstwiese vorgelagert.

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt. Es besteht daher kein Ausgleichserfordernis.

2. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen.

Zur Abprüfung möglicher Verbotstatbestände wurde ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt (Grosser-Seeger & Partner, 07.12.2020). Hierfür erfolgte auch eine Brutvogelkartierung im Geltungsbereich und dessen Umfeld im Rahmen von insgesamt fünf Begehungen von April bis Juli 2020 mit Schwerpunkt auf der Erfassung von Bodenbrütern. Es konnten in der freien Feldflur neben der Feldlerche (*Alauda arvensis*) auch die Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*) festgestellt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches konnten keine Bruten festgestellt werden. Deren Revierzentren halten ausreichende Abstände zur geplanten Bebauung ein, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bezüglich des Schädigungsverbotes von Lebensstätten nicht einschlägig werden. Feldlerchen halten zu vertikalen Strukturen, wie hier zur Streuobstwiese im Westen, der Bestandsbebauung an der Dillenbergsstraße oder dem mit einer Hecke eingegrüntem Garten südlich des Ortes, schon jetzt entsprechende Abstände ein. Diese würden durch die Planung aktuell nicht vergrößert.

Andere Artengruppen als bodenbrütende Vogelarten werden nach aktuellem Stand nicht negativ beeinträchtigt. Gehölzbrütende Vogelarten treten nur am Ortsrand und im Siedlungsgebiet auf. Im Plangebiet gibt es keine Gehölze, es könnte aber sein, dass eine Eiche für die Herstellung der Zufahrt gefällt werden müsste. Da deren ökologische Funktion als potenzielle Brutstätte im räumlichen Zusammenhang aber gewährleistet bleibt (weitere Gehölzbestände am Ortsrand, Waldränder in der Umgebung), treten diesbezüglich keine Verbotstatbestände ein.

Es jagen zwar auch verschiedene Fledermausarten am Ortsrand, es gibt aber keine Gebäude- oder Baumquartiere im Plangebiet. Die Neuanlage des Ortsrandes kann hier sogar zu einer Verbesserung der Situation führen.

Dauerhafte Vorkommen von planungsrelevanten Amphibien- und Reptilienarten konnten ausgeschlossen werden. Es gibt im Plangebiet keine Laichgewässer und Amphibienwanderungen zwischen Überwinterungsgebieten (z.B. Wald am Dillenberg) und den Teichen um Stinzendorf werden nicht beeinträchtigt.

Vorkommen von Wirbellosen- und Pflanzen-Arten, für die das spezielle Artenschutzrecht gilt, konnten ebenfalls im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Es wurden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen definiert, die insbesondere die Bauzeitensteuerung betreffen. So darf eine Baufeldfreimachung nicht von März bis Mitte September durchgeführt werden. Auch Gehölzrodungen sind nur im Winterhalbjahr möglich. Vorsorglich wurde eine Maßnahme zum Insektenschutz in Bezug auf Außenbeleuchtung aufgenommen, die im Bebauungsplan auch festgesetzt wurde.

3. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53 sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen, bekannt. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes sind auch keine Auswirkungen auf außerhalb liegende Gebiete des Netzes NATURA 2000 – insbesondere auf das nördlich gelegene Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE6530-371¹. „Zenn von Stöckach bis zur Mündung“ – zu erwarten. Es besteht hierzu kein funktionaler Zusammenhang und der minimale Abstand zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 3,7 km. Zum östlich gelegenen Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE6531-301 „Fürther und Zirndorfer Stadtwald“ beträgt die Entfernung sogar 5,5 km.

Somit können Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten durch die Planung gänzlich ausgeschlossen werden.

F BODENORDNUNG

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen notwendig. Ein Umlegungsverfahren ist jedoch nicht erforderlich, da die Bauflächen sich alle auf einem Grundstück befinden.

¹ Veröffentlicht im Amtsblatt der Europäischen Union als „Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI) mit der NATURA 2000-Nummer DE 6530-371 (ABI. L 012 vom 15. Januar 2008 S. 383ff).

III. PFLANZLISTE

Pflanzempfehlung für standortgerechte Gehölze (Sorten möglich)

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume) für kleinere Freiflächen, Pflanzungen zwischen Gebäuden etc.

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Obstbäume

Apfelbäume:	<i>Malus domestica</i> z.B. 'Baumanns Renette' 'Berlepsch' 'Goldrenette von Blenheim' 'Jakob Fischer' 'Roter Boskoop' 'Zenngrunder'
Birnenbäume:	<i>Pyrus communis</i> z.B. 'Gellerts Butterbirne' 'Gute Graue' 'Köstliche von Charneu'
Zwetschgenbäume:	<i>Prunus domestica</i> z.B. 'Fränkische Hauszwetschge' 'Wangenheimer Frühzwetschge'

Groß- und Kleinsträucher für Hecken, Abpflanzungen, Rahmenpflanzungen, etc.

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Großfrüchtiger Weißdorn	<i>Crataegus rhipidophylla</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wald-Geißblatt	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Busch-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Raublätrige Rose	<i>Rosa marginata</i>

Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Blau-Grüne Rose	<i>Rosa dumalis</i>
Weide	<i>Salix spec.</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Pflanzempfehlung für Fassadenbegrünung

Kletter- und Rankpflanzen

Waldrebe	<i>Clematis spec.</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Glyzinie	<i>Wisteria sinensis</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus spec.</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen:

Mindestgrößen und Qualitäten
Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume

mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen
Stammumfang 16-18 (Obstbäume 12-14)

Sträucher

Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt, m.B.
1 Stück pro 1,5 m²