



Markt Eckental

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Forth Nr. 9 a „Erweiterung Wohnbauflächen nördlich der Dr. - Rolf - Filler - Straße und westlich der Kr ERH 9“

Planbegründung

Satzung vom 16.07.2024

Bearbeitung:

**Dipl. - Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)**



Höhnen & Partner

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Beratende Ingenieure
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg
Tel. (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33
info@hoehnen-partner.de · www.hoehnen-partner.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	1
2.	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	1
3.	VERFAHREN	6
3.1	Gewählte Verfahrensart (mit Vorprüfung des Einzelfalls)	6
3.2	Öffentlichkeitsbeteiligung	11
3.3	Behörden- und Trägerbeteiligung	12
3.4	Verfahrensverlauf	13
3.5	Verfahrensdurchführung	14
4.	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	14
4.1	Lage des Plangebietes	14
4.2	Abgrenzung des Plangebietes	15
5.	PLANGRUNDLAGEN	16
5.1	Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 02/2022)	16
5.2	Bestandsvermessung (Stand: 10/2021)	16
5.3	Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 06/2021, 09/2021)	16
5.4	Planunterlagen	16
6.	PLANUNGSVORGABEN	17
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)	17
6.1.1	Ziele (Z) der Raumordnung	17
6.1.2	Grundsätze (G) der Raumordnung	19
6.2	Regionalplan „Region Nürnberg (7)“ (RP, 21. Änderung, Stand: 12/2020)	26
6.3	Überörtliche Planungen	32
6.4	Interkommunales Abstimmungsgebot	32
6.5	Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, Stand: 10/2013)	33
6.6	Angrenzende, überplante Bebauungspläne	34
7.	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	36
7.1	Bestandsbeschreibung	36



7.2	Schutzgebiete	37
7.3	Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler	38
7.4	Geologie/Baugrund	38
7.5	Altlasten	39
7.6	Geothermie	40
7.7	Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser	40
7.7.1	Allgemeine Informationen	40
7.7.2	Grundwasser/Schichtenwasser	41
7.7.3	Oberflächenwasser/Oberflächengewässer	42
7.8	Sonstige Schutzgüter und Belange	43
7.8.1	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	43
7.8.2	Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse	43
7.8.3	Inanspruchnahme Grundstücke Dritter	45
7.8.4	Baustellenverkehr	45
7.8.5	Kreisstraße Kr ERH 9	45
7.8.6	Bundesstraße B 2	45
7.8.7	Bahnlinie „Nürnberg Nordost - Gräfenberg (Gräfenbergbahn)“, Strecke 5920	46
7.8.8	Belange der Landwirtschaft	46
8.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	47
8.1	Art der baulichen Nutzung	47
8.2	Maß der baulichen Nutzung	48
8.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	50
8.4	Verkehrsflächen	53
8.5	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung	55
8.6	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	55
8.6.1	Allgemeine Hinweise	55
8.6.2	Schmutzwasserbeseitigung	56
8.6.3	Niederschlagswasserbeseitigung	56
8.6.4	Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung	58
8.6.5	Müllbeseitigung	59
8.7	Grünflächen	59
8.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	60
8.8.1	Allgemeine Hinweise	60
8.8.2	Vorgaben für die Baugrundstücke	60
8.9	Sonstige Planzeichen und Festsetzungen	61
9.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	62
9.1	Abstandsflächen	62



9.2	Dachgestaltung	62
9.3	Fassaden-/Wandgestaltung	64
9.4	Einfriedungen	65
9.5	Stellplätze, Garagen, Carports	67
9.6	Untergeordnete Nebenanlagen	67
9.7	Nicht überbaute Flächen	67
9.8	Beleuchtung	68
9.9	Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern	68
10.	IMMISSIONSSCHUTZ	70
10.1	Haustechnische Anlagen	70
10.2	Anwohnerverkehr/Parkplatzlärm	71
10.3	Landwirtschaftliche Immissionen	72
10.4	Verkehrslärm	73
11.	UMWELTBEZOGENE BELANGE	74
11.1	Boden und Wasser	74
11.2	Klima	76
11.3	Luft	77
11.4	Energiekonzept	78
12.	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	80
12.1	Allgemeine Hinweise	80
12.2	Bestand und Betroffenheit der Arten	82
12.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	82
12.4	Gutachterliches Fazit	84
13.	FLÄCHENBILANZ	84
14.	GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN	85



1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) sind

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 176) geändert worden ist,
- die PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie
- die BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl, S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13 a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Ziel des BBP/GOP ist die Sicherung von Flächen zur Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO), der hierfür notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) sowie notwendiger Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB). Innerhalb des Geltungsbereiches (= Plangebiet) sind im Wesentlichen folgende Maßnahmen geplant:

- Sicherung von Bauflächen zur baulichen Erweiterung der direkt östlich an das Plangebiet angrenzenden, von der Diakonie Martha Marie e. V. betriebenen Seniorenwohn-, Seniorenpflege- und Betreuungseinrichtung im Sinne von Gebäuden für betreutes Wohnen inkl. einer integrierten Tagespflegestation,
- Sicherung von Bauflächen zur Errichtung privater Wohngebäude (Einzel-/Doppelhäuser)

Es ist Aufgabe des Marktes Eckental alles zu unternehmen, um alle Teile des Gemeindegebietes als Wohnstandorte langfristig zu sichern/ weiterzuentwickeln. Hierzu gehört die Ausweisung neuer Bauflächen, verbunden mit dem Ziel, die Nachfrage nach Bauplätzen und in der Folge den Zuzug von Neubürgern/-innen in die und den Verbleib von „Bestandsbürgern/-innen“ in der Marktgemeinde Eckental zu gewährleisten/fördern. Diese Absicht zielt auch darauf ab, langfristig zu einer ausreichenden Auslastung/Nutzung bzw. einem wirtschaftlichen Betrieb aller vorhandenen kommunalen Einrichtungen der Daseinsvor- und Daseinsfürsorge sowie des sozialen und kulturellen Lebens



(z. B. Vereine, örtliche Gastronomie, Kindertagesstätten, Kirchengemeinde, Bibliothek) bzw. der zur Verfügung gestellten öffentlichen Infrastruktur (z. B. Auslastung Kläranlage, Unterhalt der Kanalisation, der Trinkwasserversorgung) beizutragen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern. Der Markt Eckental profitiert von jedem/jeder Neubürger/-in. Er verfolgt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB das städtebauliche Ziel, die lokale Wirtschaft zu stärken und für die notwendige Auslastung und Wirtschaftlichkeit der kommunalen Infrastrukturen (z. B. Einrichtungen der Daseinsvor- und -fürsorge) zu sorgen. Der Markt Eckental verfolgt weiterhin das Planungsziel, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern und insgesamt die demographische Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Mit den vorgenannten Planungszielen wird er der Vorgabe gerecht, die sozialen Bedürfnisse der Familien, junger und alter Menschen zu berücksichtigen und ihnen planerisch Rechnung zu tragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Derzeit ist im gesamten Marktgemeindegebiet nur eine Seniorenwohn-, Seniorenpflege- und Betreuungseinrichtung vorhanden (Seniorenzentrum Martha - Maria in Forth). Der Bedarf an und die Nachfrage nach derartigen Einrichtungen sind groß. Im Gemeindegebiet herrscht diesbezüglich ein Defizit. Aus diesem Grund betreibt die Diakonie Martha - Maria e. V. gemeinsam mit dem Markt Eckental die Erweiterung des bestehenden Standortes in Forth.

Laut regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041 wird hinsichtlich des demographischen Profiles für den Regierungsbezirk Mittelfranken (Beitrag zur Statistik Bayerns, Heft 555, Stand: 01/2023) ein Bevölkerungszuwachs von 1.771.100 Einwohner (EW, 2021) um 71.400 EW bis auf 1.842.500 EW (2041) vorhergesagt. Dies entspricht einem Zuwachs von ca. 4,03 %.

Gemäß der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 555, Stand: 01/2023) wird für den Landkreis Erlangen - Höchststadt im Vergleich zum Jahr 2021 (139.300 EW) bis zum Jahr 2041 (147.500 EW) ein Bevölkerungszuwachs von ca. 5,89 % (8.200 EW) prognostiziert. Damit liegt der Landkreis Erlangen - Höchststadt deutlich über dem Regionsdurchschnitt. Gemäß dem Demographie - Spiegel für Bayern für den Markt Eckental mit Berechnungen bis zum Jahr 2039 (s. Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Stand: 08/2021, aktueller Daten liegen nicht vor) des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Zeitraum zwischen 2019 (ca. 14.515 EW) und 2039 (14.700 EW) ein Bevölkerungszuwachs von ca. 185 EW (ca. 1,27 %) prognostiziert. Laut Prognose soll diese Bevölkerungszahl bereits im Jahr 2023 erreicht sein und bis zum Jahr 2039 stabil/unverändert bleibt.

Der nachfolgenden Tabelle 1 kann die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung des Marktes Eckental der letzten zehn Jahre (Ende 2013 bis Ende 2023, jeweils Stichtag 31.12.) entnommen werden. Für das gesamte Gemeindegebiet war gemäß der seitens des Landesamtes für Statistik zur Verfügung gestellten Zahlen ein Bevölkerungszuwachs im Umfang von 651 EW zu verzeichnen. Dies entspricht gegenüber dem Jahr 2013 einem Plus von ca. 4,63 %.



Jahr	Bevölkerungszahlen	Zuwachs / Abnahme in EW gegenüber Vorjahr	Zuwachs / Abnahme in % gegenüber Vorjahr
2013	14.058	-	-
2014	14.131	+ 73	+ 0,52 %
2015	14.220	+ 89	+ 0,63 %
2016	14.395	+ 175	+ 1,23 %
2017	14.328	- 67	- 0,47 %
2018	14.412	+ 84	+ 0,59 %
2019	14.515	+ 103	+ 0,71 %
2020	14.614	+ 99	+ 0,68 %
2021	14.642	+ 28	+ 0,19 %
2022	14.705	+ 63	+ 0,43 %
2023	14.709	+ 4	+ 0,03 %

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung des gesamten Markt Eckental zwischen 2013 - 2023 (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik)

Gemäß der vom Einwohnermeldeamt des Marktes Eckental zur Verfügung gestellten Bevölkerungszahlen für das gesamte Marktgemeindegebiet stellt sich die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum von 2013 - 2023 wie folgt dar (Stand jeweils 31.12):

Jahr	Bevölkerungszahlen	Zuwachs/Abnahme der Bevölkerung gegenüber Vorjahr	Zuwachs / Abnahme in % gegenüber Vorjahr
2013	13.784	-	-
2014	14.342	+ 558	+ 4,05 %
2015	15.118	+ 776	+ 5,41 %
2016	15.265	+ 147	+ 0,97 %
2017	15.213	+ 52	+ 0,34 %
2018	15.263	+ 50	+ 0,33 %
2019	15.403	+ 140	+ 0,92 %
2020	15.504	+ 101	+ 0,66 %
2021	15.544	+ 40	+ 0,26 %
2022	15.599	+ 55	+ 0,35 %
2022	15.664	+ 65	+ 0,42 %

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung des gesamten Markt Eckental zwischen 2013 - 2023 (Quelle: Einwohnermeldeamt Markt Eckental)

Für den Vergleichszeitraum (2013 - 2023) ergab sich gemäß den vom Markt Eckental (Einwohnermeldeamt) erhobenen Daten ein Bevölkerungszuwachs von 1.880 EW (+ 13,64 %). Der Vergleich mit Tabelle 1 zeigt, dass die vom Markt Eckental erhobenen Daten von denen des Landesamtes für Statistik nach oben hin abweichen. Hinsichtlich der Ermittlung der Bevölkerungszahlen ist zunächst allgemein festzustellen:

- Die aktuellen Bevölkerungszahlen ergeben sich durch Fortschreibung der Ergebnisse der jeweils letzten Volkszählung (derzeit Zensus 2022) mit Angaben der Statistiken der Geburten und Sterbefälle sowie der Wanderungsstatistik. Laut Bevölkerungsstatistikgesetz wird die Bevölkerungszahl in Deutschland buchhalterisch fortgeschrieben.



- Monatlich wird eine Bilanzierung der von den Standesämtern gemeldeten Geburten und Sterbefälle sowie der von den Meldebehörden gemeldeten Zu- und Wegzüge durchgeführt, um damit die neuen Bevölkerungszahlen zu ermitteln. Den Startpunkt der Berechnung bildet die jeweils letzte Volkszählung. Ferner werden Staatsangehörigkeitswechsel, sonstige Bestandskorrekturen, Gebietsänderungen und zum Nachweis des Familienstandes die Daten zu Eheschließungen, Ehescheidungen und Lebenspartnerschaften berücksichtigt. Die Bevölkerungszahlen werden bis auf die Gemeindeebene nach demografischen Merkmalen und Methoden fortgeschrieben (so werden z. B. Personen mit mehreren Wohnsitzen nur einmal gezählt und zwar am Ort der Hauptwohnung).

In der Praxis wird zwischen einer „De - facto - Zahl“ (des Einwohnermeldeamtes, s. Tab. 2) und einer „De - jure - Zahl“ (des Statischen Landesamtes, s. Tab. 1) unterschieden. Bei der „De - jure - Einwohnerzahl“ verwendet man die Zahl der Einwohner, die zu einem bestimmten Zeitpunkt in einer bestimmten Raumeinheit mit ihrem dauerhaften Wohnsitz gemeldet waren und schreibt diese Zahl aufgrund von Meldungen (An-/Abmeldungen, Geburten und Sterbefälle) oder Berechnungen und Schätzungen (derzeit Zensus 2022) fort. Von dieser statistischen Größe weicht die vom Markt Eckental erhobene „De - facto - Einwohnerzahl“ - also die tatsächlich in einem Gebiet augenblicklich anwesenden Personen - in mehr oder weniger großem Maße ab (bedingt durch Einflussfaktoren wie z. B. Personen, die aus unterschiedlichen Gründen dort nicht gemeldet sind oder nur ihren Arbeitsplatz im Gebiet haben oder sich hier zeitlich begrenzt aufhalten, wie z. B. im Falle von Heim- oder Therapieplätzen) oder hier nur mit Nebenwohnsitz gemeldet sind).

Die in den Tabellen 1 und 2 angegebenen Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung des gesamten Marktgemeindegebietes können und müssen nicht deckungsgleich sein, sie spiegeln jedoch beide eine positive Entwicklung wieder. Nachfolgend dargestellt wird die Bevölkerungsentwicklung konkret im Gemeindeteil Forth (s. Tab. 3) im Zeitraum zwischen 2013 - 2023 (Stand jeweils 31.12).

Jahr	Bevölkerungszahlen	Zuwachs / Abnahme der Bevölkerung gegenüber Vorjahr	Zuwachs / Abnahme in % gegenüber Vorjahr
2013	2.926	-	-
2014	3.075	+ 149	+ 5,09 %
2015	3.293	+ 218	+ 7,09 %
2016	3.376	+ 83	+ 2,52 %
2017	3.339	- 37	- 1,10 %
2018	3.364	+ 25	+ 0,75 %
2019	3.381	+ 17	+0,51 %
2020	3.380	- 1	- 0,03 %
2021	3.357	- 23	- 0,68 %
2022	3.365	+ 8	+ 0,24 %
2023	3.409	+ 44	+ 1,31 %

Tab. 3: Bevölkerungsentwicklung im Gemeindeteil Forth zwischen 2013 - 2023 (Quelle: Einwohnermeldeamt Markt Eckental)

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Gemeindeteil Forth zwischen 2013 - 2023 (s. Tab. 3) einen Bevölkerungszuwachs von 483 EW (+ 16,51 %) zu verzeichnen hatte. Damit hat Forth von der Gesamtbevölkerungsentwicklung überdurchschnittlich profitiert. Diese Zahlen unterstreichen die Attraktivität des Gemeindeteiles Forth als Wohn- und Lebensstandort.

Dieser positive Entwicklungstrend ist mit einem entsprechenden, ungebrochenen Nachfragedruck an Bauland verbunden. Mit diesem ist die Verwaltung konfrontiert. Sie kann diesem Druck derzeit nicht entsprechen, wie die nachfolgenden Ausführungen belegen. Der Markt Eckental ist aktiv darum bemüht, der Vorgabe der Landesplanung nach einer verstärkten Innenentwicklung nachzukommen und diese dazu zu nutzen, den Nachfragebedarf abzumildern. Hierzu hat der Markt Eckental 2019 durch die Firma Baader Konzept (91710 Gunzenhausen) eine Erhebung der Baulücken und Gebäudeleerstände durchgeführt, verbunden mit einer Eigentümer/-innenansprache/-befragung (Markt Eckental, Flächenmanagement und Innenentwicklung, Abschlussbericht, 28.11.2019). Bezogen auf den Aspekt „Wohnen“ wurden im Hinblick auf die Innenentwicklung u. a. folgende Potenzialtypen untersucht/identifiziert:

- „*Baulücke klassisch*“: Unbebautes, ungenutztes Grundstück, das bereits innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt oder das nach § 34 BauGB für eine Bebauung vorgesehen ist
- „*Geringfügig bebaut* Grundstück“: Bebaute Fläche mit deutlichem Nachverdichtungspotenzial im Vergleich zur direkten Umgebung
- „*Wohngebäude leerstehend*“: Wohngebäude (nicht Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle), in dem keine Nutzung oder relevante Teilnutzung mehr stattfindet
- „*Wohngebäude mit Leerstandsrisiko*“: Wohngebäude (nicht Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle), in dem ein Generationswechsel ansteht (da Bewohner/-innen älter als 75 Jahre)

Von diesen Kategorien sind die klassischen Baulücken, die bereits derzeit in einem Bebauungsplangebiet liegen, und die bereits derzeit leerstehenden Wohngebäude im Vergleich am schnellsten und mit dem im Vergleich geringsten Entwicklungsaufwand aktivierbar.

Im Rahmen der Gutachtenerstellung hat der Markt Eckental verteilt über das gesamte Gemeindegebiet insgesamt 196 Grundstücke der Kategorie „Klassische Baulücke“ identifiziert und hierzu deren Eigentümer/-innen (161 Stück) angeschrieben. Von weniger als der Hälfte, konkret von 71 Eigentümern/-innen, hat er eine Antwort erhalten (Rücklaufquote 44,10 %), davon teilten 68 (von 71) Eigentümer/-innen mit, an einem Verkauf nicht interessiert zu sein. Keiner war zu einem Grundstückstausch bereit. 64 (von 71) Eigentümer/-innen teilten mit, das Grundstück in näherer Zukunft nicht bebauen zu wollen.

Weiterhin hat der Markt Eckental 2019 verteilt über das gesamte Gemeindegebiet 63 Gebäudeleerstände identifiziert, deren Eigentümer/-innen angeschrieben wurden. Von 13 Eigentümern/-innen erhielt er eine Antwort (Rücklaufquote 20,63 %). 11 (von 13) Eigentümern/-innen teilten mit, keinen Verkauf des Gebäudes zu beabsichtigen, 2 (von 13) Eigentümern/-innen äußerten sich zu dieser Frage nicht. 10 (von 13) Eigentümern/-innen teilten mit, ihre Gebäude nicht gegen ein geeignetes Grundstück/Wohngebäude tauschen zu wollen. 3 (von 13) Eigentümern/-innen äußerten sich zu dieser Frage nicht.



Diese Ergebnisse zeigen, dass eine große Beharrungstendenz bei den jeweiligen Eigentümer/-innengruppen herrscht, den Status quo zu belassen. Weder rechtlich noch tatsächlich bestehen seitens des Marktes Eckental Zugriffsmöglichkeiten auf die privaten Flächen. Ausschließlich die jeweiligen Eigentümer/-innen entscheiden, wann und ob eine Bebauung in Erwägung gezogen und realisiert wird. Insofern wäre zwar eine Nachverdichtung derartiger Lücken im Sinne einer städtebaulichen Innentwicklung prioritäres Ziel, jedoch liegt eine derartige Nachverdichtung nicht im unmittelbaren Einflussbereich des Marktes Eckental. Seine Handlungsfähigkeit ist eingeschränkt.

Die im Jahr 2019 durchgeführte Erhebung der Baulücken und Leerstände wurde bisher noch nicht aktualisiert. Auch eine erneute Eigentümer/-innenansprache hat seitdem noch nicht stattgefunden.

Der Markt Eckental verfügt mit Ausnahme der im Geltungsbereich liegenden Flächen über kein für Wohnzwecke geeignetes, entwicklungsfähiges Grundstück.

Die vorhergehenden Ausführungen belegen, dass zur Ausweisung von Flächen im bisherigen Außenbereich keine Alternative besteht, will der Markt Eckental städtebaulich handlungsfähig bleiben und seine Bevölkerungsentwicklung aktiv steuern bzw. positiv zu beeinflussen.

Der Markt Eckental ist aufgrund seiner Nähe zu den Oberzentren Nürnberg, Fürth und Erlangen (gleichzeitig Metropole) ein attraktiver Wohn- und Lebensstandort mit guter Verkehrsanbindung in den Verdichtungsraum und in die gesamte Metropolregion. Ihm kommt eine wichtige Entlastungsfunktion gegenüber den benachbarten Oberzentren zu.

Dies ist ein Grund für die Diakonie Martha Maria e. V., Forth als Standort für eine Seniorenbetreuungseinrichtung auszuwählen. Die mit dem BBP/GOP vorbereitete Erweiterung der Bestandseinrichtung belegt, dass diese Entscheidung richtig ist und eine hohe Nachfrage bzw. ein unverändert hoher Bedarf besteht.

Um die Entwicklung von Baulücken im Plangebiet zu vermeiden, weist der Markt Eckental bereits an dieser Stelle darauf hin, dass er die geplanten Bauflächen nur mit einem Bauzwang vergeben wird. Demnach müssen Wohn-/Hauptgebäude innerhalb von 5 Jahren ab Grundstückskauf bezugsfertig sein.

Die Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) des BBP/GOP ist vorhanden.

3. VERFAHREN

3.1 Gewählte Verfahrensart (mit Vorprüfung des Einzelfalls)

Durchgeführt wurde das Bauleitplanverfahren zunächst als Kombination des § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) und des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), jeweils im beschleunigten Verfahren.

Folgende Geltungsbereichsgrundstücke wurden nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB entweder voll- oder teilflächig (TF) überplant: Flur - Nummer (Fl.-Nr.) 250/1 (TF), 251 (TF), 251/1, 251/2 (TF) und 255 (TF) (alle Gemarkung (Gmkg.) Forth). Hierbei handelt es sich ausnahmslos um Flächen/Teilflächen



von Grundstücken, die Bestandteil des BBP/GOP „Forth - Süd Nr. 9 - An der ERH 9“ sind (Satzungsbeschluss am 23.07.2013, rechtskräftig seit dem 23.06.2014).

Folgende Geltungsbereichsflächen wurden nach § 13 b BauGB entweder voll- oder teilflächig (TF) überplant: 254, 255 (TF), 255/1, 256 (alle Gmkg. Forth). Hierbei handelt es sich um bislang unbeplante Außenbereichsflächen.

Am 18. Juli 2023 hat das Bundesverwaltungsgericht einen im Verfahren nach §13 b BauGB aufgestellten Bebauungsplan (Außenbereichsbebauung für Wohnraum ohne Umweltprüfung) für unwirksam erklärt. Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde dürfen demnach nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden.

Am 01.01.2024 trat für laufende und nach dem bisherigen § 13 b BauGB begonnene Bauleitplanverfahren (wie vorliegend zutreffend) die sog „Reparaturregelung“ in Kraft (§ 215 a BauGB).

Demnach ist nunmehr gemäß § 215 a Abs. 3 BauGB zunächst die Durchführung einer umweltrechtlichen Vorprüfung des Einzelfalles entsprechend § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vorzusehen. Diese erfolgt auf Grundlage der Anlage 2 zum BauGB (s. nachfolgende Tabelle)

1)	Merkmale des BBP, insbesondere in Bezug auf
1.1)	das Ausmaß, in dem der BBP einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) setzt;
	<ul style="list-style-type: none"> • Bedarf: Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kap. 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen. Der Bedarf ist vorhanden und fundiert begründet. • Größe: Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kap. 13 („Flächenbilanz“) wird hingewiesen. • Standort: Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kap. 4.1 („Lage des Plangebietes“) und Kap. 4.2 („Abgrenzung des Plangebietes“) wird hingewiesen. • Beschaffenheit: Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kap. 7 („Städtebauliche Bestandsaufnahme“) wird hingewiesen. • Betriebsbedingungen von Vorhaben: Es entstehen die für ein „Allgemeines Wohngebiet“ typischen, charakteristischen Betriebsbedingungen (Ver-/Entsorgungs-, Anwohnerverkehr, Hausbrand, Müllentsorgung usw.). • Inanspruchnahme von Ressourcen: Es erfolgt im Wesentlichen die Inanspruchnahme der Ressourcen „Boden/Fläche“.
1.2)	das Ausmaß, in dem der BBP andere Pläne und Programme beeinflusst
	<ul style="list-style-type: none"> • Es gelten die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kapitel 6 („Planungsvorgaben“) der Planbegründung. • Der vorliegend prüfrelevante BBP/GOP kollidiert weder mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (s. Kap. 6.1.1 und 6.1.2 der Planbegründung) noch mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes (RP) „Region Nürnberg (7)“ (s. Kap. 6.2 der Planbegründung). • Sonstigen überörtlichen Planungen (z. B. Planfeststellungs-, Raumordnungsverfahren) sind von dem BBP/GOP nicht betroffen (s. Kap. 6.3 der Planbegründung). • Der BBP/GOP kann/wird aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Eckental entwickelt. Ein FNP-/LSP - Änderungsverfahren wird nicht notwendig (s. Kap. 6.5 der Planbegründung). • Der BBP/GOP überplant Teilflächen des rechtskräftigen BBP/GOP „Forth - Süd Nr. 9 - An der ERH 9“ (s. Kap. 6.6 der Planbegründung). Hieraus ergeben sich jedoch keine umweltrelevanten Belange, da bereits rechtskräftig festgesetzte Bau-/Verkehrsflächen überplant werden und insofern keine erstmalig neue Inanspruchnahmen bisher unbeplanter Flächen der freien Landschaft erfolgt. • Fazit: Beeinflussungen anderer Pläne und/oder Programme in Folge des BBP/GOP sind ausgeschlossen.



<p>1.3) die Bedeutung des BBP für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Die Belange der Schutzgüter „Boden/Wasser“ sind berücksichtigt (s. Kap. 7.3 „Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“, Kap. 7.4 „Geologie/Baugrund“, Kap. 7.5 „Altlasten“, Kap. 7.6 „Geothermie“, Kap. 7.7 „Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiet, Grundwasser“, Kap. 7.8.8 „Belange der Landwirtschaft“, Kap. 11.1 „Boden und Wasser“). • Der BBP/GOP trägt den Belangen der Schutzgüter „Boden/Wasser“ mittels Festsetzungen Rechnung (Festsetzung einer max. zulässigen GRZ, von Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung und/oder Versickerung Niederschlagswasser“, zur Versickerung von Niederschlagswasser auf Privatgrund, von Dachbegrünungsmaßnahmen, zur Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge sowie zum Verbot von Stein-/Schottergärten). • Der BBP/GOP trägt weiterhin umfangreich den Schutzgütern „Klima/Luft“ Rechnung (s. Kap. 11.2 „Klima“, Kap. 11.3 „Luft“, Kap. 11.4 „Energiekonzept“). Darüber hinaus wirken sich auch die den Schutzgütern „Boden/Wasser“ zu Gute kommenden Maßnahmen (s. oben) positiv auf die Schutzgüter „Klima/Luft“ aus. Besonders von Relevanz sind die getroffenen Festsetzungen zur Ausführung von Pflanzgeboten, von Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Minimierung der Flächenversiegelung und zur Versickerung von Niederschlagswasser. • Gleichfalls berücksichtigt sind die Belange des Schutzgutes „Mensch“ (s. z. B. Kap. 7.8.2 „Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse“, Kap. 7.8.3 „Inanspruchnahme Grundstücke Dritter“, Kap. 7.8.4 „Baustellenverkehr“). Unter diesem Aspekt von besonderer Relevanz sind Fragen des Immissionsschutzes, mit denen sich der BBP/GOP umfangreich auseinandergesetzt hat (s. Kap. 10.1 „Haustechnische Anlagen“, Kap. 10.2 „Anwohnerverkehr/Parkplatzlärm“, Kap. 10.3 „Landwirtschaftliche Immissionen“, Kap. 10.4 „Verkehrslärm“). Aufgrund der getroffenen, dem Schallschutz dienenden Maßnahmen ist sichergestellt, dass erhebliche unzulässige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ausgeschlossen sind. Der Aspekt der Gesundheit des Schutzgutes Menschen ist berücksichtigt. Eine geordnete Ver-/Entsorgung ist sichergestellt (s. Kap. 8.6.2 „Schmutzwasserbeseitigung“, Kap. 8.6.3 „Niederschlagswasserbeseitigung“, Kap. 8.6.4 „Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung“, Kap. 8.6.5 „Müllbeseitigung“). Insofern können gesundheitsgefährdende Situationen nicht eintreten. • Die Belange der Schutzgüter „Flora/Fauna“ sind umfangreich untersucht (s. Kap. 12 „Artenschutzrechtliche Belange“, s. vorliegende Untersuchung der örtlichen Vegetationsbestände, s. vorliegende Bestandserfassungen). Der BBP/GOP berücksichtigt artenschutzrechtliche Belange und trifft Festsetzungen zur Vermeidung/Minimierung von Eingriffen (z. B. Festsetzung von Pflanzgeboten, insektenschonender Beleuchtung, des Verbotes von Stein-/Schottergärten, der Verwendung von Insektennährgehölzen, von Maßnahmen der Dach- und Fassadenbegrünung). Auf dieser Grundlage ist das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen. Bei den überplanten Flächen handelt es sich nicht um naturschutzfachlich hochwertige Flächen, wie gutachterlich belegt ist. Amtlich kartierte und/oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Bay-NatSchG sind nicht vorhanden. Mit Ausnahme eines Großstrauches sind im Plangebiet keine Bäume vorhanden und keine sonstigen hochwertigen Strukturen. • Vom BBP/GOP sind weder Kultur- noch sonstige Sachgüter betroffen (keine Kultur-, Boden-, Baudenkmäler o. ä. vorhanden, keine sonstigen Sachgüter vorhanden/betroffen). Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kap. 7.3 („Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“), Kap. 7.8.3 („Inanspruchnahme Grundstücke Dritter“), Kap. 7.8.5 („Kreisstraße Kr ERH 9“), 7.8.6 („Bundesstraße B 2“), Kap. 7.8.7 („Bahnlinie „Nürnberg Nordost - Gräfenberg (Gräfenbergbahn) Strecke 5920“), Kap. 7.8.8 („Belange der Landwirtschaft“) wird hingewiesen. • Auch mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes hat sich der BBP/GOP umfangreich auseinandergesetzt (s. Kap. 7.8.1 „Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“) und berücksichtigt diese Schutzgüter mittels Festsetzungen (z. B. max. zulässige Gebäudehöhen, max. zulässige Geschossigkeiten, Festsetzungen zur Höhenlage künftiger Wohn-/Hauptgebäude, Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung) • Fazit: Umwelt- sowie gesundheitsbezogene Erwägungen insbesondere im Hinblick auf die Sicherstellung einer nachhaltigen Entwicklung sind berücksichtigt und Bestandteil des BBP/GOP.
<p>1.4) die für den BBP relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogenen Probleme</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Relevante umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme konnten im Rahmen der Bestandserfassungen/-erhebungen nicht ermittelt werden.
<p>1.5) die Bedeutung des BBP für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Der BBP/GOP verstößt nicht gegen europäische Umweltvorschriften bzw. tangiert diesbezügliche Belange nicht. Nationale Umweltvorschriften sind berücksichtigt (z. B. vorrangige Vermeidung von Eingriffen, anschließende Eingriffsminimierung mittels Festsetzungen, Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange usw.).



2)	Merkmale möglicher Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf
2.1)	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen
	<ul style="list-style-type: none"> • Es ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass mit Rechtskraft des BBP/GOP die auf Grundlage des BBP/GOP zulässigen Entwicklungen (straßenmäßige Erschließung, Errichtung von Wohngebäuden mit Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports/Garagen, privaten Grünflächen usw.) eintreten werden. • Derartige Siedlungsflächenentwicklungen sind grundsätzlich auf Dauer angelegt. Insofern sind die mit der auf Grundlage des BBP/GOP künftig entstehenden Auswirkungen dauerhaft. • Im Regelfall sind vergleichbare Entwicklungen insofern grundsätzlich bzw. erfahrungsgemäß und im Regelfall nicht umkehrbar.
2.2)	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen
	<ul style="list-style-type: none"> • Der BBP/GOP entfaltet keine Auswirkungen mit grenzüberschreitendem Charakter und auch nicht mit kumulativem Charakter (s. Kap. 6.3 „Überörtliche Planungen“, Kap. 6.4 „Interkommunales Abstimmungsgebot“).
2.3)	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen)
	<ul style="list-style-type: none"> • Diesbezügliche Risiken für die Umwelt und für die menschliche Gesundheit sind - wie für ein „Allgemeines Wohngebiet zu erwarten“ gering.
2.4)	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen
	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen (Flächenverbrauch, Lärm, optische/akustische Auswirkungen usw.) beschränken sich im Wesentlichen auf die innerhalb des Geltungsbereiches des BBP/GOP liegenden Flächen. • Künftig im Plangebiet zulässige Anlagen für soziale und gesundheitlichen Nutzungen können/werden örtliche und überörtliche Bedeutung entfalten, die ggf. auch über das Marktgemeindegelände hinausreichen (z. B. Einrichtungen der Altenpflege, Seniorenwohnen usw.) und insofern eine größere räumliche Auswirkungen haben. Hierbei handelt es sich nicht um negativ erhebliche Auswirkungen.
2.5)	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten
	<ul style="list-style-type: none"> • Aus den vorhergehenden Ausführungen unter den Ziffern 2.1) – 2.5) sowie den nachfolgenden Ausführungen unter der Ziffer 2.6) ergibt sich, dass es sich bei den überplanten Flächen nicht um Flächen hoher Bedeutung, Wertigkeit und Sensibilität gegenüber den geplanten Veränderung handelt. Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten liegen nicht vor und können ausgeschlossen werden. Die Intensität der Bodennutzung der Geltungsbereichsflächen bewegt sich in dem für ein „Allgemeines Wohngebiet“ üblichen und zulässigen Rahmen und ist naturgemäß gegenüber beispielsweise der Ausweisung von Gewerbe- oder Industriegebieten deutlich geringer.
2.6)	folgende Gebiete:
2.6.1)	Natura 2000 - Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG
	<ul style="list-style-type: none"> • Diesbezüglich liegen keine Betroffenheiten vor. • Auf die Ausführungen in Kapitel 7.2 („Schutzgebiete“) der Planbegründung wird hingewiesen.
2.6.2)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst
	<ul style="list-style-type: none"> • Diesbezüglich liegen keine Betroffenheiten vor. • Auf die Ausführungen in Kapitel 7.2 („Schutzgebiete“) der Planbegründung wird hingewiesen.
2.6.3)	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst
	<ul style="list-style-type: none"> • Diesbezüglich liegen keine Betroffenheiten vor. • Auf die Ausführungen in Kapitel 7.2 („Schutzgebiete“) der Planbegründung wird hingewiesen.
2.6.4)	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG
	<ul style="list-style-type: none"> • Diesbezüglich liegen keine Betroffenheiten vor. • Auf die Ausführungen in Kapitel 7.2 („Schutzgebiete“) der Planbegründung wird hingewiesen.
2.6.5)	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG
	<ul style="list-style-type: none"> • Auf die Ausführungen in Kapitel 7.2 („Schutzgebiete“) der Planbegründung wird hingewiesen. • Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht



<p>vorhanden. Auch den Geltungsbereich angrenzend befinden sich keine Biotope gemäß § 30 BNatSchG.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die vorhergehenden Ausführungen gelten analog für gesetzlich geschützte Biotope gemäß Art. 23 BayNatSchG. • Im Plangebiet sind weiterhin auch keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.
<p><i>2.6.6) Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> • Diesbezüglich liegen keine Betroffenheiten vor. • Auf die Ausführungen in Kapitel 7.7 („Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiet, Grundwasser“) der Planbegründung wird hingewiesen.
<p><i>2.6.7) Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> • Diesbezügliche Gebiete sind nicht vorhanden bzw. durch den BBP/GOP nicht tangiert.
<p><i>2.6.8) Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> • Nach dem Regionalplan (RP) ist der Markt Eckental als „Siedlungsschwerpunkt Nr. 4“ eingestuft und liegt innerhalb des „Stadt- und Umlandbereiches im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen“, insofern also in einem Bereich mit hoher Bevölkerungsdichte. • Gemäß dem System zentraler Orte (RP) ist der Markt Eckental als Grundzentrum festgelegt. • Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in den Kapiteln 6.1 („Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)“) und 6.2 („Regionalplan „Region Nürnberg (7)“ (RP, 21. Änderung, Stand: 11/2020)“) wird hingewiesen
<p><i>2.6.9) In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> • Diesbezüglich liegen keine Betroffenheiten vor. • Auf die Ausführungen in Kapitel 7.3 („Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“) der Planbegründung wird hingewiesen.

An der Vorprüfung des Einzelfalles wurden die in Kapitel 3.3 („Behörden- und Trägerbeteiligung“) genannten Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 07.05.2024 bis 14.06.2024 beteiligt.

Die vom Markt Eckental vorbereitete Vorprüfung des Einzelfalles führte nach erfolgter Behörden-/Trägerbeteiligung in der Zeit vom 07.05.2024 bis 14.06.2024 zu keinerlei neuen Erkenntnissen, so dass der Markt Eckental unverändert davon ausgehen konnte, dass der BBP/GOP voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat/haben wird. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 16.07.2024 stellte der Markt Eckental daher den Abschluss der Vorprüfung nach § 215 a Abs. 3 BauGB fest.

Vor diesem Hintergrund konnte der Markt Eckental das Bauleitplanverfahren gemäß § 215 a Abs. 1 BauGB in Anwendung des § 13 a fortführen und abschließen. Demnach war/ist nach § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur zulässig, sofern hierdurch

- 1) keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird,
- 2) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- 3) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen



nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes - Immissionsschutzgesetz) zu beachten sind.

Der BBP/GOP begründet kein in Anlage 1 zum UVPG aufgeführtes Vorhaben, das der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegt, vorbereitet oder begründet wird. Natura - 2000 - Gebiete sind innerhalb des Plangebietes sowie außerhalb angrenzend oder benachbart nicht vorhanden. Auf Grundlage der festgesetzten Art der Nutzung („WA“) ist auszuschließen, dass schwere Unfälle im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG eintreten können. Insofern können keine Gefahren im Sinne des Gesetzes eintreten, die zu vermeiden bzw. zu minimieren oder zu begrenzen wären. Im näheren bzw. weiteren Umfeld des Plangebietes existieren auch keine Störfallbetriebe o. ä. Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens nach § 13 a BauGB und § 13 b BauGB ist zulässig.

Demnach gelten die Vorgaben des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB, wonach von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2 a BauGB), von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 a BauGB) abgesehen werden kann und abgesehen wurde. Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ist bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. nach § 4 Abs. 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Dieser Hinweispflicht kam der Markt Eckental im Rahmen der Bekanntmachung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach. Die Planbegründung enthält Angaben zu den üblicherweise bei der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Schutzgütern (Mensch, Flora/ Fauna, Boden, Wasser, Luft, Landschafts-/ Siedlungsbild, Freiraumerhaltung, Kultur-/Sachgüter). Dies gewährleistet Dritten die Vermittlung eines umfassenden Gesamtbildes. Der Markt Eckental kommt damit seiner gesetzlichen Verpflichtung zur Abwägung der Belange von Natur und Landschaft gegenüber den Belangen des Planvorhabens nach. Wie dargestellt (s. nachfolgende Ausführungen), resultieren daraus Festsetzungen zu Maßnahmen für die Eingriffsvermeidung und -minimierung. Es gilt § 13 a BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des BBP/GOP zu erwarten sind, gelten damit als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich wird nicht erforderlich. Rechtsfolge des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist lediglich, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die naturschutzbezogene Eingriffsregelung, die im Bebauungsplanverfahren nach den speziellen Regelungen des § 1 a Abs. 3 BauGB abzuarbeiten ist, befasst sich jedoch nicht nur mit der Ausgleichspflicht, sondern auch mit dem dieser Ausgleichspflicht vorgeschalteten Vermeidungsgebot, dessen Anforderungen auch bei der Aufstellung des BBP/GOP nicht unberücksichtigt bleiben können. Hinsichtlich der auf dem Vermeidungsgebot beruhenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird auf die nachfolgenden Ausführungen sowie auf die diesbezüglich wirksam werdenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften verwiesen.

3.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging beim Markt Eckental eine Stellungnahme ein. Darin wurde darauf hingewiesen, dass außerhalb an das Plangebiet angrenzende Grundstücke Dritter in Folge ggf. von unge-



ordnet aus dem Plangebiet abfließendem Niederschlagswasser nicht beeinträchtigt werden dürften. Der Markt Eckental verwies hierzu auf seine Ausführungen in den Kapiteln 7.8.8 („Belange der Landwirtschaft“) und 8.6.3 („Niederschlagswasserbeseitigung“). Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligungen ging beim Markt Eckental keine Stellungnahme ein.

3.3 Behörden- und Trägerbeteiligung

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange durch den BBP/GOP in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft. Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt, da bei diesen im Zuge der Bauleitplanung betroffene Belange gesehen wurden bzw. davon ausgegangen wurde, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen eines Planentwurfes möglich wird:

1. Landratsamt (LRA) Erlangen - Höchststadt (ERH), Erlangen
2. Regierung von Mittelfranken, Ansbach
3. Planungsverband Region Nürnberg, Nürnberg
4. Wasserwirtschaftsamt (WWA) Nürnberg, Nürnberg
5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Nürnberg, Nürnberg
6. Staatliches Bauamt Nürnberg, Nürnberg
7. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen, Erlangen
8. AELF Fürth - Uffenheim, Bereich Landwirtschaft
9. Bayerische Bauernverband, Geschäftsstelle Herzogenaurach
10. Industrie- und Handelskammer Mittelfranken, Nürnberg
11. Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg
12. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Erlangen, Ortsgruppe Eckental
13. Landesbund für Vogelschutz, Regionalgeschäftsstelle Nürnberg - Fürth - Erlangen - Höchststadt, Nürnberg
14. Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität e. V., Erben-dorf
15. Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) GmbH, Nürnberg
16. Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
17. Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
18. TenneT TSO GmbH, Bayreuth
19. PLEdoc GmbH, Essen



20. N - ERGIE Netz GmbH, Nürnberg
21. Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwabachgruppe, Eckental
22. Abwasserzweckverband Obere Schwabach, Markt Igensdorf
23. Kreisbrandrat Landkreis ERH, Matthias Rocca, Herzogenaurach
24. Polizeiinspektion Erlangen - Land, Uttenreuth
25. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Nürnberg, Nürnberg
26. Kreisheimatpflegerin Dr. Bettina Keller, Obermichelbach
27. Markt Igensdorf
28. Markt Schnaittach
29. Stadt Lauf a. d. Pegnitz
30. Markt Heroldsberg
31. Gemeinde Kalchreuth
32. Gemeinde Kleinsendelbach, in der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Dormitz
33. Eisenbahn - Bundesamt, Außenstelle Nürnberg
34. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, München

Weitere Stellen wurden nicht beteiligt, da der Markt Eckental eine Betroffenheit deren Belange in Folge des BBP/GOP nicht erkennen kann.

3.4 **Verfahrensverlauf**

Folgende Verfahrensschritte werden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss Marktgemeinderat:	23.03.2021
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	01.04.2021
Beratung im Bau- und Umweltausschuss:	16.11.2021
Ergänzungs-/Änderungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss/Auslegungsbeschluss Marktgemeinderat:	02.12.2021
Bekanntmachung ergänzender Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss:	06.12.2021
Bekanntmachung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	06.12.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	13.12.2021 - 28.01.2022
Frühzeitige Träger-/Behördenbeteiligung:	13.12.2021 - 28.01.2022
Billigungs-/Auslegungsbeschluss Bau-/Umweltausschuss:	18.10.2022
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	02.11.2022

gung:

Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	14.11.2022 - 23.12.2022
Förmliche Träger-/Behördenbeteiligung:	14.11.2022 - 23.12.2022
Erneuter Billigungs-/Auslegungsbeschluss Bau-/ Umweltausschuss:	16.04.2024
Bekanntmachung erneute förmliche Öffentlich- keitsbeteiligung:	02.05.2024
Erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	13.05.2024 - 14.06.2024
Erneute förmliche Träger-/Behördenbeteiligung:	13.05.2024 - 14.06.2024
Satzungsbeschluss:	16.07.2024
Bekanntmachung Satzungsbeschluss:	01.08.2024

3.5 Verfahrensdurchführung

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgte im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch den Markt Eckental unter Inanspruchnahme der Zuarbeit (§ 4 b BauGB) der von ihm beauftragten Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner (H & P, 96047 Bamberg).

4. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

4.1 Lage des Plangebietes

Der Markt Eckental gehört zum Landkreis Erlangen - Höchststadt. Die Markt-gemeinde Eckental liegt östlich von Erlangen an der Bundesstraße B 2. Der Gemeindeteil Forth liegt nordöstlich der Siedlungsflächen des Hauptortes Eckental, direkt südöstlich an der B 2, südlich der Staatsstraße St 2740 und südwestlich der St 2236 (s. Abbildung (Abb.) 1).

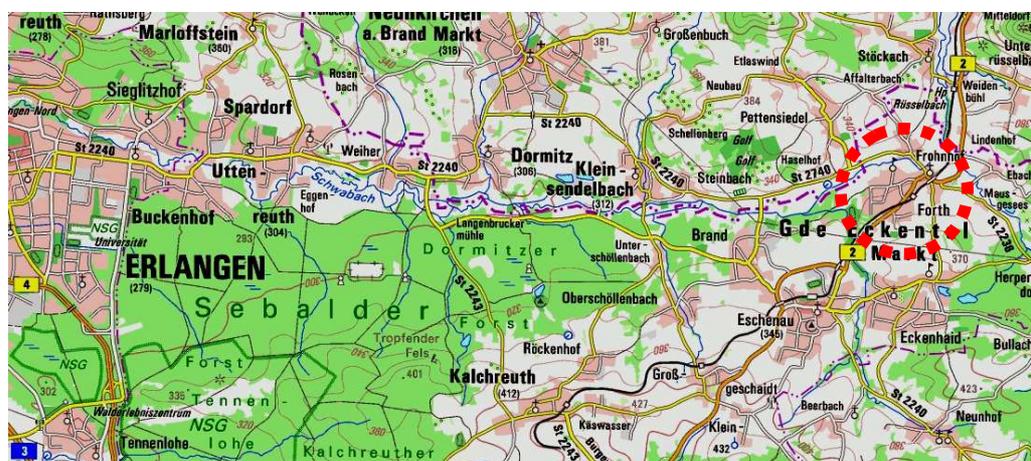


Abb. 1: Lage von Forth im Raum (Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.), Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

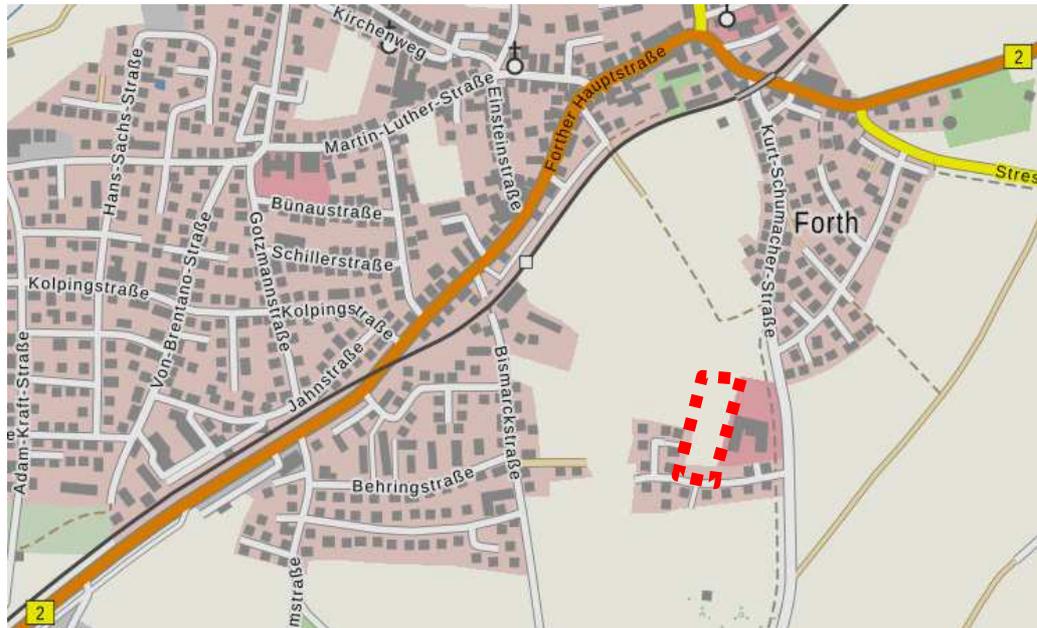


Abb. 2: Lage des Plangebietes in Forth (mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Das Plangebiet (= Geltungsbereich) liegt im Südosten von Forth, direkt westlich an der Kreisstraße Kr ERH 9 („Kurt - Schumacher - Straße“), direkt nördlich an der „Dr. - Rolf - Filler - Straße“ und östlich der „Bismarckstraße“ (s. Abb. 2).

4.2 Abgrenzung des Plangebietes

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,67 ha. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung (Gmkg.) Forth, wird

- im Norden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 257 (landwirtschaftliche Nutzfläche, Dauergrünland),
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 251 und 251/2 (beides erschlossene Baugrundstücke, noch ohne Bebauung), Fl.-Nr. 250/11 („Dr. - Rolf - Filler - Straße“),
- im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 249 (landwirtschaftliche Nutzfläche, Dauergrünland), 250/1 (Brach-/Ruderalfläche), 250/7 und 250/9 (beides Privatgrundstücke mit Wohngebäuden, Nebenanlagen, Gartenflächen) und 250/8 (Geh-/Rad-, Pflege-/Unterhaltungsweg) sowie
- im Osten durch die Grundstücke mit der Fl.-Nr. 253 (Seniorenwohnanlage Martha Maria) und 251/2 (erschlossenes Baugrundstück, noch ohne Bebauung)

begrenzt und beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 250/1 (TF), 251 (TF), 251/1, 251/2 (TF), 254, 255, 255/1 und 256. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen in der Planurkunde.

5. PLANGRUNDLAGEN

5.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 02/2022)

Der Planung liegt die DFK des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen - Höchststadt (zur Verfügung gestellt durch den Markt Eckental, Stand: 02/2022) zugrunde. Die DFK ist in der Planzeichnung in schwarzer Farbe dargestellt. In den zeichnerischen Hinweisen verdeutlicht eine entsprechende Signatur die grafische Darstellung der DFK.

5.2 Bestandsvermessung (Stand: 10/2021)

Der BBP/GOP basiert auf einer terrestrischen, digitalen Bestandsvermessung von H & P (96047 Bamberg, Stand: 10/2021). Die Bestandsvermessung ist in der Planzeichnung in einem blassgrauen Farbton hinterlegt. In den zeichnerischen Hinweisen verdeutlicht eine entsprechende Signatur die grafische Darstellung der Urgelände Vermessung.

5.3 Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 06/2021, 09/2021)

Am 27.06.2021 erfolgte durch das Büro Grosser - Seeger & Partner (90419 Nürnberg) eine Begehung zur Durchführung der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (s. gesondert vorliegendes Gutachten). Am 24.09.2021 erfolgte durch H & P eine gesonderte Begehung, die der städtebaulichen Bestandserfassung diene.

5.4 Planunterlagen

Bestandteile des BBP/GOP sind:

- Planurkunde, Maßstab M 1 : 1.000, Satzung (Stand: 16.07.2024), H & P, 96047 Bamberg
- Planbegründung zur Satzung (Stand: 16.07.2024), H & P, 96047 Bamberg

Im Rahmen der Grundlagenerhebung und der Bestandserfassung zur Erstellung des BBP/GOP wurden die nachfolgend genannten Unterlagen erstellt, die für dessen Bearbeitung und Erstellung notwendig sind:

- Schalltechnische Untersuchung (Stand: 30.09.2022), Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm, Gewerbelärm und Parkplatzlärm Wohnanlage, H & P, 96047 Bamberg
- Einschätzung der artenschutzrechtlichen Relevanz zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Forth Nr. 9 a „Erweiterung Wohnbauflächen nördlich der Dr.- Rolf - Filler - Straße und westlich der Kr EHR 9“ (Stand: 18.10.2021), Grosser - Seeger & Partner, 90419 Nürnberg

6. PLANUNGSVORGABEN

6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)

6.1.1 Ziele (Z) der Raumordnung

Der Markt Eckental und der Gemeindeteil Forth liegen laut der Strukturkarte (Anlage 2 zum LEP) im Verdichtungsraum der Metropole „Nürnberg - Fürth - Erlangen“ (s. Abb. 3, Fläche in Magenta).

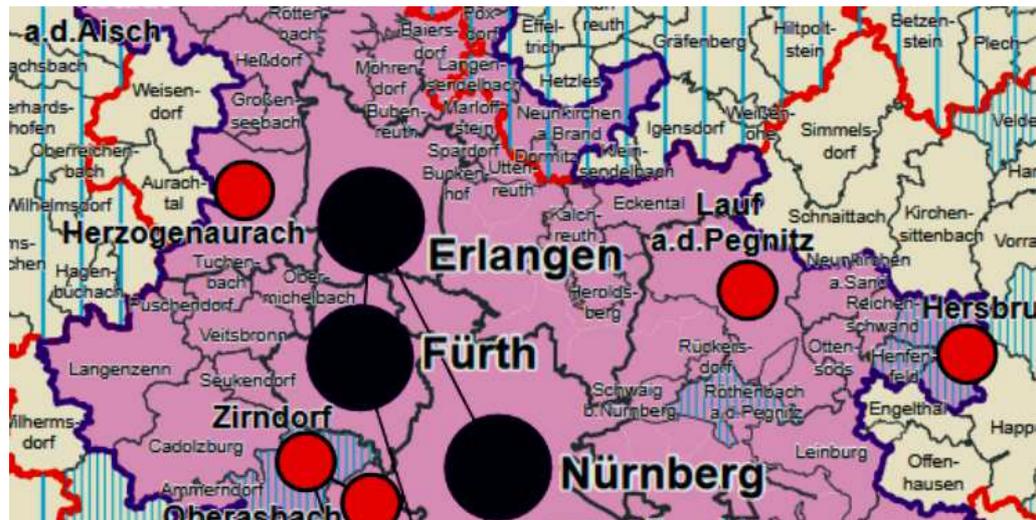


Abb. 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Lage des Marktgemeindegebietes gelb gestrichelt gekennzeichnet, Darstellung genordet, o. M., Quelle: LEP)

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Zieles beizutragen (s. Kap. 1.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP ist ein Baustein, die Bedeutung des Marktes Eckental als lebenswerte Kommune zu erhalten, zu stärken und für die Zukunft zu sichern, in dem er die planerischen Voraussetzungen für eine zukünftige Neuentwicklung schafft.

- Die räumliche Entwicklung ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (s. Kap. 1.1.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf Basis des BBP/GOP ist eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen nicht erkennbar. Bei den Planungsflächen handelt es sich weder um Flächen, denen im Hinblick auf



Natur-, Artenschutz bzw. auf den Schutz von Natur und Landschaft gegenüber anderen Nutzungen Vorrang einzuräumen wäre, noch um besonders seltene und/oder besonders schützens-/erhaltenswerte Flächen/Strukturen mit geringer ökologischer Belastbarkeit. Eine langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlage in Folge des BBP/GOP kann der Markt Eckental nicht erkennen. Aufgrund der geplanten Art der Nutzung und des Umfangs der Bauflächenausweisungen ist er hierfür nicht geeignet.

- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (s. Kap. 1.2.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Kapitel 6.1.2 („Grundsätze (G) der Raumordnung“) und in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen. Diesbezügliche Zielvorgaben sind berücksichtigt.

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (s. Kap. 3.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Kapitel 6.1.2 („Grundsätze (G) der Raumordnung“), in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) und in Kapitel 3.1 („Gewählte Verfahrensart“) wird hingewiesen. Diese gelten hier sinngemäß.

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Kapitel 6.1.2 („Grundsätze (G) der Raumordnung“) wird hingewiesen. Diese Zielvorgabe ist erfüllt, wie mit Blick auf die Planzeichnung zu erkennen ist.

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (s. Kap. 4.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur wird durch die im Plangebiet neu vorgesehene Verkehrsfläche (sinnvoll) ergänzt. Eine Überlastung der Bestandsinfrastruktur in Folge der künftig zulässigen Bebauung/Nutzung kann ausgeschlossen werden.

- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen. Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte



und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten (s. Kap. 8.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP schafft die Voraussetzung für die Neuetablierung sozialer Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge im Gemeindeteil Forth. Diese sollen insbesondere aktiven bzw. pflegebedürftigen Senioren und sonstigen pflegebedürftigen Personen zu Gute kommen.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Zielen des LEP.

6.1.2 Grundsätze (G) der Raumordnung

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

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

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP sichert Flächen zur Schaffung neuen Wohnraumes. Im Zuge der auf Teilflächen des Plangebietes angestrebten Nutzungen (stationäre und ambulante Betreuung von Senioren und pflegebedürftigen Menschen, betreutes Wohnen aktiver, noch eigenständiger Senioren inkl. aller relevanten Serviceleistungen) entstehen am Standort neue Arbeitsplätze. Das Betreuungsangebot sowie hierfür notwendige Einrichtungen der Daseinsvorsorge im Marktgemeindegebiet werden sich auf Grundlage des BBP/GOP, konkret in Folge der künftig hier zulässigen Nutzungen, verbessern.

- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (s. Kap. 1.1.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Im Rahmen anderer Bauleitplanverfahren und Baumaßnahmen sicherte der Markt Eckental Fläche u. a. für Industrie, Handel und Gewerbe. Mit dem BBP/GOP richtet er seinen Fokus schwerpunktmäßig auf die Gruppe der Senioren und auf pflegebedürftige Menschen sowie auf die Sicherung von Flächen für Wohnzwecke zur Errichtung von Eigenheimen (Einfamilien-/Doppelhäuser) sowie barrierefreien Wohnungen und damit schwerpunktmäßig für Familien, Paare und Senioren. Mit dem aktuellen Plankonzept geht es um die Schaffung eines durchmischten Baugebietes (Wohnen von Alt und Jung). Der Markt Eckental fächert das Bauflächenangebot und das Spektrum dort zulässiger Bauweisen innerhalb seines Gemeindegebietes auf. Dieses strategische Vorgehen zeigt, dass der Markt Eckental bei seinen raumbedeutsamen Planungen alle Bevölkerungs- und Interessentengruppen im Blick hat.



- Der Ressourcenverbrauch soll vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (s. Kap. 1.1.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Nach diesem Grundsatz sollen die natürlichen Ressourcen (z. B. Wasser, Boden, Freiraum) nur in dem Maße in Anspruch genommen werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen sollen. Der Markt Eckental hat die geplante Flächeninanspruchnahme dargelegt/ begründet. Bei der Bereitstellung von Baulandflächen zur Realisierung eines neuen Wohngebietes handelt es sich um einen Belang im öffentlichen Interesse. Aus den getroffenen Festsetzungen (z. B. Festsetzung einer max. zulässigen GRZ, Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen, Verhältnis zwischen Grün-/Wohnbauflächen) geht hervor, wie und in welchem Umfang der BBP/GOP der Forderung Rechnung trägt, unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend auszuführen. Er ist unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie darauf ausgerichtet, auf Basis der zulässigen Bauformen die vorhandenen Flächen optimal und effektiv zu nutzen (z. B. Minimierung des Flächenanteiles von Erschließungsstraßen zu Gunsten von Bauflächen, insofern Erschließung vieler Baufläche mit wenig Verkehrsflächen).

- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung sollen geschaffen werden (s. Kap. 1.2.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird verwiesen. Der Markt Eckental versteht den BBP/GOP als einen Bestandteil/Beitrag dafür, innerhalb seines Verantwortungs- und Zuständigkeitsbereiches für eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung über alle Gemeindeteile hinweg zu sorgen bzw. die hierfür notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Dies trägt auch zur Stärkung der gesamten Region bei. Der Markt Eckental agiert hier, indem er Flächen für notwendigen Wohnraum sichert/bereitstellt. Auf diese Weise bemüht er sich um eine längerfristige Stabilisierung bzw. um eine positive Entwicklung der Bevölkerungszahlen und in seinem Verantwortungs- und Zuständigkeitsbereich langfristig um eine ausgewogene Bevölkerungsentwicklung.

- Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (s. Kap. 1.2.2 (G), LEP).



Hierzu wird festgestellt:

Der Markt Eckental schafft durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ im Nahbereich zum Hauptort Eckental sowie im Nahbereich zur Metropole „Nürnberg - Fürth - Erlangen“ die Voraussetzungen dafür, ein attraktives Lebensumfeld für alle Altersgruppen anbieten zu können. Auf die Ausführungen in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird verwiesen. Die Ausführungen zum Grundsatz 1.1.1 (LEP) gelten hier sinngemäß.

- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (s. Kap. 1.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP ist ein Baustein auf dem Weg, eine langfristige Auslastung bzw. einen langfristig wirtschaftlichen Betrieb vorhandener Versorgungs-/ Entsorgungseinrichtungen sicherstellen zu können. Hinsichtlich des Aspektes der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur wird auf die Ausführungen in Kapitel 8.6 („Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen“) verwiesen. Diesbezügliche Belange sind berücksichtigt und wurden in die Abwägung über die Machbarkeit und Sinnhaftigkeit des BBP/GOP eingestellt.

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

Hierzu wird festgestellt:

Klimaschutz bedeutet in erster Linie, dass durch die Minimierung von Treibhausgasen die globale Erwärmung reduziert wird. Zur Verringerung der Treibhausgasemissionen trägt insbesondere die Reduzierung des Energieverbrauches bei. Der BBP/GOP trägt diesem Grundsatz Rechnung. Auf die Ausführungen u. a. in Kapitel 10 („Immissionsschutz“) und in Kapitel 11 („Umweltbezogene Belange“) wird hingewiesen. Darüber hinaus auch die getroffenen Festsetzungen (z. B. Dachbegrünung, Pflanzgebote, Verhältnis zwischen Grün-, Bau- und Verkehrsflächen, Verbot von Kies-/Schotterflächen, Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge zu einer klimagerechten Planung bei. Im Plangebiet wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den aktuellen Anforderungen unter dem Aspekt des Energieverbrauches gerecht werden.

- Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden (s. Kap. 1.3.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Das Plangebiet liegt im Verdichtungsraum der Metropole „Nürnberg - Fürth - Erlangen“. Durch den Klimawandel werden sich Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen und Naturgefahren (z. B. Überschwemmungen, Stürme, Trockenperioden, Hitzewellen) erhöhen. Zum Schutz der Bevölkerung, der Siedlungen und der Infrastruktur sind vorsorglich die vorhandenen Kenntnisse und Risikoabschätzungen über Gefahrenpotenziale in die planerische Abwägung einzubeziehen. Der Markt Eckental hat geprüft, ob das Plangebiet innerhalb von Gefahren- und Risikoflächen liegt. Dies ist zu verneinen (s. Kap. 7.4 „Geologie/Baugrund“ und Kap. 7.7 „Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser“). Die getroffenen Festsetzungen (z. B. max. zulässige GRZ, Pflanzgebote, Vorgaben zur Gestaltung der Grün-/Freiflächen) gewährleisten ein gesichertes Maß nicht überbaubarer Frei-/Grünflächen und berücksichtigen die Vorgaben des LEP. Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern, einem gesundheitsgefährdenden Hitzestress vorzubeugen und um Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Hierzu wird festgestellt: Bei den Geltungsbereichsflächen handelt es sich nicht um Frischluftentstehungsgebiete (Waldflächen). Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hoher Kaltluftproduktionsfunktion an einem nordexponierten Hang, jedoch außerhalb von Kaltlufttransport- und Kaltluftammelwegen sowie außerhalb von Frischlufttransportwegen. Kaltluftpakete können daher aus Richtung Süden (freie Landschaft) kommend hangabwärts nach Norden in Richtung der Siedlungsflächen von Forth absinken.

- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnisse bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird, auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird, sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben (s. Kap. 2.2.7 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Es ist nicht erkennbar, wie der BBP/GOP diesem Grundsatz zuwiderlaufen könnte.

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (s. Kap. 3.1.1 (G), LEP).



Hierzu wird festgestellt:

Der Markt Eckental sieht ein optimiertes Erschließungskonzept vor, in dem für die Plangebietserschließung und für die vernetzte Anbindung an den umgebenden Bestand sowohl für Fahrzeuge und Radfahrer als auch für Fußgänger nur kurze Anbindungen an den vorhandenen Infrastrukturbestand notwendig werden. Die gewählte Festsetzung hinsichtlich der Bauform (Einzel-/Doppelhäuser) eröffnet die Möglichkeit zu verdichtetem Wohnen im Sinne des Grundsatzes 3.1 (LEP). Der Plangeber hat hier im Rahmen seiner städtebaulichen Überlegungen und Zielvorstellungen der aktuellen Marktsituation und Nachfrage (kleine bis mittelgroße Baugrundstücke mit freistehenden Einzel-/Einfamilien-, Doppelhäusern) sowie dem städtebaulichen Bestand im Umfeld des Plangebietes (ebenfalls Einfamilienhausbebauung) den Vorrang eingeräumt, da dies derzeit die attraktivste und am stärksten nachgefragte Kombination darstellt. Wesentliches städtebauliches Argument für die getroffene Planungsentscheidung ist die Wahrung eines baulich einheitlichen Kontextes zwischen der bestehenden Siedlungsflächencharakteristik und dem neuen Baugebiet. Auf die Ausführungen zu den Grundsätzen 1.2.1, 1.2.2, 1.2.6 (LEP) wird verwiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Der Umfang der geplanten Siedlungsentwicklung orientiert sich an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur und berücksichtigt ökologische, ökonomische, soziale und baukulturelle Aspekte.

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur, sollen vermieden werden (s. Kap. 3.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Eine Zersiedelung der Landschaft bzw. des Siedlungskörpers kann nicht festgestellt werden. Geplante Bauflächenausweisungen erfolgen im direkten Anschluss an bestehende Bau-/Verkehrsflächen. Mit Blick auf die Planzeichnung sind weder eine ungegliederte noch eine bandartige Siedlungsstruktur zu diagnostizieren.

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (s. Kap. 5.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht vorhanden. Es kommt zur Überplanung landwirtschaftlich genutzter Flächen (Grünlandflächen, Fl.-Nr. 254 - 256, alle Gmkg. Forth). Gemäß amtlicher Bodenschätzung handelt es sich bei den im Plangebiet liegenden Böden um Flächen der Klasse „Grünland“. Sie bestehen aus schwerem Lehm bis Ton (T) der Zustandsstufe „II“ (mittlere - geringe Ertragsfähigkeit, gekennzeichnet durch eine nur 10 bis 30 cm mächtige Krume, mit allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt bzw. einer Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur noch eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt. Die Flächen liegen in der Klimastufe „a“ (Weinbaukli-



ma, mit einer Jahreswärme über 8°C, mit einem Klima, das - mittlere Wasserverhältnisse und normale Bewirtschaftung vorausgesetzt - die volle Anzahl an Futterschnitten gewährleistet) bzw. gehören zur „Wasserstufe 3“ (normal mittlere Wasserverhältnisse, mit einem Pflanzenbestand, der in einem mäßigen Umfang Nässezeiger aufweisen kann). Die Grünlandgrundzahl beträgt 45, die Grünlandzahl 44. Die Flächen liegen damit hinsichtlich ihrer Wertigkeit im Landkreisdurchschnitt (Grünlandzahl 44). Es handelt sich nicht um hochwertige Böden im Sinne des Grundsatzes. Aus den in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) genannten Gründen kann der Markt Eckental dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen keinen Vorrang einräumen.

- Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (s. Kap. 6.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Es handelt sich um einen integrierten Standort, der für eine weitere, sinnvolle und maßstabsgerechte Siedlungsflächenerweiterung geeignet und durch bestehende öffentliche Verkehrsfläche erreichbar und erschlossen ist. Dies trägt zu einer Minimierung des Erschließungsaufwandes, der Erzeugung der durch künftigen Fahrverkehr verursachten Emissionen bzw. des dadurch veranlassten Energieverbrauches bei. Hier neu errichtete Gebäude müssen/werden hinsichtlich des Aspektes der Energieeinsparung bzw. der Minimierung des Energieverbrauchs den aktuellen Standards, geltenden Richtlinien, DIN - Normen und Verordnungen entsprechen. Der BBP/GOP enthält Vorgaben und Empfehlungen, die zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienzsteigerung beitragen (z. B. Empfehlungen zur Gebäudeausrichtung, Festsetzungen zur Bauweise, zum Einsatz und zur Verwendung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie).

- Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen neben der Stromerzeugung insbesondere für die Wärmeversorgung und Wärmeverteilung ausgeschöpft werden (s. Kap. 6.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP gibt hierzu erste Hinweise (s. Kap. 7.6 „Geothermie“).

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (s. Kap. 7.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben nur in dem Umfang, der für die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele des Marktes Eckental notwendig ist. Dem Erhalt von Natur und Landschaft kann kein Vorrang eingeräumt werden. Die Plangebietsflächen spielen als Raum für eine aktive Erholung der Öffentlichkeit/Allgemeinheit keine Rolle (z. B. keine Erholungsstrukturen wie Sitzgelegenheiten, Aussichtspunkte, Spielplätze, schattenspendende Gehölze vorhanden). Jedoch spielen sie für die passive Erholung, insbesondere für den optisch - ästhetischen Landschaftsbildgenuss, für die derzeit



noch in Ortsrandlage befindlichen Wohngrundstücke (Blick in die freie Kulturlandschaft, Naturbeobachtung) sowie für Spaziergänger, Radfahrer, Jogger, Walker o. ä. entlang der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Feldwege und Straßen eine Rolle. Den in Folge der Planung ausgelösten teilflächigen Verlust bisher freier Landschaftsflächen betrachtet der Markt Eckental als nicht erheblich. Es handelt sich um eine räumlich nachvollziehbar abgegrenzte Arrondierung der bestehenden Siedlungsfläche. Darüber hinausgehende, außerhalb des Geltungsbereiches angrenzende Flächen bleiben als Erholungsraum und Lebensgrundlage für den Menschen erhalten.

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

Hierzu wird festgestellt:

Bei den überplanten Bereichen handelt es sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht um ökologisch bedeutsame Naturräume im Sinne des LEP. Fließgewässer dritter Ordnung sind nicht vorhanden bzw. werden von der Planung nicht tangiert, ebenso keine wertvollen Grünlandbereiche und Streuobstbestände.

- Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (s. Kap. 7.1.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Wanderkorridore zu Wasser und in der Luft bleiben unbeeinträchtigt. Durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme und durch die Bauflächenausweisung kommt es teilflächig zu einem Verlust landgebundener Lebensräume bzw. zu einer Verschiebung von Lebensraumspektren hin zu ubiquitären Lebensbereichen. Wildwechsel konnten nicht festgestellt werden, so dass diesbezügliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind. Darüber hinaus sind zukünftig Umläufigkeiten und Ausweichmöglichkeiten für landgebundene Tierarten bei ihrer Bewegung im Raum vorhanden. Ergänzend sieht der BBP/GOP eingriffsmindernde Maßnahmen vor, die dem Schutz insbesondere der Fauna dienen (z. B. Verbot von Einfriedungsmauern, festgesetzter Bodenabstand von Zäunen, insektenfreundliche Beleuchtung, Pflanzgebote, Vorgaben zur Verwendung von Insektennährgehölzen).

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann (s. Kap. 7.2.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP sieht Maßnahmen zur Minimierung von Auswirkungen auf das Grundwasser vor (z. B. teilversickerungsfähige Beläge, Dachbegrü-



nungsmaßnahmen, max. zulässigen GRZ, Entwässerung im Trennsystem, Verbot von Stein-/Schotterflächen).

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

Hierzu wird festgestellt:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten und/oder faktischen Überschwemmungsgebietes und auch nicht innerhalb wassersensibler Bereiche. Der BBP/GOP trifft Festsetzungen bzw. gibt Hinweise und Empfehlungen bezüglich des Schutzes künftiger baulicher Anlagen gegenüber dem Einfluss von ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser bzw. gegenüber hohen Grundwasserständen. Ergänzend sind Festsetzungen getroffen, die einem Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit dem vorbeugenden Hochwasserschutz dienen. Im Übrigen gelten die Ausführungen zum Grundsatz 7.2.1 (LEP) hier sinngemäß.

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

Hierzu wird festgestellt:

Bau-, Boden- und/oder sonstige Kulturdenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Grundsätzen des LEP.

6.2 Regionalplan „Region Nürnberg (7)“ (RP, 21. Änderung, Stand: 11/2020)

Der Markt Eckental liegt im Landkreis Erlangen - Höchststadt in der „Region Nürnberg (7)“. Nach dem RP ist der Markt Eckental als „Siedlungsschwerpunkt Nr. 4“ eingestuft (s. Abb. 4) und liegt innerhalb des „Stadt- und Umlandbereiches im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen“ (s. Abb. 4, Fläche in Magenta mit violetter Rasterschraffur). Gemäß der im Rahmen der 21. Änderung beiliegenden „Begründungskarte 3“ (Zentrale Orte und Nahbereiche) ist der Markt Eckental als Grundzentrum festgelegt.

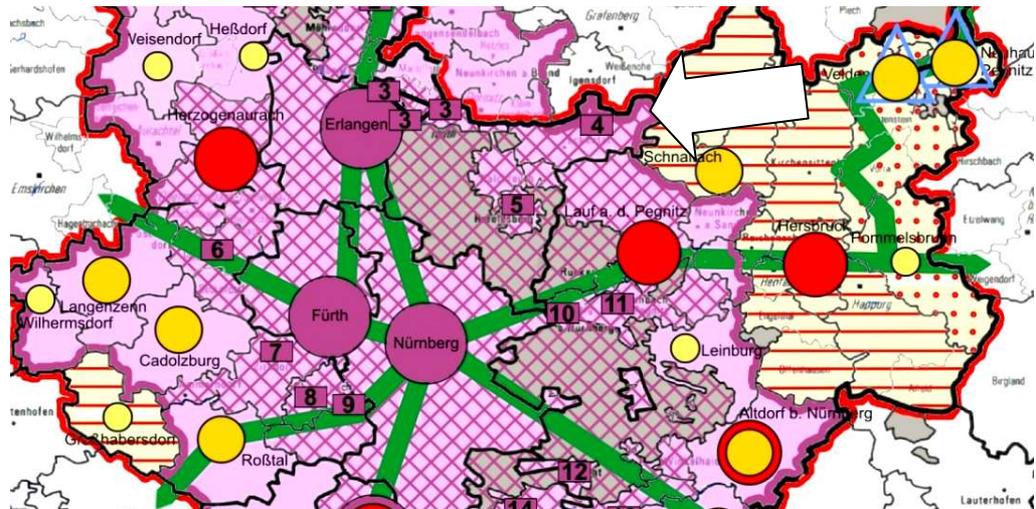


Abb. 4: Ziele der Raumordnung (Lage der Marktgemeinde Eckental mit weißem Pfeil markiert, Darstellung genordet, o. M., Quelle: RP)

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Vorgaben von Relevanz:

- Auf eine räumlich, altersstrukturell und sozial ausgewogene Bevölkerungsentwicklung soll hingewirkt werden (s. Kap. 2.1.2, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Mittels der Sicherung von Wohnbauflächen für die anschließende bauliche Realisierung von Einzel-/Doppelhäusern bzw. für eine Seniorenwohn-, Seniorenpflege- und Betreuungseinrichtung verfolgt der Markt Eckental das Ziel einer altersstrukturell und sozial ausgewogenen Bevölkerungsentwicklung.

- Die siedlungs- und wirtschaftsstrukturelle Entwicklung soll sich in allen Teilräumen verstärkt an der Verkehrsanbindung und -erschließung durch die Schiene orientieren. Auf eine günstigere Zuordnung der Funktionsbereiche Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen soll hingewirkt werden (s. Kap. 2.1.3, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Gemeindeteil Forth verfügt über eine Regionalbahnhaltestelle (RB 21 Gräfenberg bzw. RB 21 Nürnberg - Nordost). Die Haltestelle befindet sich an der B 2 („Forther Hauptstraße“), ca. 500 m Luftlinie nordwestlich des Plangebietes. Mit der geplanten Durchbindung der „Dr. - Rolf - Filler - Straße“ in Richtung Westen bis zur „Bismarckstraße“ sind die an der „Dr. - Rolf - Filler - Straße“ befindlichen Siedlungsflächen (Wohnflächen) künftig gut an das Zentrum von Forth und an die hier vorhandenen Versorgungsinfrastrukturen angebunden. Mit der Ansiedlung einer Seniorenwohn-, Seniorenpflege- und Betreuungseinrichtung verbessert sich die Versorgung der Marktgemeinde Eckental auch unter diesem Aspekt. Vom Plangebiet aus sind die benachbarten, großflächigen Naherholungsflächen gut erreichbar. Im großen Verdichtungsraum der Metropole „Nürnberg - Fürth - Erlangen“ übernimmt der Markt Eckental hinsichtlich des Wohnens Entlastungsfunktion. Gleichzeitig sind die in der Metropolregion angesiedel-



ten, qualifizierten Arbeitsplätze und Arbeitgeber gut erreichbar. Eine günstige Zuordnung der Funktionsbereiche ist gewährleistet.

- Die wertvollen Landschaftsteile der Region, die sich durch ihre Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, ihre Vielfalt und Schönheit, ihre Erholungseignung sowie ihre besondere klimatische oder wasserwirtschaftliche Funktion auszeichnen, sollen unter Berücksichtigung der Belange und der Funktion der Land- und Forstwirtschaft dauerhaft gesichert werden (s. Kap. 2.1.4, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Bei den Plangebietsflächen handelt es sich nicht um die wertvollen Landschaftsteile der Region, auf die der RP abstellt, wie der Blick auf die Begründung zum RP bestätigt. Belange der Forstwirtschaft sind nicht berührt. Es kommt zu keinem Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Flächen. Das Plangebiet zeichnet sich nicht durch eine besondere Vielfalt, Schönheit und/oder Erholungseignung aus. Ihm kommt auch keine besonders herausgehobene, klimatische und/oder wasserwirtschaftliche Funktion zu.

- In den Grundzentren soll darauf hingewirkt werden, dass ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches dauerhaft vorgehalten wird (s. Kap. 2.2.2.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Mit dem Ziel der Ansiedlung einer Seniorenwohn-, Seniorenpflege- und Betreuungseinrichtung sichert der BBP/GOP Flächen, die der Stärkung bzw. Verbesserung der zentralörtlichen Versorgung dienen.

- Bei der Abwägung der Nutzungsansprüche raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen soll der unterschiedlichen Belastbarkeit der Teillandschaften der Region Rechnung getragen werden (s. Kap. 2.3.1.1, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Bei den Plangebietsflächen handelt es sich um einen vorbelasteten, bereits erschlossenen Bereich (westlich, südlich und östlich angrenzende Bebauung) im Umfeld einer überörtlichen Verkehrsinfrastruktur (Kr ERH 9). Aufgrund der vegetationsökologischen, naturschutzfachlichen und artenschutztechnischen Ausgangsbedingungen handelt es sich nicht um Flächen mit geringer ökologischer Belastbarkeit bzw. nicht um besonders hochwertige Flächen. Laut FNP/LSP liegt das Plangebiet im Bereich eines flächentechnisch deutlich größeren Umgriffes, für den der Markt Eckental eine bauliche Entwicklung vorsieht (Bauerwartungsland).

- Die durch eine besondere Häufung natürlicher und naturnaher Lebensgemeinschaften ausgezeichneten Landschaftsteile, wie Bereiche der Frankenalb, des Mittelfränkischen Beckens und des Vorlandes der Frankenalb, sollen erhalten werden (s. Kap. 2.3.1.2, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Bei den überplanten Flächen handelt es sich nicht um einen Landschaftsteil mit einer besonderen Häufung natürlicher und naturnaher Lebensge-



meinschaften bzw. nicht um einen Bereich, der von einem besonders hohen Strukturreichtum geprägt ist.

- Die durch kleinräumige und vielfältige Nutzungen geprägte Landschaft, soll erhalten werden. Die daraus resultierende Erholungseignung und ökologische Ausgleichsfunktion sollen bewahrt und in Teilbereichen gesteigert werden (s. Kap. 2.3.1.3, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Das Plangebiet liegt nicht in einer derartigen Landschaft. Aufgrund der Ausgangs-/Rahmenbedingungen kommt ihm weder eine besondere Erholungseignung noch eine besondere ökologische Ausgleichsfunktion zu.

- Im Stadt- und Umlandbereich „Nürnberg - Fürth - Erlangen“ sollen weitere großflächige und ungegliederte Siedlungsstrukturen, insbesondere im Verlauf der Entwicklungsachsen, vermieden werden (s. Kap. 2.3.2.1, RP).

Hierzu wird festgestellt:

In Folge der Realisierung des BBP/GOP kommt es weder zu einer erstmaligen, großflächigen städtebaulichen Fehlentwicklung noch zur Entwicklung einer ungegliederten Siedlungsstruktur.

- In den Umlandgemeinden, die über eine günstige bestehende oder geplante Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV verfügen, sollen bevorzugt Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung bereitgestellt werden (s. Kap. 2.3.2.1, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Kapitel 2.1.3 (RP) wird verwiesen. Die nächstgelegene Bushaltestelle (VGN, Linie 213, Haltestelle „Forth Seniorenzentrum“) befindet sich in der „Kurt - Schumacher - Straße“, westlich des Plangebietes (fußläufige Entfernung ca. 250 m). Eine günstige Anbindung an den ÖPNV ist sichergestellt.

- Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen (s. Kap. 3.1.2, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP entspricht dieser Vorgabe.

- Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung hingewirkt werden (s. Kap. 3.2.2, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP sichert Flächen zur Errichtung von Wohnungen für Jung und Alt.

Bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll verstärkt auf die Erschließung durch öffentliche Personennahverkehrsmittel - insbesondere Schienenverkehrsmittel - geachtet werden (s. Kap. 4.1.8, RP).



Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen zu den Kapiteln 2.1.3 (RP) und 2.3.2.1 (RP) wird hingewiesen.

- Durch die Verbesserung der regionalen Wirtschafts- und Sozialstruktur sind möglichst gleichwertige gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region Nürnberg zu schaffen (s. Kap. 5.1.1.1, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) sowie auf die vorhergehenden Ausführungen zum RP wird hingewiesen.

- Es ist anzustreben, dass die Land- und Forstwirtschaft auch im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie im Bereich der außerhalb davon gelegenen Unter- und Mittelzentren erhalten bleibt (s. Kap. 5.4.1.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Belange der Forstwirtschaft sind nicht betroffen. Aus den u. a. in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) genannten Gründen kann den Belangen der Landwirtschaft kein Vorrang eingeräumt werden. Es gehen keine besonders wertvollen landwirtschaftlichen Nutzflächen verloren (s. Kapitel 7.8.8 „Belange der Landwirtschaft“).

- Es ist anzustreben, dass in den von Boden und Klima begünstigten Gebieten vor allem Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen für die landwirtschaftliche Nutzung nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden (s. Kap. 5.4.2.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Laut ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) handelt es sich bei den Plangebietsflächen um Dauergrünland. Dies entspricht auch der im Rahmen der Bestandsbegehungen festgestellten, tatsächlichen Nutzung. Aus dieser Nutzungsart ergibt sich, dass es sich am Standort nicht um Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen handelt und insofern um Flächen, deren Überplanung im Rahmen der Abwägung der Vorrang gegeben werden kann. Hinsichtlich der Nutzung als Grünland handelt es sich um Flächen, die nicht über dem landkreisweiten Durchschnitt liegen (s. Kap. 7.8.8 „Belange der Landwirtschaft“).

- Die Möglichkeiten der direkten und indirekten Sonnenenergienutzung sollen innerhalb der gesamten Region verstärkt genutzt werden (s. Kap. 6.2.2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP berücksichtigt diesen Aspekt und trifft hierzu Festsetzungen bzw. gibt Empfehlungen und Handlungshinweise (s. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“, Kap. 9.3 „Fassaden-/Wandgestaltung“, Kap. 11.4 „Energiekonzept“).

- Es ist anzustreben, Ortsränder zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen (s. Kap. 7.1.4.1 (G), RP).



Hierzu wird festgestellt:

Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes in Folge des BBP/GOP ist nicht zu erkennen. Der südlich angrenzende Ortsrand ist bereits derzeit bebaut und gestaltet. In Richtung Norden stellt die vorliegend betrachtungsrelevante Flächenausweisung nur einen weiteren Zwischenschritt zur Aufplanung eines größeren Flächenkontextes dar, der im FNP/LSP bereits als Bauerwartungsland dargestellt ist. Insofern handelt es sich bei dem nördlichen Plangebietsrand nicht um einen künftig dauerhaften Ortsrand, sondern letztlich im Entwicklungsendzustand nur um einen Binnenbereich.

- In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen - einschließlich wertvoller Baumbestände - sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben (s. Kap. 7.1.4.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Wertvolle Baumbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dieses ist (mit Ausnahme eines Großstrauches) gehölzfrei. Aus den im FNP/LSP genannten Gründen und den dort dargestellten Entwicklungsabsichten sind die bis dato überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der „Bismarckstraße“ im Westen, der „Dr. - Rolf - Filler - Straße“ im Süden, der „Kurt - Schumacher - Straße“ (Kr ERH 9) im Osten und der „Forther Hauptstraße“ (B 2) im Norden langfristig nicht als siedlungsnaher Grün-/Freiflächen vorgesehen. Die im Rahmen der damaligen Planaufstellung in diesem Kontext zugrunde liegende Abwägungsentscheidung gilt fort und entspricht vom Grundsatz her auch aktuell noch immer den städtebaulichen Zielvorstellungen des Marktes Eckental. Der Markt Eckental sieht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine Veranlassung zu einer Neubewertung seines damaligen Entscheidungsprozesses.

- Auf die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen soll insbesondere im Rahmen der Wohnsiedlungstätigkeit, der gewerblichen Entwicklung und für infrastrukturelle Einrichtungen hingewirkt werden (s. Kap. 7.2.2.3, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Diesbezügliche Belange sind mittels Festsetzungen berücksichtigt.

- Auf den Neu- und Ausbau von Altenpflegeplätzen soll hingewirkt werden (s. Kap. 8.1.2, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Mit der Sicherung von Flächen zur Errichtung einer Seniorenwohn-, Seniorenpflege- und Betreuungseinrichtung entspricht der Markt Eckental dieser Vorgabe.

- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf herausragende kulturlandschaftliche Ensembles Rücksicht genommen werden. Die vielen in der Region vorhandenen Bodendenkmäler sollen geschützt und gepflegt werden (s. Kap. 8.4.1.4, RP).



Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Kap. 7.3 („Boden-, Baudenkmäler, Ensemble-schutz, landschaftsprägende Denkmäler“) wird hingewiesen. Diesbezügliche Belange sind in Folge der Aufstellung des BBP/GOP nicht betroffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. seines Umfeldes sind keine Gebietskategorien mit Steuerungsfunktion, d. h. weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete für die Windenergienutzung, für Bodenschätze, für den Hochwasserschutz und/oder für die Wasserversorgung ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb regionaler Grünzüge, nicht innerhalb von Flächen des Trenngrüns, nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete und gleichfalls nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten und von Naturparken.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Vorgaben des RP.

6.3 Überörtliche Planungen

Der Markt Eckental hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bauliche Maßnahmen überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren oder sonstiger Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu achten (§ 38 BauGB). Derzeit laufen seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg im Rahmen eines Feststellungsverfahrens die Planungen zur südlichen Ortsumgehung von Forth im Abschnitt zwischen der B 2 im Westen, der Kr ERH 9 im Süden und der St 2236 im Nordosten des Plangebietes mit Wiederanbindung an die B 2 („Forther Hauptstraße“) nördlich der „Stresemannstraße“. Das straßenbautechnische Planfeststellungsvorhaben läuft zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens. Ein Planfeststellungsbeschluss mit einer verbeschiedenen Planung liegt nicht vor. Eine Kollision des BBP/GOP mit diesem Verfahren ist nicht zu erkennen (z. B. keine Flächenüberschneidungen). Die schalltechnische Untersuchung geht auf die Belange des von der Ortsumgehung ausgehenden Verkehrslärmes ein. Durch den BBP/GOP sind im Ergebnis weder bestehende noch laufende Planungen, Planfeststellungen und/oder Raumordnungsverfahren überörtlicher Bedeutung mittel- oder unmittelbar betroffen.

6.4 Interkommunales Abstimmungsgebot

Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen (§ 2 Abs. 2 BauGB). Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die Verteidigung ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch den BBP/GOP ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt. Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer vom BBP/GOP betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene



städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können. Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

- Keine der an das Marktgemeindegebiet angrenzenden, benachbarten Kommunen bzw. keine darüber hinausgehende Kommune wird durch den BBP/GOP in ihrer durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.
- An das Plangebiet grenzen keine Bauleitpläne benachbarter Kommunen an, die durch den BBP/GOP beeinträchtigt/tangiert werden.
- Der dem § 2 Abs. 2 BauGB zugrunde liegende Rechtsgedanke der wechselseitigen kommunalen Rücksichtnahme ist gewahrt, da sich der Markt Eckental objektiv durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ innerhalb seines Gemeindegebietes und innerhalb der Siedlungsfläche des Gemeindeteiles Forth sowie gemäß der Darstellung in seinem wirksamen FNP/LSP nicht in einer Konkurrenzlage zu anderen Kommunen befindet.
- Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen werden durch den BBP/GOP nicht ausgelöst.
- Es ist nicht erkennbar, dass sich durch den BBP/GOP Folgekosten (z. B. Versorgung und Entsorgung, Verkehr, Immissionen) auf die Nachbarkommunen ergeben, die diesen zu einem erheblichen und unzumutbaren Anteil auferlegt werden, da die Folgeaspekte vollständig innerhalb des Gemeindegebietes abgewickelt werden.
- Den räumlich direkt an das Marktgemeindegebiet angrenzenden Nachbarkommunen wurde vom BBP/GOP Kenntnis gegeben, in dem sie im Zuge der Trägeranhörungen am Verfahren beteiligt wurden.

Der Markt Eckental ist der gesetzlichen Vorgabe des Abstimmungsgebotes nachgekommen.

6.5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, Stand: 10/2013)

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP/LSP zu entwickeln. Der Markt Eckental verfügt über einen wirksamen FNP/LSP (festgestellt am 16.05.2001, genehmigt am 19.07.2001, wirksam seit 01.08.2001). Zwischenzeitlich liegt die 7. wirksame Änderung vor (festgestellt am 07.08.2013, genehmigt am 29.08.2013, wirksam seit 01.10.2013). Die derzeit aktuellen Planungsabsichten für die Geltungsbereichsflächen des BBP/GOP sind der Abbildung 5 zu entnehmen.

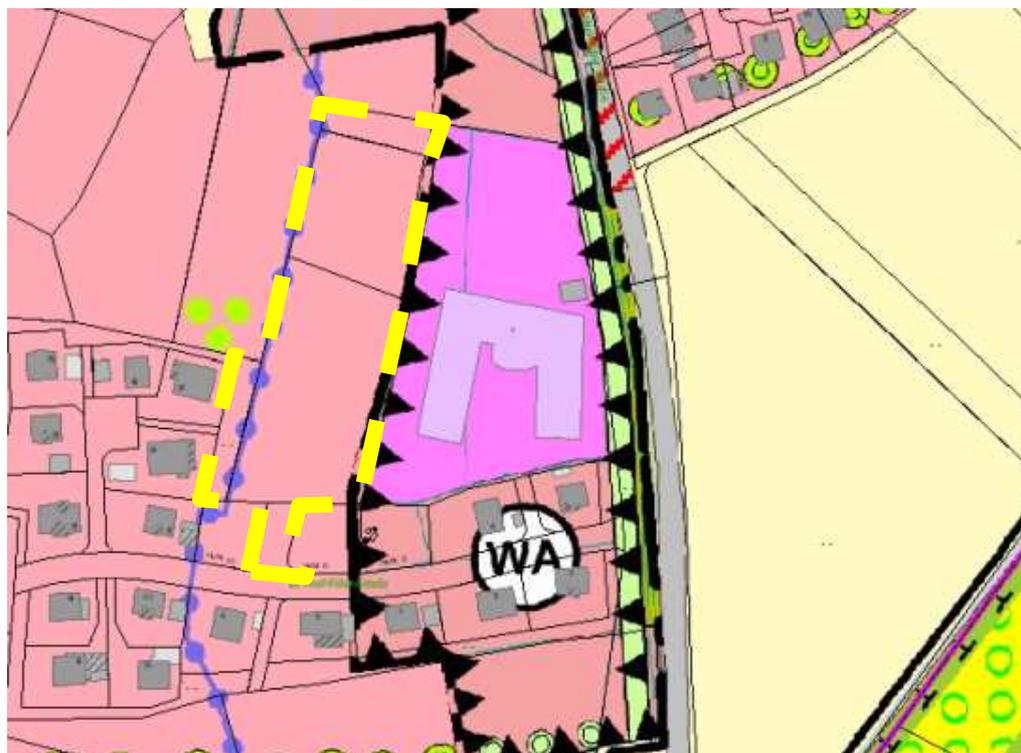


Abb. 5: FNP/LSP - Ausschnitt (Geltungsbereich mit gelb gestrichelter Linie schematisch umgrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Markt Eckental)

Innerhalb des Geltungsbereiches des BBP/GOP stellt der FNP/LSP Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (s. Abb. 5 Flächen in Hellrosa) sowie Flächen zur Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen des Gemeinbedarfes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 a BauGB (s. Abb. 5, Fläche in Magenta) dar. Der BBP/GOP kann aus dem FNP/LSP entwickelt werden. Den Vorgaben des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist Genüge getan.

6.6 Angrenzende, überplante Bebauungspläne

Der BBP/GOP Forth Nr. 9 a „Erweiterung Wohnbauflächen nördlich der „Dr. - Rolf - Filler - Straße und westlich der Kr ERH 9“ überplant Teilflächen des rechtskräftigen BBP/GOP „Forth - Süd Nr. 9 - An der ERH 9“ (Satzungsbeschluss am 23.07.2013, rechtskräftig seit dem 23.06.2014, s. Abb. 6).



Abb. 6: Ausschnitt aus dem BBP/GOP „Forth - Süd Nr. 9 - An der ERH 9“ (Geltungsbereich des vorliegenden BBP/GOP mit schwarz gestrichelter Linie schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Markt Eckental)

In Folge des BBP/GOP werden hauptsächlich bislang rechtskräftig festgesetzte öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ (s. Abb. 6, grüne Flächen mit „Eimersymbol“) überplant und in Flächen für ein „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. in öffentliche Verkehrsflächen verändert. Die im Süden (Einmündungsbereich der „Planstraße A“ in die „Dr. - Rolf - Filler - Straße“) festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (s. Abb. 6, hellgelbe Flächen im Sinne von Stellplätzen) bleiben öffentliche Verkehrsflächen, werden zukünftig jedoch als Erschließungsstraße genutzt. Die bis dato in der Südostecke des künftigen Einmündungsbereiches der „Planstraße A“ in die „Dr. - Rolf - Filler - Straße“ festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ (s. Abb. 6, dunkelgelbe Fläche) wird in ein „Allgemeines Wohngebiet“ geändert. Eine Trafostation wurde dort nicht realisiert. Diese befindet sich stattdessen tatsächlich an der Westgrenze des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 251/1 (Gmkg. Forth). Der hier vorhandene Trafostandort wird im BBP/GOP gemäß den tatsächlichen Verhältnissen berücksichtigt.

7. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

7.1 Bestandsbeschreibung

Die Bestandssituation im Plangebiet ist der Luftbildübersicht (s. Abb. 7) zu entnehmen.



Abb. 7: Bestandssituation im Plangebiet (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M. Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Ca. 30 % der Fläche im Süden des Grundstückes Fl.-Nr. 251/1 (Gmkg. Forth) sind asphaltiert und werden als Senkrechtstellplätze genutzt. Die Stellplätze liegen unmittelbar am nördlichen Straßenrand der „Dr. - Rolf - Filler - Straße“. Nordwestlich der Stellplätze befindet sich eine Trafostation (innerhalb einer mit Schotter befestigten Fläche) des Unternehmens N - ERGIE. Die übrigen Grundstücksteilflächen stellen sich als zunehmend verbrachtes Grünland im Übergang zu Brach-/Ruderalflächen dar (Aufwuchs von Disteln, Altgrasbestände u. a.). Nördlich hinter der Trafostation stockt ein mehrstämmiger Großstrauch (Weide).

Bei den teilflächig überplanten Flächen im Südwesteck des Grundstückes Fl.-Nr. 251/2 (Gmkg. Forth, Baugrundstück) handelt es sich gleichfalls um verbrachendes, gehölzfreies Grünland (s. vorhergehende Beschreibung).

In Richtung Norden schließen sich die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 254 - 256 (alle Gmkg. Forth) an. Hier handelt es sich um intensiv genutzte Dauergrün-



landflächen (Wirtschaftsgrünland, 3. Schnitte je Jahr, 1 Düngegang je Jahr). Die Flächen sind gehölzfrei und weisen entlang ihrer westlichen und östlichen Ränder keine relevanten Grenzlinienstrukturen auf (z. B. Säume, Gras-/Kraut-, Hochstaudenfluren).

Die im Nordosten des Geltungsbereiches liegenden Teilflächen des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 253 (Gmkg. Forth) werden überwiegend als befestigte Stellplatzflächen (geschottert, gepflastert), mit asphaltierten bzw. provisorisch geschotterten Fahrgassen/Zufahrten genutzt. Bei den nicht überbauten/ versiegelten Flächen handelt es sich entweder um intensiv gepflegte Gebrauchsrasenfläche der zur Seniorenwohn-, Seniorenpflege- und Betreuungseinrichtung gehörenden Freianlagen bzw. in den Randbereichen um verbrachende, gehölzfreie Grünlandreste.

Die Nordhälfte der im Plangebiet liegenden Teilflächen des Grundstückes Fl.-Nr. 250/1 (Gmkg. Forth) werden von dem westlich benachbarten Grundstück mit der Fl.-Nr. 250/7 (Gmkg. Forth) als private Gartenfläche mitgenutzt. Hier befinden sich Spielgeräte (Schaukel, Kletterturm mit Rutsche). Entlang der Grenzen im Übergang zum Grünland ist ein umlaufender, schmaler, nährstoffreicher Saumstreifen (grasig - krautige Hochstaudenflur) zu erkennen. Die Südhälfte ist als intensiv gepflegte Rasenfläche angelegt. Hier wurden offenbar vom westlichen Nachbargrundstück (Fl.-Nr. 250/9, Gmkg. Forth) mehrere einzelne, freistehende Gehölze (Heister) bzw. Ziergräser angepflanzt.

Das Plangebiet fällt von Süden in Richtung Norden von ca. 337,50 m ü. NN um ca. 8,50 m auf ca. 329,00 m ü. NN. Dies entspricht auf einer Länge von ca. 160 m einem durchschnittlichen Längsgefälle von ca. 5,31 %. Zur Veranschaulichung der lokalen topographischen Verhältnisse sind in der Planzeichnung Höhenschichtlinien dargestellt.

7.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz, Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) in Verbindung mit den § 23 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) sowie europarechtlich geschützte Gebiete (Natura - 2000 - Gebiete) sind im Geltungsbereich des BBP/GOP oder dessen Umfeld nicht ausgewiesen. Gemäß Darstellung der Internetplattform „FIS - Natur Online (FIN - Web)“ befinden sich innerhalb des Plangebietes auch keine Flächen des Ökoflächenkatasters (Ausgleichs-, Ersatz-, Ankaufs-, Ökokontoflächen, sonstige Flächen). Naturdenkmale sind weder im Geltungsbereich noch in seinem Umfeld vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und nicht innerhalb eines Naturparkes. Im Plangebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope gemäß Bayerischer Biotopkartierung (Flachland) und auch keine nach § 30 BNatSchG bzw. nach Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotope.



7.3 **Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler**

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Boden- noch Baudenkmale noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler. Diesbezügliche Belange werden weder durch den BBP/GOP noch durch die künftig daraus resultierenden, zulässigen Nutzungen tangiert. Sollten bei den Bauarbeiten möglicherweise Bodendenkmale zu Tage treten (z. B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen), sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am LRA Erlangen - Höchststadt zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

7.4 **Geologie/Baugrund**

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“, digitale geologische Karte von Bayern M 1 : 25.000) befindet sich das Plangebiet in folgender geologischer Haupteinheit:

- System: Jura
- Serie: Unterjura
- Supergruppe: Deckgebirge, jungpaläozoisch bis mesozoisch
- Gruppe: Schwarzjura - Gruppe („Lias“)
- Formation: Amaltheenton - Formation („Lias Delta“)
- Geologische Einheit: Amaltheenton - Formation
- Gesteinsbeschreibung: Ton- und Tonmergelstein, dunkel- bis schwarzgrau, schluffig bis feinsandig, mit Pyrit- und Kalkstein-Konkretionen, Fossilien führend

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist auf Grundlage der digitalen ingenieurbioologischen Karte von Bayern zum örtlich zu erwartenden Baugrund folgendes festzustellen:

- Baugrundtyp: Veränderlich feste Gesteine
- Gesteinsbeispiele: Ton-/Schluffstein, Mergelstein
- Mittlere Tragfähigkeit: Mittel bis hoch
- Allgemeine Hinweise: Oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich, setzungs-/hebungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar



Nach der Übersichtsbodenkarten (M 1 : 25.000) des „Bayern Atlas Plus“ befindet sich das Plangebiet in Bereichen mit vorherrschend Braunerde sowie gering verbreitet mit Pseudogley - Braunerde aus (grusführendem) Lehm (Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein).

Ein aktuelles, die Geltungsbereichsflächen des BBP/GOP betreffendes Baugrundgutachten liegt nicht vor. Gründungsempfehlungen können nur für den Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauwerkslasten und der spezifischen Gründungssituation ausgesprochen werden. Bauwilligen wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des spezifisch örtlich anstehenden Untergrundes als Baugrund gewinnen zu können.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des BBP/GOP „Forth - Süd Nr. 9 - An der ERH 9“ wurde ein Baugrundgutachten erstellt (BV Forth Erschließung Forth - Süd Nr. 9 an der ERH 9. Geotechnische Beurteilung des Baugrundes und Hinweise zur Bauausführung; Ingenieurbüro für Bodenuntersuchung Schulze und Lang, 91080 Spardorf, Stand: 09.09.2013), dass Teile der im Geltungsbereich des BBP/GOP liegenden Flächen sowie unmittelbar daran angrenzende Flächen umfasst. Es ist naheliegend, dass die in dem Gutachten von 2013 aufgezeigten Baugrundverhältnisse in grundsätzlich vergleichbarer Art und Weise auch innerhalb der Geltungsbereichsflächen des BBP/GOP anzutreffen sind. Unter einer durchschnittlich 0,20 m mächtigen, humosen Oberbodenaufgabe wurde damals bis zu einer Tiefe von maximal ca. 3,60 m unter der Geländeoberfläche Schluff/Ton (schwach feinsandig bis feinsandig, zum Teil mit Feinsandeinlagerungen) festgestellt, demnach bindige Erdstoffe. Ab einer Tiefe von ca. 3,60 m bis 4,0 m (Endbohrtiefe) unter der Geländeoberfläche wurde teilweise der Übergangsbereich zum Schluff-/ Tonstein (mürb, mittelhart) erbohrt.

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Naturgefahren“) liegt das Plangebiet nicht in Bereichen, die mit Georisiken (z. B. großflächige Senkungsgebiete, Erdfälle/Dolinen, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen, Anbruchbereiche, Ablagerungsbereiche, Steinschlag/Blockschlag) verbunden sind. Das Plangebiet liegt in keiner Erdbebenzone nach DIN 4149.

7.5 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit kein Altlastenverdacht bekannt, ebenso keine Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen. Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Erlangen - Höchststadt nicht aufgeführt. Auch der FNP/LSP macht hierzu keine Angaben. Sollte im Rahmen künftiger Erdarbeiten unerwarteterweise Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (z. B. Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. In diesem Fall ist die zuständige Bodenschutzbehörde am LRA Erlangen - Höchststadt umgehend zu verständigen. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines/einer privaten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten nach § 18 BBodSchG (Bundes - Bodenschutzgesetz) angezeigt. In diesem Fall ist dann zu prüfen und festzulegen, in wie weit quali-



fizierte Erkundungen hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden - Mensch“, und „Boden - Grundwasser“ durchzuführen sind. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere mit Altlasten, bei der Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren (26.09.2001) i. V. m. dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 18.04.2002 (Az. II B 5 - 4611.110-007 91) wird hingewiesen.

7.6 Geothermie

Laut Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist der Bau von Erdwärmesonden nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch). Bohrrisiken bis 100 m Tiefe sind nicht bekannt, ebenso keine Störungszonen. Hinsichtlich der Gesteinsausbildung ist bis 100 m Tiefe von Festgesteinen auszugehen. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist nach derzeitigem Kenntnisstand möglich. Der Baugrund wird als weitgehend grabbar eingestuft, partiell kann aber Festgestein auftreten. Der Bau von Grundwasserwärmepumpenanlagen ist möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Abweichend, konkretisierend bzw. ergänzend zur Aussage des „Umwelt Atlas Bayern“ hat das WWA Nürnberg dem Markt Eckental im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass im Einzelfall Erdwärmesonden mit einer Bohrtiefenbegrenzung von max. 50,0 m unter Geländeoberkante zugestimmt werden könnte. Zu den Grundwasserwärmepumpen teilte das WWA Nürnberg mit, es müsse vorab geprüft werden, ob in den geringmächtigen Rhät - Sandsteinen ausreichend nutzbares Grundwasser vorhanden sei (hohes Erschließungsrisiko). Detailuntersuchungen vor Ort werden für jeden Einzelfall empfohlen. Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf ggf. über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird auf die hierfür notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme zur Sachverhaltsabstimmung mit den zuständigen Stellen (WWA Nürnberg, LRA Erlangen - Höchststadt) wird empfohlen.

7.7 Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser

7.7.1 Allgemeine Informationen

Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{100}
- Hochwassergefahrenflächen $HQ_{\text{häufig}}$
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete



- Vorläufig gesicherte, zur Hochwasserentlastung und -rückhaltung beanspruchte Gebiete
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Geschützte HQ₁₀₀ - Gebiete
- Vorranggebiete für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung
- Vorranggebiete für den Hochwasserschutz
- Risikokulisse 2011/2018
- Wassersensible Bereiche

7.7.2 Grundwasser/Schichtenwasser

Bezüglich der Grundwasserfließrichtung liegen keine genauen Erkenntnisse vor. Gemäß Angaben der digitalen hydrogeologischen Karte (M 1 : 100.000) des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“) ist großräumig von einer hangabwärts nach Nordwesten gerichteten Grundwasserfließrichtung auszugehen. Laut den Grundwassergleichen ist von einem Grundwasserstand bei ca. 310 m ü. NN (Stichtagsmessung, Niedrigwasser) auszugehen. Auch kleinräumig ist von einer hangabwärts gerichteten Fließrichtung in Richtung Norden/Nordwesten (Talraum der Schwabach) auszugehen.

Angaben zum niedrigsten, mittleren oder höchsten Grundwasserstand sowie zu dem Vorhandensein von Schichtenwasser können nicht gemacht werden. Es liegen keine Kenntnisse zu den örtlichen Grundwasserverhältnissen vor. Ein aktuelles Baugrundgutachten, dem ggf. Erkenntnisse zur Höhenlage der lokalen Grundwasserstände entnommen werden könnten, ist nicht vorhanden.

Aus der oben erwähnten (s. Kap. 7.4 „Geologie/Baugrund“), im Rahmen des Bauleitplanverfahrens BBP/GOP „Forth - Süd Nr. 9 An der ERH 9“ erstellten geotechnischen Beurteilung von Schulze und Lang (Stand: 09.09.2013) ist zu entnehmen, dass bei den damals durchgeführten Aufschlussbohrungen Schichtenwasser und Staunässe angetroffen und eingemessen wurden. Der höchste Grundwasserstand wurde demnach bei ca. 1,95 m unter der Geländeoberkante (= 329,91 m ü. NN), eingemessen der niedrigste bei ca. 2,65 m unter der Geländeoberkante (= 328,15 m ü. NN). Die überwiegenden Schluffe und Tone sind nur sehr schwach wasserdurchlässig im Sinne der DIN 18130 ($k_f \sim 1 \times 10^{-8}$ bis 10^{-10} m/sek). Wasserführend sind innerhalb der Schluffe/Tone eingelagerte Feinsandlagen. Ein einheitlicher Grundwasseraquifer war im damaligen Untersuchungsbereich nicht vorhanden, so Schulze und Lang. Die Wasserstände seien darüber hinaus stark witterungs- und niederschlagsabhängig und würden durch die topographischen Gegebenheiten beeinflusst. Angaben über höchstmögliche Wasserstände und Wassermengen lägen nicht vor und könnten nur über langjährige Pegelmessungen an Grundwassermessstellen ermittelt werden, so die Gutachter damals. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass im Plangebiet vergleichbare Grundwasserverhältnisse anzutreffen sind.

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene, hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Wasser obliegt dem/der Bauherrn/-



in. Entsprechende, ggf. notwendige Objektschutzmaßnahmen liegen im privaten Zuständigkeitsbereich.

Im Zuge der Erdaushubarbeiten zur Erstellung der Baugruben o. ä. kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten werden, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden können. Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grundwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG (Bayerisches Wassergesetz). Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das zuständige LRA Erlangen - Höchststadt zu richten. Eine permanente Grundwasserabsenkung, also ein dauerhafter Eingriff ins Grundwasser, ist grundsätzlich wasserwirtschaftlich unzulässig.

7.7.3 Oberflächenwasser/Oberflächengewässer

Nächstgelegene Vorflut ist die „Schwabach“ in einer Luftlinienentfernung von wenigstens 635 m Luftlinie nördlich außerhalb des Plangebietes. Im Plangebiet sind keine Stillgewässer vorhanden (z. B. Seen, Teiche/Weiher Tümpel), ebenso keine dauerhaft wasserführenden Fließgewässer (Flüsse, Bäche) bzw. Randgräben zwischen den Plangebietsflächen und den benachbarten Grundstücken.

Nördlich der Trafostation befindet sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 251/1 (Gmkg. Forth) eine in einer leichten Geländemulde eingebettete Kiesrigole, die sich in West - Ost - Ausrichtung erstreckt. Sie dient dem Abfangen und der Versickerung des aus den südlich benachbarten Verkehrsflächen (asphaltierte Stellplatzflächen) abfließenden Niederschlagswassers.

Schichtwasseraustritte und/oder oberflächlich erkennbare Vernässungsstellen konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.

Das Plangebiet liegt an einem nordexponierten Hang. Der Untergrund wird in Richtung Norden (Hangfuß) erkennbar feuchter, ohne dass hier typische Nässezeiger zu erkennen wären (z. B. Binsen, Seggen).

Eine Beeinträchtigung der Geltungsbereichsflächen durch ungeordnet abfließendes Niederschlagswasser aus den südlich benachbarten Flächen der freien Landschaft ist nach menschlichem Ermessen ausgeschlossen. Die südlich der „Dr. - Rolf - Filler - Straße“ liegenden Wohngrundstücke sind in Richtung Süden (zur freien Landschaft hin) durch eine öffentliche Grünfläche und durch eine darin verlaufende Grabenstruktur geschützt. Demnach könnte nur das im Bereich der „Dr. - Rolf - Filler - Straße“ anfallende Niederschlagswasser die künftig nördlich benachbarten Baugrundstücke beeinträchtigen, jedoch verfügt die Straße entlang ihres Nordrandes über qualifizierte Entwässerungseinrichtungen (Rinne mit Bord und Einlaufkästen), so dass auch hier Ausuferungen in Richtung Norden planerisch unterbunden sind.

Der BBP/GOP berücksichtigt den Aspekt des vorbeugenden Hochwasserschutzes auch mittels Festsetzungen (s. Kap. 8.3 „Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen“, Kap. 8.5 „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und



Abwasserbeseitigung“, Kap. 8.7 „Grünflächen“, Kap. 9.2 „Dachgestaltung“ und Kap. 9.7 „Nicht überbaute Flächen“).

Im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen, Hausöffnungen (z. B. Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen (getroffene Festsetzungen lassen dies in gewissem Rahmen zu) und Keller als dichte Wannen auszubilden. Auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ wird hingewiesen.

7.8 Sonstige Schutzgüter und Belange

7.8.1 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge der Veränderung des bisher gewohnten Landschafts- und Siedlungsbildes ist nicht erkennbar. Zwar verändert sich in Folge des BBP/GOP beides, jedoch ist in diesem Zusammenhang nur die Frage prüfungsrelevant, ob diese Veränderung gegenüber dem Status quo die bereits ansässigen Anwohner/-innen in einem mehr als geringfügigen Belang bzw. in einem schutzwürdigen oder in einem sonstig erkennbaren Belang betrifft. Dies ist nicht der Fall. Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch hinsichtlich der Wahrung eines derzeit vorhandenen bzw. ggf. möglichen Ausblickes in die freie Landschaft. Weder bei dem bestehenden noch dem geplanten Baugebiet handelt es sich um Siedlungsflächen besonderen Ranges im Hinblick auf das Landschaftsbild. Weder sind sie nach außen durch eine besondere landschaftsbildtechnische Lagegunst gekennzeichnet noch nach innen durch Bauwerke besonderen Ranges, die sie im Sinne eines Ensembles einzigartig machen. Aufgrund der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzung und der örtlichen Bauvorschriften ist gewährleistet, dass sich künftige Baukörper in den umgebenden Siedlungsflächenbestand und in das Landschaftsbild einfügen.

7.8.2 Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse

Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität und der Wohn- und Lebensverhältnisse zu Ungunsten der Anwohner-/Bewohner/-innen ist nicht zu erkennen. Begründung:

- Eine Vielzahl der für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen dient auch dem Schutz der benachbarten Bestandsbebauung und trägt insofern dem Rücksichtnahmegebot Rechnung (z. B. Vorgaben zur baulichen Ausführung haustechnischer Anlagen, zur Vermeidung unzulässiger Blend- und Reflexionswirkungen in Folge der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie, Festsetzungen zur Bauhöhe).
- In Folge der Ausweisung des Baugebietes werden keine andersartigen bzw. höheren Belastungen und Emissionen verursacht, als im Bereich der umgebenden, bestehenden Wohn-/Siedlungsflächen. Für die Errichtung von Neubauten gelten zwischenzeitlich höhere bauliche und technische Anforderungen und Standards im Hinblick auf Energie-, Wärmegewin-



nung, Energie-/Wärmeverbrauch, Hausbrand usw., als dies ggf. für die bisherige Bestandsbebauung galt, so dass hiervon ausgehende Immissionen gegenüber denen der Bestandsgebäude geringer ausfallen werden.

- Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge negativ erheblicher und damit unzulässiger Beeinträchtigungen der Belichtung und der Durchlüftung, Verschattungseffekte, bezüglich der Fragen des Brandschutzes o. ä. und damit gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Siedlungsbestand ist ausgeschlossen. Der BBP/GOP berücksichtigt hier alle geltenden Richtlinien und Vorgaben (z. B. Abstandsflächenrecht, Dimensionierung der Straßen, Gebäudehöhen, Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude).
- In Folge der Baugebietsausweisung ergibt sich gegenüber dem Status quo keine Einschränkung/Veränderung bisheriger, tatsächlich relevanter Lebensgewohnheiten, konkret hinsichtlich der Nutzung und Art und Weise vorhandener, gewohnter Fahrwegebeziehungen, Wege-/ Straßenverbindungen und damit der Erreichbarkeit der bereits vorhandenen, bebauten und unbebauten Grundstücke.
- Es ist nicht erkennbar, dass in Folge der Baugebietsausweisung und der damit einhergehenden Zunahme der Verkehrszahlen/Fahrbewegungen im vorhandenen Verkehrswegenetz die Verkehrssicherheit abnehmen und das vorhandene Straßennetz überlastet wird.
- Eine Einschränkung der Lebensqualität im Bereich der benachbarten, bestehenden Siedlungsflächen in Folge der vom Plangebiet ausgehenden Verkehrslärmemissionen auf Grundlage des künftig zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist auszuschließen. Diese unterscheiden sich nicht von den Emissionen, die auch von bereits vorhandenen Siedlungsflächen ausgehen.
- Der BBP/GOP überplante eine im BBP/GOP „Forth - Süd Nr. 9 - An der ERH 9“ festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ (Teilflächen im Süden der Fl.-Nr. 255, Gmkg. Forth). Der Planbegründung zum BBP/GOP „Forth - Süd Nr. 9 - An der ERH 9“ ist zu entnehmen, dass es sich bei dieser Festsetzung um eine temporäre Zwischennutzung handelt und dass dieser Bereich zukünftig letztlich als Verkehrs- und als Baufläche vorgesehen ist. Der festgesetzte Spielplatz wurde bis dato baulich nicht realisiert. Laut Begründung zum BBP/GOP „Forth - Süd Nr. 9 - An der ERH 9“ soll diese Spielfläche ersatzweise im Bereich des (laut städtebaulichem Rahmenplan „Siedlungsentwicklung Forth - Süd“) westlich benachbarten Grünzuges entwickelt werden. Der Geltungsbereich des BBP/GOP umfasst diese Bereiche nicht. Im Umfeld des Plangebietes bestehen zwei Spielplätze (nordöstlich des Plangebietes im Bereich der Fl.-Nr. 188/42, Gmkg. Forth, „Goethestraße“, fußläufige Entfernung ca. 500 m bzw. südwestlich des Plangebietes im Bereich der Fl.-Nr. 345/2, Gmkg. Forth, nördlich des Sportheimes des FC Büg, fußläufige Entfernung ca. 830 m). Der Markt Eckental hat an ein externes Büro den Auftrag für ein Spielplatzentwicklungskonzept in Auftrag gegeben. Auf dieser Grundlage wird der Markt Eckental zukünftig diesbezügliche Belange steuern und je nach Bedarf planerisch berücksichtigen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegen hierzu noch keine Ergebnisse/ Erkenntnisse vor.



7.8.3 Inanspruchnahme Grundstücke Dritter

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke wurden mit Zustimmung der Eigentümer/-innen im dargestellten Umfang überplant und in das Plangebiet einbezogen. Die Enteignung von Grundstücken Dritter wird nicht erforderlich.

7.8.4 Baustellenverkehr

Baubedingte Beeinträchtigungen (z. B. Lärm, Staub) sind während der Bauzeit unvermeidbar. Es handelt sich um temporäre Auswirkungen, die sich auf den Tagzeitraum beschränken (kein Nachtbetrieb). Lärmbelästigungen aus Baustellenlärm, die im Zuge des Vollzuges des BBP/GOP auftreten, sind grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen. Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des BBP/GOP reduzieren und mit der Planverwirklichung enden, sind keine durch den BBP/GOP bewirkten dauerhaften Nachteile. Zu beachten ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (Stand: 19.08.1970). Allerdings kann es an der Erforderlichkeit eines BBP/GOP im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB fehlen, wenn bereits im Zeitpunkt des Inkrafttretens des BBP/GOP erkennbar ist, dass die für den Baulärm maßgebenden Immissionsrichtwerte unter keinen Umständen eingehalten werden können. Ein solcher Sonderfall ist nicht zu erkennen. Die Regelung und Abwicklung des künftig zu erwartenden Baustellenverkehrs erfolgt u. a. auf Grundlage von Verkehrsschauen und Abstimmungen mit den relevanten Stellen (z. B. Markt Eckental, Sicherheitsbehörden, Baufirma, LRA) außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Gefährdungspotenziale können durch geeignete Gegenmaßnahmen gelöst werden.

7.8.5 Kreisstraße Kr ERH 9

Das Plangebiet liegt westlich der Kr ERH 9 („Kurt - Schumacher - Straße“), außerhalb deren Bauverbots- und Baubeschränkungszone und außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (beides ist nachrichtlich in der Planurkunde dargestellt). Ausgehend von der Kr ERH 9 wirkt Verkehrslärm auf das Plangebiet ein. Diesbezügliche Belange sind erkannt und untersucht (s. schalltechnische Untersuchung). Der Straßenbaulastträger weist darauf hin, dass er weder die Kosten noch die bauliche Umsetzung ggf. notwendiger Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

7.8.6 Bundesstraße B 2

Das Plangebiet liegt südöstlich der B 2 („Forther Hauptstraße“) in einer Luftlinienentfernung von wenigstens 345 m. Hiervon ausgehend wirkt Verkehrslärm auf das Plangebiet ein. Diesbezügliche Belange sind erkannt und untersucht (s. schalltechnische Untersuchung). Der Straßenbaulastträger weist darauf hin, dass er weder die Kosten noch die bauliche Umsetzung ggf. notwendiger Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Auf die Ausführungen in den Kapiteln 6.3 („Überörtliche Planungen“) und 10.4 („Verkehrslärm“) wird verwiesen.



7.8.7 Bahnlinie „Nürnberg Nordost - Gräfenberg (Gräfenbergbahn)“, Strecke 5920

Das Plangebiet liegt südöstlich der Nebenbahnlinie „Nürnberg Nordost - Gräfenberg“ in einer Luftlinienentfernung von wenigstens 310 m. Diesbezügliche Belange sind erkannt und untersucht (s. schalltechnische Untersuchung sowie Kap.10.4 „Verkehrslärm“).

7.8.8 Belange der Landwirtschaft

Durch die bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücke können Entwässerungsanlagen (z. B. Drainagen, Drainagesammler, Gräben) verlaufen, an die auch die benachbarten, nicht bebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen angeschlossen sein können. Sofern vorhanden, sind diese Entwässerungsanlagen dann so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächen- sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie an den Feldfluren zu vermeiden.

Der Markt Eckental hat geprüft, ob in Folge der von ihm geplanten Bauflächenausweisung Zufahrten zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen abgeschnitten werden, also gefangene, künftig nicht mehr erschlossene bzw. nicht erschließbare Grundstücke entstehen. Das nordwestlich außerhalb an das Plangebiet anschließende Grundstück Fl.-Nr. 249 (Gmkg. Forth) ist bereits derzeit (also vor dem BBP/GOP) nicht an einen Feld-/Wirtschaftsweg angeschlossen. Der Markt Eckental hat zunächst geprüft, ob die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke mit einem Geh-/Fahrrecht zu Gunsten der Fl.-Nr. 249 (Gmkg. Forth) belastet sind. Dies ist nicht der Fall. Die jeweiligen Grundbuchauszüge enthalten keine Festlegungen. Auch faktisch werden die Geltungsbereichsflächen nicht als Zufahrtsmöglichkeit genutzt. Demnach erfolgt die Zufahrt zur Fl.-Nr. 249 (Gmkg. Forth) bereits derzeit aus Richtung Norden bzw. Osten (außerhalb des Plangebietes), so dass der/die Eigentümer/-in des Grundstückes Fl.-Nr. 249 (Gmkg. Forth) in Folge des BBP/GOP gegenüber dem Status quo nicht schlechter gestellt werden.

Gemäß amtlicher Bodenschätzung handelt es sich bei den im Plangebiet liegenden Böden um Flächen der Klasse „Grünland“. Sie bestehen aus schwerem Lehm bis Ton (T) der Zustandsstufe „II“ (mittlere - geringe Ertragsfähigkeit, 10 cm bis 30 cm mächtige Krume, mit allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt bzw. einer Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur noch eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt). Die Flächen liegen in der Klimastufe „a“ (Weinbauklima, mit einer Jahreswärme über 8°C, mit einem Klima, das - mittlere Wasserverhältnisse und normale Bewirtschaftung vorausgesetzt - die volle Anzahl an Futterschnitten gewährleistet) und gehören zur „Wasserstufe 3“ (normal mittlere Wasserverhältnisse, mit einem Pflanzenbestand, der in einem mäßigen Umfang Nässezeiger aufweisen kann). Die Grünlandgrundzahl beträgt 45, die Grünlandzahl 44. Die Flächen liegen hinsichtlich ihrer Wertigkeit im Landkreisdurchschnitt (Grünlandzahl 44).

Durch die gewählten Verfahrensarten trägt der Markt Eckental agrarstrukturellen Belangen sowie den Aspekten des Bodenschutzes Rechnung. Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes, die erfah-



zungsgemäß in der Praxis nahezu vollständig zu Lasten land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen gehen, werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig. Der Markt Eckental hat darüber hinaus alles unternommen, um trotz Aufrechterhaltung seiner städtebaulichen Planungsziele die im Geltungsbereich liegenden Flächen optimal und effektiv zu nutzen, um auch hierdurch weitere Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle zu vermeiden/zum minimieren.

Hinsichtlich der Ausführung von Pflanzungen im Bereich gemeinsamer Grenzen mit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gelten die gesetzlichen Grenzabstände (s. Kap. 8.8.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“). Bezüglich des Belanges der auf das Plangebiet einwirkenden landwirtschaftlichen Immissionen wird auf die Ausführungen in Kapitel 10.3 („Landwirtschaftliche Immissionen“) verwiesen.

Es wird empfohlen, dass Einfriedungen entlang gemeinsamer Grenzen mit landwirtschaftlichen Nutzflächen um 0,50 m versetzt innerhalb der Bauflächen zu errichten, damit die benachbarten Feldfluren und Wiesen bis in die Randbereiche hinein genutzt, gepflegt und unterhalten werden können (s. Kap. 9.4 „Einfriedungen“). Das Sanktionieren dieser Empfehlung mittels Festsetzung ist unzulässig, da es hierfür an der erforderlichen Gesetzgebungskompetenz des Landesgesetzgebers fehlt. Es würde sich um eine Festsetzung handeln, die das Bodenrecht betrifft. Über Art. 81 BayBO können jedoch ausschließlich Festsetzungen mit bausicherheitsrechtlichem und baugestalterischem Regelungsgehalt getroffen werden.

Es ist sicherzustellen, dass im Rahmen von Aufschüttungen/Abgrabungen bzw. von sonstigen Veränderungen der Urgeländetopographie kein Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke außerhalb des Plangebietes gelangt. Es gelten die Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung.

8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet“ („WA1“ - „WA3“) gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit (i. V. m.) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Es dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen/Nutzungen sind hier jeweils unzulässig.

Die bestehenden südwestlich und südlich benachbarten Siedlungsflächen sind durch Wohnbebauung geprägt, so dass sich das Plangebiet in den Bestand einfügt. Die östlich benachbarte und die im Geltungsbereich angedachte neue Seniorenwohn-, Seniorenpflege- und Betreuungseinrichtung fügt sich in die-



sen Gebietstyp ein bzw. ist hier zulässig, so dass auch unter diesem Aspekt kein Konflikt vorliegt.

In den mit „WA2“ und „WA3“ gekennzeichneten Bereichen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen („Wo“) in Wohngebäuden auf zwei „Wo“ begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Für Doppelhäuser gilt, dass je Haushälfte nur eine „Wo“ zulässig ist. Auf diese Weise sollen zwar grundsätzlich zulässige und zumutbare, jedoch bisher nicht vorhandene Auswirkungen auf die im direkten Umfeld angrenzende, bestehende Wohnbebauung begrenzt werden. Der Markt Eckental hält diese Begrenzung zudem für die vorliegenden Grundstücksgrößen für vertretbar, verhältnismäßig und im Hinblick auf die nachzuweisenden Stellplätze flächentechnisch für realisierbar.

In den beiden mit „WA4“ gekennzeichneten Bereichen beiderseits der Einmündung der „Planstraße A“ in die „Dr. Rolf - Filler - Straße“ ist unverändert ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Abs. 1 - 3 Nr. 1 - 4 BauNVO festgesetzt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bereiche „WA1“ - „WA3“ wird jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) in Höhe von 0,4 festgesetzt (§ 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Diese Festsetzung orientiert sich an dem gemäß § 17 BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ sowie an dem im rechtskräftigen BBP/GOP „Forth - Süd Nr. 9 - An der ERH 9“ empfohlenen Maß. Ergänzend gilt § 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO.

Für den Bereich „WA1“ wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) in Höhe von 1,2 festgesetzt (§ 20 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Auch diese Festsetzung orientiert sich an dem für ein „Allgemeines Wohngebiet“ maximal zulässigen Wert gemäß § 17 BauNVO und trägt der dort zulässigen Geschossigkeit unter Berücksichtigung des angestrebten Nutzungszweckes künftiger, hier zulässiger Wohn-/Hauptgebäude Rechnung (Seniorenwohn-/pflegeeinrichtung, betreutes Wohnen).

Für die Bereiche „WA2“/„WA3“ wird die maximal zulässige GFZ jeweils mit 0,6 festgesetzt (§ 20 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Der Markt Eckental bleibt damit hinter dem vom Gesetzgeber empfohlenen Orientierungswert (max. 1,2) gemäß § 17 BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ zurück. Aufgrund der festgesetzten Geschossigkeit, Bauweise (inkl. Dachformen) und der zu erwartenden Grundstücksgrößen ist ein höheres Maß nicht notwendig und wäre im Verhältnis zur Grundstücksgröße unmaßstäblich.

Im Bereich „WA1“ sind mindestens drei (III) und maximal vier (IV) Vollgeschosse (VG) zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Das IV. VG muss als Staffelgeschoss ausgeführt werden und an der Westfassade gegenüber der fertigen Fassadenaußenkante des darunter liegenden III. VG um mind. 2,0 m nach hinten zurückspringen; hiervon ausgenommen sind die Westfassaden von Treppenhäusern, die demnach auch mit der Außenkante des darunter liegenden III. VG abschließen dürfen. Die maximal zulässige Hauptgebäudehöhe wird mit 345,40 m ü. NN festgesetzt (§ 16. Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 und 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Auch untergeordnete Gebäudeteile/Dachaufbauten (z. B. Aufzugüberfahrten, Antennen, haustechnische Anlagen)

dürfen dieses Maß nicht überschreiten. Die Höhenlage für die Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) Erdgeschoss (EG) im Bereich „WA1“ wird mit 331,75 m ü. NN ($\pm 0,20$ m) festgesetzt (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Für die Bereiche „WA2“/„WA3“ gilt: Je Wohn-/Hauptgebäude sind maximal zwei (II) Vollgeschosse (VG) zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Diese Geschossigkeit orientiert sich an der für die benachbarten Grundstücke geltenden Vorgabe der hierfür maßgebenden Bauleitplanung. Die max. zulässige Firsthöhe von Wohn-/ Hauptgebäuden wird hier jeweils mit 9,00 m (unterer (unt.) Höhenbezugspunkt (HBP): OK FFB EG) festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Auch diese Festsetzung orientiert sich an dem gemäß BBP/GOP „Forth - Süd Nr. 9 - An der ERH 9“ und damit in der direkten Nachbarschaft zulässigen Maß. Für die maximal zulässige Höhenlage der OK FFB EG gelten jeweils folgende, maximal zulässige Maße (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB):

- „WA2“: max. 0,15 m
- „WA3“: max. 0,30 m

Für die beiden vorgenannten, maximalen Höhenlagen der OK FFB EG werden folgende untere (unt.) Höhenbezugspunkte (HBP) definiert:

- Für Baugrundstücke, die im Verhältnis zu den Längen ihrer sonstigen seitlichen/hinteren Grundstücksgrenzen mit einer hierzu deutlich kürzeren vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentliche Erschließungsstraßen grenzen (Bereich „WA2“): Höhe des höchsten Punktes der fertigen Oberkante (FOK) der „Planstraße A“ an der Straßenbegrenzungslinie (SBL), gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/ Hauptgebäudeaußenwand (s. Abb. 8)

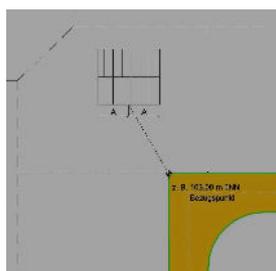


Abb. 8: Darstellung des unt. HBP für Baugrundstücke, die nur mit einem Teil ihrer vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentliche Erschließungsstraße grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

- Für Baugrundstücke, die an eine öffentliche Erschließungsstraße grenzen (Bereich „WA3“): Höhe der FOK der „Planstraße A“ an der Straßenbegrenzungslinie (SBL), senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand (s. Abb. 9)

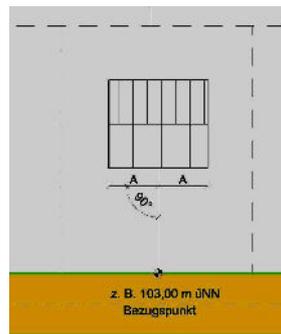


Abb. 9: Darstellung des unt. HBP für Baugrundstücke, die an die „Planstraße A“ grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

Für die Bereiche „WA2“/„WA3“ wird abweichend von § 2 der kommunalen Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten die maximal zulässige Kniestockhöhe bei Wohn-/Hauptgebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss (DG) mit einem Maß von 0,75 m (unterer Höhenbezugspunkt: OK FFB DG, oberer Höhenbezugspunkt: Schnittpunkt Außenwand/Unterkante (UK) Sparren) festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Bei Wohn-/Hauptgebäuden in den Bereichen „WA2“/„WA3“ mit einem ausgebauten Obergeschoss (OG) darf die Wandhöhe des OG ein Maß von max. 3,30 m (unterer Höhenbezugspunkt: OK FFB OG; oberer Höhenbezugspunkt: Schnittpunkt Außenwand/UK Sparren) nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass keine überdimensionierten Baumassen verwirklicht werden können und sich künftige Baukörper in den örtlichen Bestand (Landschafts-, Siedlungsbild, Topographie) einfügen. Den Belangen einer ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie der Vermeidung einer Verschattung und damit der Gewährleistung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse wird Rechnung getragen (Gebot der Rücksichtnahme). Die Einhaltung der vorgenannten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie durch darauf basierende Geländeschnitte mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der Höhenlage der OK FFB EG der geplanten Wohn-/Hauptgebäude nachzuweisen, da andernfalls eine Prüfung der Bauunterlagen auf Kongruenz mit den höhenteknischen Festsetzungen des BBP/GOP nicht möglich ist.

8.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufenster (Baugrenzen, s. dicke, blau strichpunktierte Linien in der Planurkunde) festgesetzt (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Zum Bereich „WA1“ wird festgestellt: Eine bauliche Erweiterung nördlich der bestehenden, von der Diakonie Martha Marie e. V. betriebenen Seniorenwohn-, Seniorenpflege- und Betreuungseinrichtung erfolgt nicht, auch wenn der hier geltende rechtskräftige BBP/GOP „Forth - Süd Nr. 9 - An der ERH 9“ hier überbaubare Grundstücksflächen festsetzt und eine bauliche Erweiterung in diesem Bereich zulässt. Mit Blick auf den Bestand ist zu erkennen, dass die Diakonie nördlich des Bestandsgebäudes zwischenzeitlich einen repräsentativen Haupteingangsbereich (mit Aufenthaltsbereichen) sowie eine Stellplatzan-



lage errichtet hat. In Folge der Eigenabschirmung durch das Bestandsgebäude werden sowohl große Teile der Einrichtung selber (inkl. der nach Süden exponierten Freianlagen) als auch insbesondere die bestehenden schutzwürdigen Wohnnutzungen beiderseits entlang der „Dr. - Rolf - Filler Straße“ gegenüber dem mit der Stellplatzanlage verbundenen Emissionen abgeschirmt. Aus dem gleichen Grund erfolgt im Zuge des BBP/GOP Forth Nr. 9 a die bauliche Entwicklung in Richtung Westen. Wie mit Blick auf die Planzeichnung zu erkennen ist, ist die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 256 (Gmkg. Forth) deutlich vom nördlichen Geltungsbereichsrand abgerückt. In diesen Bereichen sind weitere Stellplatzflächen vorgesehen. Darüber hinaus soll der künftige Erweiterungsbau nordwestlich der Bestandsgebäude insbesondere schalltechnisch von der größeren Distanz zur östlich benachbarten Kr ERH 9 profitieren.

Die mit „WA4“ gekennzeichnete Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 251/2 (Gmkg. Forth, östlich der Einmündung der „Planstraße A“ in die „Dr. - Rolf - Filler - Straße“) ist nur soweit in den Geltungsbereich einbezogen, als dies zur Anpassung des bislang hier festgesetzten Baufensters und zur Umwandlung der hier bisher festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ in eine Fläche für ein „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. zur Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (westlich der Einmündung) notwendig ist. Auf Grundlage des BBP/GOP Forth Nr. 9 a kommt es hier zu einer Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche (in Folge der Überplanung der hier bislang festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafo). Insofern wird der/die Eigentümer/-in des Grundstückes Fl.-Nr. 251/2 (Gmkg. Forth) gegenüber den bislang geltenden Festsetzungen besser gestellt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Bereiches „WA1“ ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Hier sind Hauptgebäude mit Längen auch über 50,0 m zulässig. Mit dieser Festsetzung wird die Realisierung von Wohn-, Gebäude- und Nutzungskomplexen ermöglicht, die zur Realisierung der geplanten Seniorenwohn-, Seniorenpflege- und Betreuungseinrichtung notwendig sind.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Bereiche „WA2“/„WA3“ ist jeweils die offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig ist hier die Errichtung freistehender Einzel- (E) und Doppelhäuser (D, § 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Dies entspricht einerseits dem Stil der an den Geltungsbereich angrenzenden, bestehenden Wohnbebauung, andererseits möchte der Markt Eckental auch die Voraussetzung zur baulichen Umsetzung verdichteter Bauweisen (Doppelhäuser) schaffen.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Wohn-/Hauptgebäudeorientierungen bzw. Wohn-/Hauptgebäudefirstrichtungen verstehen sich als unverbindlicher Hinweis. In der dargestellten, empfohlenen Weise berücksichtigen sie eine energetisch optimierte Ausrichtung künftiger Wohn-/Hauptgebäude.

Die Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen sowie von Nebenanlagen (gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, z. B. Pavillons, Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhäusungen) im Bereich „WA1“ ist sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch innerhalb der hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB). Die Errichtung von Balkonen und/oder Terrassen im „WA1“ ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen in den Bereichen „WA2“/„WA3“ ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie hierbei die für sie geltenden Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung (StS) einhalten. Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhäusungen) ist hier auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie jeweils einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der „Planstraße A“ einhalten. Mit dieser Festsetzung will der Markt Eckental einen offenen und großzügigen Charakter der Erschließungsstraße gewährleisten und diese optisch durch grenzständige Nebengebäude nicht einengen.

Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der „Planstraße A“ in die „Dr. - Rolf - Filler - Straße“ sind für eine Anfahrtssichtgeschwindigkeit von beiderseits 30 km/h nachrichtlich dargestellt (gemäß den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen/Beschilderungen als „Tempo 30 - Zone“). Sofern sie zukünftig auf Privatgrund liegen (s. Darstellungen in der Planurkunde, Bereich „WA4“) - gelten für diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen folgende Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB):

- Garagen und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind hier unzulässig.
- Sonstige untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände) sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen, nicht sichtbehindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der fertigen Oberkante (FOK) der „Dr. - Rolf - Filler - Straße“ bzw. der „Planstraße A“ an der vorderen Grundstücksgrenze bzw. an der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- Bepflanzungen (z. B. Büsche, Stauden, Hecken) dürfen eine Höhe von 0,80 m über der FOK der „Dr. - Rolf - Filler - Straße“ bzw. der „Planstraße A“ an der vorderen Grundstücksgrenze bzw. an der Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mind. 1,80 m über der FOK der „Dr. - Rolf - Filler - Straße“ bzw. der „Planstraße A“ an der vorderen Grundstücksgrenze bzw. an der Straßenbegrenzungslinie liegt.

Wie mit Blick auf die Planzeichnung festzustellen ist, liegt der überwiegende Teil der Sichtdreiecke auf öffentlichen Straßengrundstücken. Auf öffentlichen, dem fließenden Verkehr dienenden Straßengrundstücken ist die Errichtung baulicher Anlagen (z. B. Gebäude, Zäune, Haufen, Stapel) nicht möglich, so dass eine weitere Absicherung des Verbotes zur Errichtung solcher Anlagen und Einrichtungen durch eine Festsetzung nicht notwendig ist. Gemäß den planungsrechtlichen Vorgaben können aber Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (dies sind die Flächen des Sichtdreieckes) auch nur dann zeichnerisch festgesetzt und in den Geltungsbereich des Bauleitplanes aufgenommen werden, sofern hierfür konkretisierende Festsetzungen getroffen werden. Da derartige Festsetzungen, wie oben aufgezeigt, im vorliegenden Fall aber nicht erforderlich sind, kann auch eine entsprechende zeichnerische Festsetzung nicht erfolgen.

8.4 Verkehrsflächen

Ausgehend von der „Dr. - Rolf - Filler - Straße“ zweigt in Richtung Nordwesten die zentrale Baugebieterschließung („Planstraße A“) ab. Diese ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Grundstückszufahrt, Wohnstraße, Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich (V), Zufahrt Feuerwehr/Rettungsfahrzeuge“ normiert (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und gemäß den gesetzlichen Bestimmungen mit der (grünen) Straßenbegrenzungslinie (SBL) eingefasst. Dies ist die Festsetzung der Wahl, da es sich um eine Verkehrsfläche handelt, auf der im Wesentlichen nur Ziel- und Quellverkehr einer definierbaren Personengruppe (künftige Anwohner) zu erwarten sein und damit kaum sonstiger öffentlicher Verkehr, also Verkehr der sog. Allgemeinheit (z. B. Durchgangsverkehr) stattfinden wird. Darüber hinaus wird durch diese Festsetzung deutlich gemacht, dass die Fortbewegungsfunktion gegenüber den Aufenthaltsqualitäten, Spielmöglichkeiten etc. nachrangig ist. Wohnstraßen, die diese Qualität voraussichtlich erreichen, sind demzufolge im BBP/GOP als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ festzusetzen. Wohnstraßen werden heute durchweg als Mischflächen realisiert, also ohne durch Borde und höhentechisch gegeneinander abgegrenzte Flächenaufteilungen. Dabei werden die für die unterschiedlichen Nutzungen vorgesehenen Flächen dadurch erkennbar gehalten, dass für ihre Befestigung unterschiedliche Materialien verwendet oder die Abgrenzung untereinander zumindest durch entsprechend höhengleiche Einfassungen, Markierungen o. ä. erfolgt. Weil die „Planstraße A“ nicht vorrangig der Fortbewegung, sondern auch dem sonstigen Aufenthalt dient, lautet die bauleitplanerisch richtige Festsetzung „Mischfläche“. Mit der ergänzenden Festsetzung „verkehrsberuhigter Bereich (V)“ wird der Vorrang des Fußgängers gegenüber dem motorisierten Verkehrsteilnehmer signalisiert. Fußgänger können hierbei grundsätzlich die ganze Fahrbahn in Anspruch nehmen, wenn sie dies möchten. Autofahrer haben notfalls zu warten. Kinder dürfen grundsätzlich überall spielen, also auch auf der Fahrbahn. Autofahrer müssen demnach besondere Rücksicht nehmen. Das Be- und Entladen sowie das Ein- und Aussteigen ist überall gestattet. Parken ist nur in speziell gekennzeichneten Bereichen erlaubt. Diesbezügliche Planungsüberlegungen und Festsetzungen entsprechen der gemeindlichen Zielvorstellung nach einem modernen, ökologisch und sozial gestalteten Wohnumfeld, in dem vorrangig zunächst der Mensch Maßstab ist.

Die „Planstraße A“ ist gemäß den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (aktuelle Fassung RAST 06) vordimensioniert (Breite 5,50 m), jedoch aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit nicht dazu ausgelegt, auch durch Müllfahrzeuge (maximales Bemessungsfahrzeug: Dreiachsiges Müllfahrzeug) befahren zu werden. Auf die Ausbildung eines hierfür dimensionierten Wendehammers zur Erschließung der vier Baugrundstücke hat der Markt Eckental verzichtet. Der damit verbundene Flächenverlust hätte die in den Bereichen „WA2“ und „WA3“ zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen so verkleinert bzw. dort zu so ungünstigen Grundstückszuschnitten geführt, dass hier eine sinnvolle Bebauung und Grundstücksausnutzung nicht bzw. nur noch sehr eingeschränkt und ungünstig zu gewährleisten gewesen wäre. Bei einer Länge von ca. 47 m ist es den künftigen Anwohnern zumutbar, ihre privaten Müllbehälter zu den bekannten Abholungsterminen zur nächstgelegenen, durch Müllfahrzeuge befahrbaren Durchgangsstraße („Dr. - Rolf - Filler - Straße“) zu bringen. Durch die Festsetzung einer Fläche für die Abfallentsorgung“ mit der Zweckbestimmung „Abstell-/Sammelfläche private Müllbehälter“ am



Westrand der „Planstraße A“ sichert der Markt Eckental vorausschauend Flächen zum Abstellen der privaten Müllbehälter, so dass hier der öffentliche Verkehr entlang der „Dr. - Rolf - Filler - Straße“ nicht durch im öffentlichen Straßenraum stehende Müllbehälter beeinträchtigt/behindert wird (s. Kap. 8.5 „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und für die Abwasserbeseitigung“).

Ausgehend von der „Planstraße A“ zweigt in Richtung Westen die „Planstraße B“ ab. Diese bindet direkt auf den westlich benachbarten öffentlichen Fußweg (Fl.-Nr. 250/8, Gmkg. Forth) an und gewährleistet so eine fußläufige Querverbindung zwischen den westlich benachbarten und den vorliegend neu geplanten Siedlungsflächen. Sie ist als öffentliche Verkehrsfläche im Sinne eines Fußweges (Breite 2,50 m) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), da sie ausschließlich der Fortbewegung und der Ortsveränderung und damit der Verbindung und dem Austausch zwischen den Siedlungsflächen dient.

Am Ostrand in der Südhälfte der „Planstraße A“ sind Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplätze (P)“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Hier ist die Errichtung von voraussichtlich zwei Pkw - Längsparkplätzen möglich. Mit dieser Festsetzung kompensiert der Markt Eckental zumindest teilweise die Überplanung der bislang am Nordrand der „Dr. - Rolf - Filler - Straße“ festgesetzten Senkrechtparkplätze.

In der Planzeichnung sind im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr diejenigen Straßenrandbereiche gekennzeichnet/festgesetzt, in denen die Errichtung privater Grundstücks-, Stellplatz- und/oder Garagenzufahrten sowie der fußläufigen Erschließung dienende Tore/Türen unzulässig ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB). Demnach werden Ein- und Ausfahrtsvorgänge sowie das plötzliche Heraustreten von Personen in den Straßenraum in beispielsweise nicht optimal einsehbaren Kurvenradienbereichen bereits im Vorfeld planerisch unterbunden (s. Planzeichnung, schwarze Halbkreis - Linie).

Die zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrückenstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern zukünftig Betonrückenstützen grenzständiger Randeinfassungen der öffentlichen Erschließungsstraßen entlang der SBL auf Privatgrund liegen sollten, sind diese durch den/die jeweilige(n) Eigentümer/-in des Privatgrundstückes zu dulden. Ebenso zu dulden sind in Folge des Baues der öffentlichen Erschließungsstraßen ggf. entstehende, außerhalb der SBL auf Privatgrund liegende Böschungen. Die Nutzung dieser Böschungen steht dem/der privaten Grundstückseigentümer/-in nach eigenen Vorstellungen frei.

Die Aufteilung des Straßenquerschnittes (z. B. in Fahrbahn, ggf. Gehwege, Randstreifen, Bankette) sowie die konkrete bauliche Ausgestaltung (z. B. Materialauswahl, Einfassungen, Gründung) der in der Planzeichnung durch die SBL definierten öffentlichen Erschließungsstraßen bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten und ist in der Planzeichnung nicht dargestellt.

Die Zufahrt zu den Grundstücken mit den Fl.-Nr. 254, 255, 255/1 und 256 (alle Gmkg. Forth) ist insofern gesichert, als diese mit dem Grundstück Fl.-Nr. 253 (Gmkg. Forth) zu einem Grundstück verschmolzen werden und zudem bei allen genannten Grundstücken Eigentümeridentität (gleicher Eigentümer) besteht. Ggf. auf dem Grundstück Fl.-Nr. 253 (Gmkg. Forth) notwendige Leitungsrechte zur Ver-/Entsorgung der Bereiche „WA2“ - „WA4“ können auch ohne Festsetzung im BBP/GOP gesichert werden (mittels Grundbucheintrag).



Der Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr. 253 (Gmkg. Forth) hat dem Markt Eckental diesbezüglich sein Einverständnis erklärt.

Hinweis: In den vorliegenden Planunterlagen wird der Begriff öffentliche Erschließungsstraßen als Synonym/Oberbegriff für die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verwendet.

8.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB erlaubt die Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung. Dabei stellt das Gesetz klar, dass zur Abwasserbeseitigung auch die Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser gehören. Auf den nördlich der „Planstraße B“ liegenden Teilflächen des Grundstückes Fl.-Nr. 250/1 (Gmkg. Forth) sind Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung (R) und/oder Versickerung (V) Niederschlagswasser“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) und in der Planzeichnung mittels einer blauen Wellenlinie kenntlich gemacht.

Die bereits derzeit mit einer Trafostation genutzten Teilflächen am Westrand des Grundstückes Fl.-Nr. 251/1 (Gmkg. Forth) sind entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität/Trafostation“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).

Südlich der Trafostation sind Flächen für die Abfallentsorgung mit der Zweckbestimmung „Abstell-/Sammelfläche private Müllbehälter“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB). Hier können die Bewohner/-innen der Bereiche „WA2“ - „WA4“ ihre privaten Müllsammelbehälter zu den bekannten Abholterminen bereitstellen, ohne dass dies zu Lasten des öffentlichen Straßenraumes geht.

8.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.6.1 Allgemeine Hinweise

Analog den umgebenden Siedlungsflächen ist für neue Versorgungs- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich des BBP/GOP eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Diese Festsetzung dient dem Schutz des Siedlungsbildes (Vermeidung von freihängenden, optisch wahrnehmbaren Leitungen, Gewährleistung eines besseren Schutzes bei unterirdischer Leitungsführung, z. B. gegenüber Vandalismus, Einwirkungen in Folge von Unwettern).

Für Mindestabstände zwischen Bäumen/Sträuchern und Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gilt das DWA - Merkblatt M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Dieses ist laut seines Vorwortes inhaltsgleich mit dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ sowie dem Merkblatt Nr. 939 der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen (FGSV). Demnach dürfen Bäume/Sträucher aus Gründen des Gehölzschutzes (DIN 18 920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zu Trassenachsen gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Spar-



tenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Ergänzend sind die von den jeweiligen Spartenträgern gemachten individuellen Vorgaben (Kabel-, Leitungsschutzanweisungen) bei der beabsichtigten Ausführung von Pflanzungen in der Nähe ihrer Leitungen zu beachten.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), die gemeindliche Entwässerungssatzung sowie die sonstigen einschlägigen Regeln der Technik zu beachten. Bei der Erstellung der künftiger Wohn-/Hauptgebäude und der Grundstücksgestaltung (z. B. Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.

Gemäß den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG sind Neubaugebiete im Trennsystem zu entwässern, da nur diese nachhaltige Entwässerungsart den aktuellen wasserrechtlichen Grundsätzen entspricht. Der BBP/GOP berücksichtigt diese Vorgabe.

8.6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Es ist beabsichtigt, die Bereiche „WA2“/„WA3“ in Richtung Nordosten zu entwässern und hier an die in der „Kurt - Schumacher - Straße“ verlaufende Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Deren Leistungsfähigkeit wurde im Vorfeld hinsichtlich ihrer Aufnahmefähigkeit für eine neu hinzukommende Schmutzwasserfracht geprüft und ist gegeben. Bauliche Ertüchtigungs-/Ausbaumaßnahmen an der vorhandenen Kanalisation bzw. an der vorhandenen Kläranlage in Folge der Ausweisung der neuen Wohngebietsflächen werden nicht notwendig. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann und wird der zentralen gemeindlichen Kläranlage zugeführt werden. Diese entspricht dem Stand der Technik und ist dafür ausgelegt, die zusätzlich erwartenden Schmutzwasserfrachten bewältigen zu können.

Sofern neue Leitungstrassen über Privatgrund verlegt werden müssen, sichert der BBP/GOP die hierfür notwendigen, mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen (s. Kap. 8.9 „Sonstige Planzeichen und Festsetzungen“).

Das Plangebiet ist seitens des Marktes Eckental dem Abwasserzweckverband Oberer Schwabach zum Generalentwässerungsplan gemeldet.

8.6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die vorhergehenden Ausführungen gelten für die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers analog.

Den öffentlichen Erschließungsstraßen bzw. Privatgrundstücken Dritter darf aus den im Plangebiet liegenden Privatgrundstücken heraus kein Oberflächen-/Regenwasser zufließen. Der Wasserabfluss der öffentlichen Erschließungsstraßen darf durch die jeweiligen Einzelbauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Es ist sicherzustellen, dass auch im Rahmen von Aufschüttungen/Abgrabung bzw. sonstigen Veränderungen der Urgeländetopographie kein Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke Dritter außerhalb des Plangebietes gelangt. Bezüglich der Beseitigung des auf Privatgrund anfallenden



Niederschlagswassers gelten die Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN - Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind insbesondere folgende Regelwerke zu beachten:

- DWA - A 102 Teil 2 für die stoffliche Emissionsbetrachtung (Nachweis der Mindestanforderungen)
- Eine zusätzliche stoffliche Immissionsbetrachtung über die Emissionsbetrachtung nach DWA - A 102 Teil 2 hinaus ist zunächst nur bei Einleitungen von Niederschlagswasser in leistungsschwache Oberflächengewässer angezeigt (für die Definition „leistungsschwache Oberflächengewässer“ sowie eine geeignete Vorgehensweise s. LfU - Merkblatt 4.4/22, Kap. 5).
- DWA - Merkblatt M 153 (für die hydraulische Emissions- und Immissionsbetrachtung)
- Sollten befestigte Flächen über 1.000 m² entwässert werden, ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens unter Vorlage entsprechender Planunterlagen beim zuständigen LRA Erlangen - Höchststadt zu beantragen. Es wäre ein qualitativer und quantitativer Nachweis und eine Bewertung der Niederschlagswassereinleitung nach dem ATV Merkblatt M-153 (teilweise nicht mehr gültig) und dem DWA - Arbeitsblatt A 102 zu führen. In dieser Nachweisführung wären sämtliche versiegelte Flächen aus dem betreffenden Bereich zu berücksichtigen.
- Für die Errichtung der Zisternen gilt das Arbeitsblatt DWA - A117 (Bemessung Regenrückhalteräume).
- Für die Ableitung von Oberflächenwasser sind die NWFreiV und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG) zu beachten.

Ergänzend wird empfohlen, Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zur Versickerung zu bringen, sofern dies der örtliche Baugrund bzw. der örtliche Grundwasserstand möglich macht bzw. zulässt. Im Falle einer örtlichen Versickerung sind dann u. a. folgende Vorgaben zu beachten:

- Der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab Unterkante Versickerungsanlage) muss mindestens 1,0 m betragen.
- Eine Versickerung ist nur zulässig, sofern sich keine Altlasten im Boden befinden.
- Schichtenwasser ist dem Grundwasser zugeordnet. Daneben ist auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers zu prüfen und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart zu beachten.



- Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen.
- Für die Versickerung von Oberflächenwasser sind die NWFreiV und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten.
- DWA A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser)

8.6.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung

Trinkwasser:

Die Bereiche „WA2“/„WA3“ können und werden an die bestehende, zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Ein hierfür notwendiges Leitungsnetz ist in der „Dr. - Rolf - Filler - Straße“ vorhanden. Die beiden Baugrundstücke in den Bereichen „WA4“ und „WA5“ verfügen bereits derzeit über eine entsprechende Hausanschlussleitung. Der Bereich „WA1“ muss, wird und kann an die im östlichen außerhalb des Plangebietes im Grundstück Fl.-Nr. 253 (Gmkg. Forth) vorhandene Hausanschlussleitung angeschlossen werden. Eine erste überschlägige Prüfung ergab, dass die hier vorhandene Leitung hinsichtlich Druck und Menge auch für die Versorgung des Bereiches „WA1“ ausreicht.

Elektrizität, Telekommunikation:

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind durch den/die Grundstückseigentümer/-in in Abstimmung mit dem Markt Eckental und den jeweils zuständigen Spartenägern zu errichten. Entsprechende Leitungen sind in der „Dr. - Rolf - Filler - Straße“ vorhanden. Die Vorgaben der jeweiligen Spartenägern für die Leitungsverlegung sind im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Ausführungsplanung sowie bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Löschwasserversorgung:

Der Löschwasserbedarf wird in Abhängigkeit der örtlichen, spezifischen Erfordernisse von der Behörde, die für den Brandschutz zuständig ist, festgestellt. Die Löschwasserversorgung ist nach den einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten und sicherzustellen. Auf die Arbeitsblätter „W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und „W 331 Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“ wird hingewiesen. Für Wohngebiete muss im Regelfall eine Löschwassermenge von ca. 96 m³ innerhalb eines Zeitraumes von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Bereits Ende des Jahres 2014 hat der Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwabachgruppe bestätigt, dass die örtlich zur Verfügung stehenden Leitungssysteme die notwendige Menge fördern können und auch über ausreichend Druck verfügen. Die Entnahme wurde damals auch im Rahmen eines Praxistestes durchgeführt. Das Gebiet „Dr. - Rolf - Filler - Straße“ wird laut Angaben des Zweckverbandes über eine eigene Druckzone mit Wasser versorgt. Im Brandfall kann sogar aus zwei Druckzonen Löschwasser (Radius von 300 m) bezogen werden.



Für den Bereich „WA1“ können ggf. höhere Bedarfe notwendig werden. Im Rahmen der Bauvorlage und des hierbei notwendigen Brandschutzkonzeptes ist nachzuweisen, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden und die Löschwasserbereitstellung über das öffentliche Trinkwassernetz gewährleistet ist. Andernfalls sind durch die künftigen Grundstückseigentümer/innen im Baugenehmigungsverfahren geeignete bauliche/technische Zusatzmaßnahmen (z. B. Errichtung von Löschwassertanks) nachzuweisen.

8.6.5 Müllbeseitigung

Die Müllgefäße sind zu den bekannten Abholungsterminen an der jeweils nächstgelegenen, durch Müllfahrzeuge befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße bereitzustellen. Die in der Planurkunde dargestellte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Planstraße A“) ist nicht für das Befahren durch das maximale Bemessungsfahrzeug (dreiachsiges Müllfahrzeug gemäß RAST 06) vordimensioniert. Es fehlt die hierfür notwendige Wendeanlage an ihrem nördlichen Ausbauende. Anwohner/-innen müssen demnach ihre privaten Müllbehälter zu den allgemein bekannten Abholterminen an der nächstgelegenen, durch das Müllfahrzeug befahrbaren Durchgangsstraße („Dr. - Rolf - Filler - Straße“) bereitzustellen. Die maximale Transportentfernung beträgt hierbei ca. 47 m. Im Einmündungsbereich der „Planstraße A“ ist hierzu eine gesonderte Aufstellfläche ausgewiesen/festgesetzt. Wie bei allen anderen Anwesen in der Nachbarschaft auch entspricht dies dem ortsüblichen Vorgehen, so dass sich aus der temporären Bereitstellung und den ggf. daraus resultierenden, potenziellen Geruchsbelästigungen keine unzulässigen, nicht sozialadäquaten Belästigungen ableiten lassen. Die Errichtung von Müllsammelplätzen und die Benutzung von Müllsammelgefäßen gehört auch innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“ zu den üblichen, sozialadäquaten Alltagserscheinungen. Eine unzumutbare, nicht sozialadäquate Geruchsbelästigung der Nachbarschaft ist insbesondere durch geeignete, verschließbare Müllsammelgefäße sicherzustellen. Die Müllbeseitigung erfolgt unter der Verantwortung des Landkreises Erlangen - Höchststadt durch die hierfür beauftragten Abfuhrunternehmen. Diese sammeln die anfallenden Abfallstoffe (inkl. Recyclingstoffe wie Altpapier, Gelber Sack usw.) regelmäßig zu den allgemein bekannten und veröffentlichten Abholungsterminen ein und führen sie einer geordneten Entsorgung zu.

8.7 Grünflächen

Die nördlich der „Planstraße B“ liegenden Teilflächen des Grundstückes Fl.-Nr. 250/1 (Gmkg. Forth) sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Baugebietsein-/durchgrünung“ vorgesehen/festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Aus den in Kapitel 8.5 („Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und für die Abwasserbeseitigung“) dargelegten Gründen ist die Realisierung von Gehölzpflanzungen in diesem Bereich nicht möglich. Festgesetzt ist hier stattdessen die Entwicklung einer nährstoffarmen, extensiv genutzten/gepflegten, bunt blühenden, artenreichen Blumenwiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-/Mittel-/Obergräsern mit einer Saatgutmischung aus 50% Blumen und 50% Gräsern. Die vorhergehenden Ausführungen gelten für die öffentliche Grünfläche westlich der „Planstraße A“ analog.



8.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.8.1 Allgemeine Hinweise

Der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand (nur ein Großstrauch) wurde vermessungstechnisch erfasst. Er ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Rodung des Gehölzbestandes ist unter Wahrung der gesetzlich geltenden Rodungsfristen (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.

Die in der Planzeichnung dargestellten neuen Baumstandorte sind lagemäßig nicht fixiert, sondern innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes frei wählbar. Die vom Markt Eckental getroffene Erstpflanzungsfestsetzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (s. nachfolgende Ausführungen) umfasst rechtlich automatisch die festsetzungskonforme Nachpflanzungspflicht, wenn die Erstanpflanzung erfolglos bleibt und/oder ausfällt. Dazu bedarf es keiner zusätzlichen, die Erstpflanzungsfestsetzung ergänzenden Nachpflanzungsfestsetzung. Aus dem gleichen Grund hat der Markt Eckental von der Festsetzung konkreter Vorgaben für die Ausführung der Neuanpflanzung (z. B. Festsetzung von Stammschattierungen, Baumscheiben, Gießrändern) sowie für deren anschließende Pflege abgesehen. Wie alle bauleitplanerischen Festsetzungen dürfen auch solche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. Bei Erstpflanzungsfestsetzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB versteht es sich aber von selbst, dass sich ihre Pflege nach fachgerechten Anforderungen (z. B. FLL - Richtlinien, DIN 18 916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten, Stand August 2002)) zu richten hat, so dass die Anpflanzungen in ihrer konkreten ökologischen Funktion und in ihrer landschafts- und siedlungsbildästhetischen Bedeutung ihre artspezifischen Wirkungen dauerhaft entfalten können. Für weitergehende, dezidierte Vorgaben (z. B. zur Fertigstellungs-/ Entwicklungspflege) fehlt es an der erforderlichen, städtebaulich motivierten Begründung. Die vorhergehenden Ausführungen gelten für die Pflege und Entwicklung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen analog, d. h. verhaltensbezogene Festsetzungen zur Pflege und zum Unterhalt sind planungsrechtlich und städtebaulich weder gerechtfertigt noch notwendig noch zulässig. Bereits die in der Festsetzung gewählten Formulierungen „extensiv“ und „nährstoffarm“ implizieren, dass das Ausbringen z. B. von Nährstoffen (Düngemittel wie Jauche/ Gülle, Mist, Kunstdünger usw.) sowie der Einsatz von Pestiziden ausgeschlossen und unzulässig sind und die Entfernung des nach jeder Mahd anfallenden Schnittgutes aus der Fläche obligatorisch ist. Darüber hinaus sind durch das festgesetzte Entwicklungsziel die hierfür notwendigen Mahdzeitpunkte und die Mahdhäufigkeit gleichsam automatisch impliziert. Zur Erreichung des Zielzustandes der Ansaatflächen hat sich eine max. zweimal jährliche Mahd bewährt (1. Schnitt Mitte/Ende Juni, 2. Schnitt Mitte September).

8.8.2 Vorgaben für die Baugrundstücke

Es gelten folgende Vorgaben (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

- 1) Je privatem Baugrundstück ist in den Bereichen „WA2“/„WA3“ mindestens ein standortgerechter, kleinkroniger, stadtklimaresistenter, heimischer



Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zu pflanzen (Mindestpflanzpflanzqualität (MPQ): Hochstamm (H.), dreimal verpflanzt (3xv)., mit Draht- (mDb.) oder Tuchballen (mB.) je nach Art, Stammumfang (StU) 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).

- 2) Im Bereich „WA1“ ist je angefangener 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen (es gelten die Vorgaben aus Ziffer 1) hier analog). Die sich aus der gemeindlichen Stellplatzsatzung (StS) ergebende, anzupflanzende Baumanzahl kann auf die sich aus dieser Regelung ergebende Anzahl angerechnet werden.

Folgende Baumarten sind als sog. „Klimabäume“ für die Bewältigung der mit dem Klimawandel verbundenen Änderungen nach derzeitigem Erkenntnisstand besonders gut geeignet: *Acer campestre*, *Amelanchier lamarckii*, *Carpinus betulus*, *Castanea sativa*, *Malus* - Hybriden, *Mespilus germanica*, *Quercus petraea*, *Sorbus aria*, *Tilia platyphyllos*, *Ulmus hollandica* usw. (jeweils auch in Arten). Weitere geeignete Klimabaumarten sind diversen Baumschulkatalogen, der GALK - Straßenbaumliste oder den einschlägigen Internetseiten zu entnehmen.

Die Verwendung von Koniferen (z. B. Thuja, Zypresse) zur Grundstückseingrünung ist unzulässig. Begründung: Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels bietet die Anpflanzung von Laubgehölzen größerer Vorteile (höhere Sauerstoffproduktion, höhere CO₂ - Bindung, bessere Verschattungseffekte, bessere Hitzeverträglichkeit, höhere Staubbindefähigkeit, höhere Trockenstresstoleranz). Im Rahmen der privaten Grundstückseingrünung ist auf standortgerechte, heimische, stadtklimaverträgliche Arten mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zurückzugreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Weiterhin sind Gehölze zu verwenden, die auch als sog. Insektenweiden/-nährgehölze fungieren (z. B. Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) und Faulbaum (*Frangula alnus*)). Hilfreich sind hier u. a. die Empfehlungen des Bayerischen Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e. V. (LBV) für einen naturfreundlichen Garten, die unter folgendem Link zum Herunterladen zur Verfügung stehen:

www.lbv.de/files/user_upload/Dokumente/LBV_Infoblaetter_kostenfrei/LBV-Information_Pflanzempfehlungen.pdf

Durch künftige Gehölz- und Baumpflanzungen sowie die Reduzierung versiegelter Flächen sollen die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes reduziert werden.

Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art. 47 und Art. 48 des AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch für den Freistaat Bayern). Ergänzend verweist der Markt Eckental auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen und Informationen des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz in der Broschüre mit dem Titel „Rund um die Gartengrenze“, die im Internet zum Herunterladen zur Verfügung steht.

8.9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Die Geltungsbereichsgrenzen des BBP/GOP sind unter Verwendung des Planzeichens Nr. 15.13 PlanZV (in schwarzer Farbe) zeichnerisch festgesetzt (§ 9 Abs. 7 BauGB). Die Geltungsbereiche benachbarter bzw. teilflächig überplan-



ter, rechtskräftiger BBP/GOP sind mit ihrem jeweiligen Plantitel benannt und gleichfalls mit dem Planzeichen Nr. 15.13 PlanZV nachrichtlich dargestellt, zur besseren Unterscheidung jedoch in hellgrauer Farbe.

Unterschiedliche Arten der Nutzung bzw. Flächen mit einem unterschiedlichen Maß der Nutzung sind durch das Planzeichen Nr. 15.14 PlanZV (schwarze „Perlenkettensignatur“) abgegrenzt (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO).

Die in der Planzeichnung dargestellte Grundstücksaufteilung ist als unverbindlicher Vorschlag (zeichnerischer Hinweis) zu verstehen. Die tatsächliche Grundstücksaufteilung, der Grundstückszuschnitt sowie die Grundstückszahl werden im Rahmen der künftig durchzuführenden Sonderung festgelegt. Ebenso als unverbindliche Standortvorschläge verstehen sich die in der Planzeichnung dargestellten Gebäude-/Garagenstandorte sowie die dargestellten Grundstücks-/Garagenzufahrten (s. kleine schwarze Dreiecke).

Im Nordwesteck des Bereiches „WA2“, am Süd- und am Südostrand des Bereiches „WA1“, sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 255, 255/1 und 256 (alle Gmkg. Forth) mit Leitungsrechten (Breite 5,0 m, Schmutz-, Regenwasserkanäle) zu Gunsten des Marktes Eckental zu belastende Flächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Auf dieser Weise sichert sich der Markt Eckental notwendige Flächen, um die Hauptentsorgungsleitungen im Freispiegelgefälle bis an die jeweiligen, in der „Kurt - Schumacher - Straße“ verlaufenden Kanäle heranzuführen zu können. Allein mit Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belastete Flächen begründen jedoch noch kein Recht zur Verlegung, Revision und/oder Unterhaltung der Entsorgungsleitungen. Deshalb muss in einem zweiten Schritt zusätzlich auch die Eintragung einer persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Allgemeiner Hinweis:

Die nachfolgenden Ausführungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für die beiden in der Planurkunde mit „WA4“ gekennzeichneten Bereiche. Für diese Teilbereiche gelten die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen BBP/GOP „Forth - Süd Nr. 9 - An der ERH 9“ (Satzungsbeschluss: 23.07.2013/ rechtskräftig seit 23.06.2014) unverändert weiter.

9.1 Abstandsflächen

Es gilt Art. 6 BayBO, insbesondere die Regelabstandsmaße gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

9.2 Dachgestaltung

Wohn-/Hauptgebäude im Bereich „WA1“ sind mit Flach- (FD) bzw. Pultdächern (PD) auszuführen. Diese Festsetzung entspricht den zulässigen Dach-



formen der östlich benachbarten Bestandsgebäude und gewährleistet einen gestalterischen Gleichklang zwischen den jeweiligen Bauflächen. Diese sind - sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden und baulich befestigt sind - flächig mindestens mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (z. B. Sedumbegrünung als Anspritzbegrünung oder als Sedum - Sprossenansaat) zu begrünen.

Für Wohn-/Hauptgebäude in den Bereichen „WA2“ und „WA3“ sowie für Garagen/Carports und sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind das (symmetrische) Sattel- (SD), das Zelt- (ZD) und das Walmdach (WD) zulässig. Diese Festsetzungen entsprechen den vorhandenen Dachformen im Umfeld des Plangebietes bzw. dem laut rechtskräftigen BBP/GOP Fort - Süd Nr. 9 zulässigen Dachformenspektrum.

Allgemein gilt: Im Bereich von Garagen/Carports, Zwerchgiebel, Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie sonstigen untergeordneten Nebenanlagen ist neben den vorgenannten Dachformen auch das Flach- (FD) und Pultdach (PD) zulässig; auch diese sind dann mindestens mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (z. B. Sedumbegrünung als Anspritzbegrünung oder als Sedum - Sprossenansaat) zu versehen. Von der Vorgabe der Begrünung ausgenommen sind die Dachflächen von Zwerchgiebeln, Wintergärten und von Terrassenüberdachungen. Die Dachbegrünung trägt den Belangen des Kleinklimas Rechnung (Verringerung der Aufheizung des Plangebietes durch Hitzerückstrahlung von Dachflächen sowie durch Steigerung der Verdunstungsrate und eine, wenn auch geringe, klar lokal begrenzte Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte im direkten Umfeld dieser Einrichtungen), dem Aspekt des Bodenschutzes (Minimierung bau- und anlagebedingter Auswirkungen durch die künftig zulässige Versiegelung, Ausgleich der Verringerung der Versickerungsfähigkeit und der Grundwasserneubildung, Reduzierung der Flächenabflusswerte) sowie einer optimierten Rückhaltung von Oberflächenwasser). Weiterhin entstehen auf begrüneten Dachflächen Kleinstlebensräumen und Habitatstrukturen für Arten der Flora und Fauna, die an derartige Extremstandorte (trocken, mager) angepasst sind.

Die hinsichtlich der Dachgestaltung von Garagen/Carports geltenden Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung (StS) sind zu beachten.

Zwerchgiebel sind zulässig, sofern ihre Breite (= Länge) 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreitet.

Dacheindeckungen sind mit nicht glänzenden Materialien (z. B. glasierte Materialien) in den Farbtönen „Rot“ oder „Grau“ bis „Schwarz“ auszuführen. Dies entspricht zum einen den tatsächlich vorhandenen Farbtönen der an den Geltungsbereich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung. Zum anderen trägt diese Festsetzung dem Aspekt Rechnung, dass Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ohnehin eine dunkle (graue - bis schwarze) Flächenanmutung/Optik aufweisen und derartige Anlagen dann insgesamt weniger auffallen. Insbesondere die modernen Hausformen und Bautypen greifen verstärkt auf dunkle Dacheindeckungen zurück. Diesem Aspekt trägt die gewählte Festsetzung Rechnung. Nachdem es jedoch auch das Ziel ist, die traditionellen, typisch fränkischen Bau- und Dachformen (Sattel-, Walmdach) baulich realisieren zu können, gehören hierzu auch die jeweils typischen Dacheindeckungsfarben überwiegend in dem Farbton „Rot“. Mit der Festsetzung des Farbtönen „Rot“ hat der Plangeber ersichtlich nicht eine individuelle Farbe vorgeben wollen, sondern ein bestimmtes Spektrum von Farb-



tönen. „Rot“ sind alle Farbtöne, in der diese Grundfarbe gegenüber den anderen Grundfarben noch dominiert und damit den Charakter des Farbtones prägt. Gleiches gilt sinngemäß für das zweite festgesetzte Farbspektrum (Farbtöne „Grau“ bis „Schwarz“). Diese Vorgaben gelten nicht für Dachflächen von Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Metalldacheindeckungen sind unzulässig. Sie passen weder in das Orts- noch in das Landschaftsbild und sind auch aus kleinklimatischen Gründen (starke Aufheizung, starke Abstrahlung/Rückstrahlung) ungünstig. Hiervon ausgenommen sind Verblechungen im Bereich von Attiken. Diese Vorgaben gelten nicht für Dachflächen von Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Von den Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.

9.3 Fassaden-/Wandgestaltung

Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL - Leucht- und/oder RAL - Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.

Von den Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.

Vogelschlag ist zu vermeiden/minimieren (z. B. durch Vermeidung großflächiger, ungegliederter Glasfronten, durch das Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen, insbesondere durch vertikale Streifenstrukturen, aber auch durch Punkt-, Rasterstrukturen, die bei der Herstellung in die Scheibe eingeätzt, gefräst oder nachträglich als Folientexturen aufgebracht werden, durch die Verwendung lichtdurchlässiger, aber mattierter, halbtransparenter Scheiben (z. B. Milchglasscheiben), durch die Verwendung farbig (ab-) getönter Scheiben, durch die Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen, durch die Verhinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, verglaste Korridore, Übereckenfenster) und/oder durch den Einsatz von Glas mit geringem Reflexionsgrad zur Reduktion von Spiegelungseffekten). Das Aufkleben sog. „Bird - Sticker (schwarze Vogelsilhouetten) stellt - so die Erkenntnisse der Forschung/Wissenschaft - keine wirksame Vermeidungsmaßnahme dar und ist unzulässig. Diese Vorgabe dient der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (Eingriffsvermeidung bzw. Eingriffsminimierung zur Reduzierung potenzieller Erheblichkeiten/ Beeinträchtigungen bis unter die Erheblichkeitsschwelle). Auf die baulichen Empfehlungen (Titel: „Vogelschlag an Glasflächen, Stand 09/2019) des LfU wird verwiesen, die bei der praktischen Umsetzung hilfreich sein können.

Maßnahmen zur Fassadenbegrünung sind allgemein zulässig und werden aufgrund ihrer positiven Auswirkungen für das lokale Kleinklima und für die Fauna (z. B. Minimierung negativ erheblicher Auswirkungen in Folge der Aufheizung und Rückstrahlung von Fassaden, Absenkung der Umgebungstempe-



ratur, Staubbindewirkung, Staubfilterwirkung, Sauerstofffunktion, Lebensraum und Nahrungsquelle für Insekten, Vögel, Kühleffekte) und aufgrund ihrer geräuschhemmenden und schallabsorbierenden Wirkung (Minimierung von Schallreflexionen an Hauswänden) empfohlen.

Stützmauern ab einer sichtbaren Wandflächenhöhe von 0,50 m sind flächendecken und dauerhaft zu begrünen oder durch flächige Vorpflanzung optisch zu kaschieren, sofern es sich nicht um Mauern aus lose geschichteten Naturstein (Trockenmauern) handelt. Die Art der Begrünung steht dem/der Grundstückseigentümer/-in frei.

9.4 Einfriedungen

Grenzständige Einfriedungen im Sinne von Einfriedungsmauern sind unzulässig, da sie nicht den gestalterischen Vorstellungen des Marktes Eckental entsprechen und aus naturschutzfachlicher wie artenschutzrechtlicher Sicht über das ohnehin unvermeidbare Maß hinaus eine Barriere für Klein- und Mittelsäuger darstellen würden, die die Durchgängigkeit des Plangebietes zusätzlich erschweren und behindern würde. Aus dem gleichen Grund sind Einfriedungssockel nur an der vorderen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig (unterer Höhenbezugspunkt: FOK „Planstraßen A/B“ an der SBL; ob. HBP: OK Sockel). Aus dem vorgenannten Grund müssen Einfriedungen an allen übrigen Grundstücksgrenzen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück; ob. HBP: Unterkante (UK) Einfriedung) aufweisen.

Einfriedungen (einschließlich Sockel/Bodenabstand) dürfen eine Gesamthöhe von 1,25 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK „Planstraßen A/B“ an der SBL; ob. HBP: OK Einfriedung) nicht überschreiten. Diese Einschränkung gilt nicht für den Bereich „WA1“, da hier zum Schutz von Senioren/-innen und pflegebedürftigen Menschen ggf. ein höherer Schutzanspruch bestehen könnte. Hier gelten die Vorgaben der BayBO.

Tore und Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen. So wird das Überschwingen von Toren/Türen im Bereich von Fremdgrundstücken und im öffentlichen Raum vermieden und damit auch eine temporäre, funktionale sowie räumliche Einschränkung/Beeinträchtigung dieser Fremdf Flächen.

Die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung bezüglich von Einfriedungen im Bereich der Garagen-/Carport-/Stellplatzvorplätze, -zufahrten bzw. der Grundstückszufahrten sind zu beachten.

Grenzständige Sichtschutzeinrichtungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnensegel) sind nur im Bereich von Terrassen und sonstigen Sitzplätzen/-flächen, Freisitzen und Ruhebereichen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (inkl. Bodenabstand bzw. Sockel, unt. HBP: Höhe FOK Baugrundstück bzw. Höhe FOK „Planstraßen A/B“ an der SBL; ob. HBP: OK Sichtschutz) zulässig. Gemäß BayBO ist die Errichtung von bis zu 2,0 m hohen Einfriedungen zulässig. Aus städtebaulichen Gründen will der Markt Eckental an allen Grundstücksgrenzen umlaufende, 2,0 m hohe bauliche Einfriedungen vermeiden. Begründung:

- Vermeidung von Käfigeffekten und in der Konsequenz einer optischen Verinselungen bzw. räumlichen Abschottungen der Privatgrundstücke ge-



genüber dem öffentlichen Raum bzw. der Privatgrundstücke untereinander (Segregation)

- Vermeidung einer optisch - ästhetischen, gestalterischen und räumlich beengten Wirkung des öffentlichen Straßenraumes
- Schaffung/Gewährleistung geeigneter Ausgangsverhältnisse/-voraussetzungen zur Förderung des sozialen Austausches, Kontaktes und des Zusammenlebens der Nachbarschaft unter-/miteinander
- Berücksichtigung kleinklimatischer Belange (z. B. Vermeidung der Hemmung von Luftbewegungen/-austausch in den bodennahen Schichten, Rückstrahl-/Aufheizeffekte und -wirkungen)

Um jedoch jedem/jeder Grundstückseigentümer/-in private Rückzugsorte innerhalb der jeweiligen Außenwohnbereiche zu ermöglichen und die hierfür notwendige optische und räumliche Abgeschiedenheit und „Intimität“ zu ermöglichen, hat der Markt Eckental die Festsetzungen in der vorliegenden Form gewählt. Von einer Längenbegrenzung der Sichtschutzelemente (egal in welcher Form) hat er hierbei abgesehen.

Anstelle grenzständiger Einfriedungen sind bis max. 2,0 m hohe Hecken (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK „Planstraße A/B“ an der SBL; ob. HBP: OK Hecke) aus standortgerechten, stadtklimaresistenten Laubgehölzen mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zulässig. Grenzständige Hecken (zulässig bis 2,0 m Höhe) können Einfriedungen im Sinne von 2,0 m hohen Zäunen gestalterisch/funktional nicht gleichgestellt werden. Ihr Wert, ihre Bedeutung bzw. ihre Funktion innerhalb einer Siedlungsfläche unterscheidet sich naturgemäß von Zäunen. Begründung:

- Hecken übernehmen im Hinblick auf die Baugebietseingrünung (optischer Aspekt) eine wichtige Funktion. Die Wirkung 2,0 m hoher Hecken unterscheidet sich bereits durch die ständigen optischen Veränderungen der Bepflanzung während des Jahresganges optisch deutlich von der Wirkung grenzständiger Mauern und/oder 2,0 m hoher Zäune.
- Hecken sind für das örtliche Klein-/Mikroklima von Bedeutung (z. B. Binden von Staub, Filterfunktion, Verschattungswirkungen, Sauerstoffproduktion, Binden von CO₂).
- Ihnen kommt als Lebensraum für Insekten und Vögel sowie als Leitstruktur (z. B. für diverse Fledermausarten im Überflug) artenschutzfachliche Bedeutung zu.
- Je größer das Blatt-/Pflanz-/Vegetationsvolumen, desto besser können die vorgenannten Funktionen erfüllt werden. Daher ist die über das Maß von 1,25 m hinausgehende Höhe von 2,0 m städtebaulich zielführend und begründet.

Es wird empfohlen, dass Einfriedungen entlang gemeinsamer Grenzen mit landwirtschaftlichen Nutzflächen um 0,50 m versetzt innerhalb der Bauflächen zu errichten, damit die benachbarten Feldfluren und Wiesen bis in die Randbereiche hinein genutzt, gepflegt und unterhalten werden können (s. Kap. 9.4 „Einfriedungen“). Das Sanktionieren dieser Empfehlung mittels Festsetzung ist unzulässig, da es hierfür an der erforderlichen Gesetzgebungskompetenz des Landesgesetzgebers fehlt. Es würde sich um eine Festsetzung handeln, die



das Bodenrecht betrifft. Über Artikel 81 BayBO können jedoch ausschließlich Festsetzungen mit bausicherheitsrechtlichem und baugestalterischem Regelungsgehalt getroffen werden.

9.5 Stellplätze, Garagen, Carports

Es gilt die Satzung des Marktes Eckental über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Stellplatzsatzung - StS). Im Zuge der Bauvorlage ist ein Stellplatznachweis zu führen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8.3 („Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“) wird hingewiesen.

9.6 Untergeordnete Nebenanlagen

In den Bereichen „WA2“/„WA3“ dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhäuser) insgesamt eine Grundfläche von max. 20 m² je Baugrundstück nicht überschreiten. Damit will der Markt Eckental baulichem Wildwuchs innerhalb der Privatgrundstücke sowie einer über das zulässige Maß hinausgehenden Versiegelung/Überbauung entgegenwirken. Auf die Ausführungen in Kapitel 8.3 („Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“) wird hingewiesen.

9.7 Nicht überbaute Flächen

Die Art der Terrassenbeläge kann frei gewählt werden. Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit sind alle sonstigen, zu befestigenden Nebenflächen (z. B. Eingangsbereiche, Fußwege, Fahrradabstellplätze, Pkw - Stellplätze, Gebäudevorfächer) in teilversickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (z. B. Schotterrassen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen, wassergebundene Bauweisen). Es gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO. Demnach sind die nicht mit Gebäuden oder nicht mit vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen zu begrünen und zu bepflanzen bzw. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, soweit dem nicht die Erfordernisse (z. B. Barrierefreiheit) einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayBO ist die Ausführung von Zierkies-, von Splitt- und von Schotterflächen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig. Derartig „versteinten“, monotonen Grundstücksteilflächen kommt eine vernachlässigbare Bedeutung/Funktion für Flora und Fauna (insbesondere für Insekten) zu. Darüber hinaus werden derartige Flächen auch kleinklimatisch ungünstiger wirksam, als Pflanzen-, Wiesen- und Rasenflächen. Sie heizen sich gegenüber begrünten Flächen schneller auf und kühlen schneller ab. Durch die weitestgehend fehlende Wasserspeicherfunktion kommt ihnen während Hitzeperioden keinerlei Abkühlungswirkung (Verdunstungskälte) zu. Derartige Flächen leisten keinen Beitrag zur Sauerstoffproduktion und gleichfalls nicht zur Bindung von CO₂. Für die Bindung von Staub spielen sie keine Rolle. Sie neigen stattdessen verstärkt zur Staubbildung. Aus gestalterischer Sicht führen sie zu einer Verarmung des Siedlungsbildes. Von dieser Regelung ausgenommen sind für den Artenschutz relevante, für Flora/Fauna bedeutsame, extensiv genutzte Flächen im Sinne artenreich gestalteter Steingärten,



Trocken- und Magerflächen (z. B. Alpinum) sowie Sandspielflächen, Fallschutzbeläge im Bereich von Spielgeräten und Traufstreifen.

9.8 Beleuchtung

Der Markt Eckental hat zum Schutz nachtaktiver Insekten Festsetzungen getroffen. Demnach gelten für die Beleuchtung (Aktzentbeleuchtung) von Gebäudefassaden folgende Vorgaben:

- Verwendung intelligenter Vorschaltgeräte, die vor Ort eingedimmt werden
- Gerichtetes Licht mit genau abgestimmtem Ausstrahlwinkel und guter Entblendung
- Nachtabstaltung
- Warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin

Für die Beleuchtung künftiger Frei-/Außenanlagen (inkl. Parkplätze) sowie der öffentlichen Erschließungsstraßen („Planstraße A/B“) gelten folgende Vorgaben:

- Null Prozent Abstrahlung in den oberen Halbraum (Upward Light Ratio ULR = 0 %)
- Ausführung mit Nachtabenkung, warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin

Die Beleuchtung von Gebäudefassaden, Freianlagen, Parkplatzflächen o. ä. ist mittels geeigneter Maßnahmen (z. B. Blendschutzeinrichtungen, Ausrichtung der Leuchtmittel, Wahl der Lichtpunkthöhe, Positionierung/Standortwahl, Anpflanzung von Sicht-/Blendschutzhecken bzw. Errichtung anderer baulicher Anlagen, die dem Sicht-/Blendschutz dienen) so auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung im Bereich angrenzender, schutzwürdiger Nutzungen vermieden werden.

9.9 Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern

Da nichts (anderes) festgesetzt ist, sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zur Errichtung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung allgemein zulässig, sofern diese für ihre bau-, verkehrs-, erschließungs-, lage- und höhentechnisch optimale Trassierung notwendig sind.

Aufgrund der örtlichen Topographie ist davon auszugehen, dass Aufschüttungen bzw. Abgrabungen im Bereich der Privatgrundstücke (Baugrundstücke) notwendig werden (z. B. zur Herstellung einer ebenflächigen, bebaubaren Grundstücksfläche bzw. zur höhentechnischen Anpassung der Baugrundstücke an die Erschließungsstraßen). Um Nachbarschaftskonflikte bzw. unzumutbare optische Beeinträchtigungen (z. B. durch höhentechnisch unregelmäßige Geländeversprünge bzw. durch hohe Stützmauern zwischen den Grundstü-



cken) zu vermeiden, hat der Markt Eckental hierfür Festsetzungen getroffen. Demnach gilt:

- a) Stützmauern entlang der vorderen Grundstücksgrenze sind unzulässig. Ggf. vorhandene/entstehende Höhenunterschiede zwischen der FOK der „Planstraße A/B“ an der SBL und der FOK Baugrundstück („WA2“ - „WA4“) sind mit natürlichen Böschungen (Böschungsneigung nicht steiler als 1 : 1,5) abzufangen.
- b) Für Aufschüttungen/Abgrabungen gilt: Die maximal zulässige Höhe, die auf dem Baugrundstück mit Hilfe von Aufschüttungen/Abgrabungen überwunden werden darf, darf ein Maß von 1,0 m (Differenz zwischen der FOK Baugrundstück nach erfolgter Aufschüttung/Abgrabung gegenüber der Höhe des natürlich anstehenden Urgeländes an der Grenzen auf dem Nachbargrundstück) nicht überschreiten.
- c) Aus Abgrabungen bzw. Aufschüttungen entlang der Grundstücksgrenzen resultierende Höhenversprünge sind entweder als natürliche Böschungen (Böschungsneigung nicht steiler als 1 : 1,5) oder mit Stützwänden auszuführen.
- d) Über das vorgenannte Maß von 1,0 m hinausgehende Aufschüttungen/Abgrabungen und damit in Verbindung stehende, ggf. notwendige Erdböschungen/Stützmauern sind nur innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes zulässig, sofern sie dann einen Grenzabstand von mind. 2,0 m (zur Vorderkante der nächsten Stützmauer bzw. des nächsten Böschungsfußes) einhalten.

Aus den unter den Buchstaben a) und b) formulierten Vorgaben ergibt sich, dass der zwischen zwei benachbarten Privatgrundstücken überwundene, grenzständige Höhenunterschied nicht mehr als 1,0 m betragen darf.

Hinweise:

- Für Auffüllungen ist im Sinne des Massenausgleiches im Idealfall zunächst das auf dem Baugrundstück zur Verfügung stehende Material (z. B. aus Abgrabungsbereichen oder aus der Baugrube) zu verwenden, sofern hierfür geeignet (z. B. ausreichend tragfähig, verdichtbar).
- Sofern auf dem Baugrundstück selbst kein bzw. nicht (ausreichend) geeignetes Material gewonnen werden kann, darf das Auffüllmaterial (Fremdmaterial) nur aus unbelastetem Erdaushub bestehen, der die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20)“ sowie die Vorsorgewerte, die sich aus Anhang 2 Nr. 4 zur Bundesbodenschutzverordnung ergeben, einhält. Eine Verwendung boden-/ grundwassergefährdender Stoffe ist unzulässig. Diesbezüglich geltende Gesetze (z. B. Bundesbodenschutzverordnung) sind zu beachten.



10. IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Haustechnische Anlagen

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

- IO im „WA“:

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

Damit die vorgenannten Schallpegel nicht bereits durch die erste, im Plangebiet installierte, haustechnische Anlage alleine ausgeschöpft werden und später hinzukommende Anlagen dann sehr hohe Anforderungen an den Lärmschutz erfüllen müssen, empfiehlt sich eine Reduzierung des zulässigen Maßes an Lärmemissionen für eine Einzelanlage. Gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm ist eine Anlage dann als nicht relevant anzusehen, wenn ihr Immissionsbeitrag den zulässigen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Für den Betrieb haustechnischer Anlagen am maßgeblichen Immissionsort (0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) gilt demnach ein Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm von max. 49 dB(A) tags und von 34 dB(A) nachts. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt dem/der Anlagenbetreiber/-in im Rahmen der Bauvorlage.

Zu den schutzbedürftigen Räumen macht die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ folgende Angaben: „Schutzbedürftige Räume sind Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind.“ Nach dieser Norm sind dies

- Wohnräume einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen sowie
- Büro- (ausgenommen Großraumbüros), Praxis-, Sitzungs- und ähnliche Arbeitsräume.

Bei Wohnnutzungen gelten die Anforderungen beim Schutz gegenüber Außenlärm grundsätzlich für alle Räume. Gemäß Ziffer 5.2 der DIN 4109 sind hier ausdrücklich nur Küchen (Küchen nur, sofern es sich hierbei nicht um kombinierte Wohn-/Essküchen, demnach um Küchen mit einem Essplatz handelt), Bäder und Hausarbeitsräume ausgenommen.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen durch haustechnische Anlagen (wie z. B. Wärmepumpen, Klimageräte) sind bei deren Errichtung folgende Punkte zu beachten:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird die Anschaffung von Geräten empfohlen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entspre-



chen (z. B. Wärmepumpen - Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).

- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z. B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektionen und sollte vermieden werden.
- Grundsätzlich sollte bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich, sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z. B. Entkoppelung der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimierung von Vibrationen).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollten weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z. B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).
- Freiräume im Wärmepumpen-/Klimagerätesockel führen zu lärmpegelerhöhenden Schallbrücken und sollten vermieden werden.

10.2 Anwohnerverkehr/Parkplatzlärm

Parkplatzlärm:

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Gemäß der „Bayerischen Parkplatzlärmstudie“ ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen, Carports und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf des Wohngebietes entspricht, keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Derartige Belastungen sind als übliche Alltagserscheinung anzusehen.

Anwohnerverkehr:

In Folge künftig neuer Bewohner wird das Verkehrsaufkommen entlang der „Dr. - Rolf - Filler - Straße“ zunehmen. Prüfrelevant ist hierbei die Frage, ob u. a. in diesen Bereichen durch den BBP/GOP unzulässige, erhebliche Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Nach der ständigen Rechtsprechung stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugen pro Tag vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalles (die vorliegend aber weder zu erkennen noch vorhanden sind) lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung eines bzw. mehrerer oder aller übrigen Straßenanlieger/-innen dar. Bei dem Interesse, von einem derartigen Mehrverkehr verschont zu bleiben, handelt es sich bis zu dieser Schwelle nicht um einen abwägungsbeachtlichen Belang. Bei der Ermittlung des planbedingten Mehrverkehrs, der durch ein neues Wohngebiet erzeugt wird - so die Rechtsprechung weiter - kann davon ausgegangen werden, dass je Wohneinheit etwa 1,5 Fahrzeuge vorhanden sind und dass jedes Fahrzeug ca. 2,5 - mal am Tag



bewegt wird. Ferner sind je Wohneinheit und Tag zusätzlich ein motorisierter Besucher- sowie ein Güterverkehr (insgesamt 2 Fahrten) in Ansatz zu bringen.

Bei voraussichtlich derzeit in den Bereichen „WA2“/„WA3“ insgesamt vier neu geplanten Grundstücken mit maximal je 2 Wohneinheiten ist zukünftig von insgesamt 8 prüfrelevanten, tatsächlich neu hinzukommenden Wohneinheiten auszugehen. Bei Multiplikation und Addition der vorgenannten Zahlenwerte mit dieser maximal möglichen Wohneinheitenanzahl ergibt sich eine tägliche Summe von rechnerisch insgesamt 46 Fahrzeugbewegungen (30 Fahrzeuge Anwohner + 16 Fahrzeuge Besucher-/Güterverkehr). Insofern hat der Markt Eckental plausibel dargelegt, dass unter dem Aspekt des Anwohnerverkehrs zukünftig im Bestand keine unzulässigen bzw. weiter prüfwürdigen, privaten Belange Dritter betroffen sind.

Der mit dem Bereich „WA1“ in Verbindung stehende Verkehr geht nicht zu Lasten der „Dr. - Rolf - Filler - Straße“, da die Zufahrt in diesen Bereich hinein ausschließlich über die „Kurt - Schuhmacher - Straße“ erfolgen wird/kann. Daher wurden die damit verbundenen Fahrzeugbewegungen in obiger, überschlägiger Berechnung nicht berücksichtigt.

Der in Folge des Neubaugebietes entstehende Verkehrslärm unterscheidet sich nicht von dem Verkehrslärm, der durch die bereits bestehenden Siedlungsflächen im direkten Umfeld des Geltungsbereiches verursacht wird und der wiederum selber auch auf das Neubaugebiet einwirken wird. Insofern gilt gleiches Recht für alle.

10.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Nördlich und nordwestlich direkt an das Plangebiet angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Dauergrünland, Ackerflächen). Auf die auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch die betriebsüblichen landwirtschaftlichen Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen, öffentlich rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen. Saat-, Pflege- und Erntearbeiten, das Abfahren von Mahdgut oder ähnliche Arbeiten können ggf. auch an Sonn- und Feiertagen erfolgen. Die Privilegierung landwirtschaftlicher Arbeiten zur Nachtzeit, die üblich oder zur Verhütung von Schäden an Anlagen, Rostoffen oder Arbeitserzeugnissen notwendig sind (z. B. Ernteeinsätze), wurde mit der Streichung des Art. 11 BayImSchG (Bayerische Immissionsschutzgesetz) aufgehoben. Seitdem richtet sich die Beurteilung solcher Arbeiten nach § 22 BImSchG i. V. m. der TA Lärm. Dabei ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. Die zu erwartenden - nur temporär auftretenden Lärmbelastigungen durch landwirtschaftliche Maschinen haben diejenigen hinzunehmen, die sich in Kenntnis einer vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzfläche bewusst für den Erwerb eines benachbarten Grundstückes entscheiden. Diese Emissionen beschränken sich - bezogen auf das ganze Jahr - auf verhältnismäßig wenige Tage zu Bestellungs- und Erntezeiten und sind von Bewohnern/-innen an der Grenze zum Außenbereich ebenso wie Geruchsbelastigungen als sozialadäquat hinzunehmen. Landwirtschaftliche Flächen wie im vorliegenden Fall, auf denen nur an wenigen Tagen im Jahr Arbeiten stattfinden und ansonsten Ruhe herrscht, sind grundsätzlich wohngebietsverträglich. Sofern eine Düngung landwirtschaftlicher Flächen (auch mit



Gülle) auf Basis der guten fachlichen Praxis entsprechenden Düngemittelanwendung erfolgt, haben die künftigen Eigentümer/-innen der im Plangebiet liegenden Grundstücke davon ausgehende Beeinträchtigungen (z. B. Geruch) hinzunehmen, ohne Abwehransprüche geltend machen zu können. Die Rechtsprechung hat wiederholt entschieden, dass Immissionen, die mit landwirtschaftlicher Bodennutzung typischerweise verbunden und durch zumutbaren Aufwand nicht verhindert oder verringert werden können, keinen abwägungsbeachtlichen Belang darstellen, dem im Rahmen der Bauleitplanung nachzugehen wäre. Das Ausbringen von Gülle im Rahmen der landwirtschaftlichen Bodennutzung unterliegt nicht den Regelungen des BImSchG, weil landwirtschaftliche Nutzflächen keine Anlagen i. S. des § 3 Abs. 5 Nr. 3 BImSchG darstellen. Aus der Landnutzung resultierende Gerüche fließen deshalb auch nicht in die Ermittlung potenzieller Geruchsmissionen ein. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Immissionen aus landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen nicht als erhebliche Belästigung im Rechtssinne zu werten sind. Den rechtlichen Rahmen für landwirtschaftliche Düngemaßnahmen auch in Bezug auf die Interessen der Nachbarschaft setzt insofern alleine die Düngeverordnung, die lediglich eine der guten fachlichen Praxis entsprechende Anwendung verlangt. Das gilt unabhängig von der jeweiligen Nachbarschaft schon heute. Bei ungünstigen Witterungs- und Windverhältnissen (stark schwankende Luftdruckwechsel in Kombination mit ungünstigen, Richtung Süden streichenden Winden) können geruchlich wahrnehmbare Emissionen im Plangebiet durch die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen nicht ausgeschlossen werden. Hiervon wären dann aber auch alle übrigen, benachbarten Siedlungsflächen betroffen, so dass sich hierdurch für die Geltungsbereichsflächen kein negatives Alleinstellungsmerkmal ableiten lässt.

Auf die Ausführungen in Kapitel 7.8.8 („Belange der Landwirtschaft“) wird hingewiesen.

10.4 Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich folgender Straßen:

- Bundesstraße B 2
- Staatsstraße St 2236
- Kreisstraße Kr ERH 9

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnlinie „5920 Nürnberg Nordost - Gräfenberg“, Abschnitt Eschenau - Rüsselbach.

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung wird hingewiesen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grundlage des Verkehr-/Schienenlärms zukünftig keine unzulässigen Lärmpegel auf das Plangebiet einwirken werden und insofern keine immissionschutztechnischen Festsetzungen notwendig sind. Darüber hinaus kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass auch ausgehend von der im Bereich „WA1“ vorgesehenen Tagespflagestation keine schädlichen Beeinträchtigungen im Sinne des BImSchG auf die Umgebung einwirken werden und das mit dem betreuten Wohnen einhergehende Kfz - Aufkommen zu den üblichen Alltagserscheinungen innerhalb der vorliegend gewählten Nutzungen gehört und kei-



ne erhebliche oder unzumutbare Störung für die angrenzende Wohnbebauung darstellt.

11. UMWELTBEZOGENE BELANGE

11.1 Boden und Wasser

Nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und §§ 2 a und 4 c zum BauGB ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen hat der Markt Eckental geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Der Markt Eckental hat die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Bodenfunktionen durch die Versiegelung/Überbauung wie folgt berücksichtigt:

- Hinweise zum Thema Bodendenkmalpflege (s. Kap. 7.3 „Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“)
- Hinweise zur Geologie und zum Baugrund (s. Kap. 7.4 „Geologie/ Baugrund“)
- Hinweise zum Thema Altlasten (s. Kap. 7.5 „Altlasten“)
- Hinweise zum Thema Geothermie (s. Kap. 7.6 „Geothermie“)
- Informationen zu Hochwasserschutzgebieten, wassersensiblen Bereichen, Wasserschutzgebieten, Grund-/Schichtenwasser und zu Oberflächengewässern (s. Kap. 7.7 „Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser“)
- Festsetzung einer maximal versiegelbaren/überbaubaren Grundstücksfläche (s. Kap. 8.2 „Maß der baulichen Nutzung“)
- Festsetzung/Sicherung von Flächen für die Speicherung/Rückhaltung von Niederschlagswasser (s. Kap. 8.5 „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung“)
- Die Baugebietsentwässerung erfolgt im Trennsystem (s. Kap. 8.6 „Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen“).
- Empfehlungen zur Regenwassernutzung (z. B. Einsatz von Regenwasserzisternen, s. Kap. 8.6.3 „Niederschlagswasserbeseitigung“)
- Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen (s. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“)
- Festsetzung teilversickerungsfähiger Belagsmaterialien/Flächen zur Minimierung der Flächenversiegelung, inkl. Unzulässigkeit von Stein-/ Schottergärten/-flächen (s. Kap. 9.7 „Nicht überbaute Flächen“)

Es wird empfohlen, bei Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche von > 5.000 m² (vorliegend zutreffend) eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung) vorzusehen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Bauflächen.

Bei der Planung und der Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten -), der DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. §§ 6 bis 8 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 sowie DepV) maßgeblich.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben der §§ 6 bis 8 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18 915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19 639 die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/index.htm

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet der folgende Link:

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm

Die für das Schutzgut „Boden“ getroffenen Maßnahmen kommen in der Regel unmittelbar auch dem Schutzgut „Wasser“ zu Gute.

11.2 Klima

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes u. a. das Klima zu berücksichtigen und zwar einerseits die Auswirkungen auf das Klima, andererseits die Auswirkungen des Klimas auf den Menschen und auf seine Gesundheit bzw. auf die Bevölkerung insgesamt sowie auf Kultur- und auf sonstige Sachgüter.

Der Schutz des Klimas ist vorrangig ein überörtliches und globales Ziel, das auch in erster Linie mit überörtlichen bzw. mit globalen Maßnahmen anzustreben ist. Der Markt Eckental als unterste Planungsebene kann dazu im Rahmen der Bauleitplanung nur in engen Grenzen einen Beitrag leisten. Festsetzungen im BBP/GOP - etwa zum Zweck des Klimaschutzes - können, d. h. dürfen nach § 9 Abs. 1 BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden und müssen vorwiegend auf das örtliche Kleinklima beschränkt werden. Eine Beeinflussung des „Klimas“ durch Bauleitplanung ist de facto nur für das Kleinklima (lokal) möglich. Beim Schutz des örtlichen Klimas im Rahmen der Bauleitplanung geht es weniger um die Vermeidung oder Minderung einer Erwärmung der Atmosphäre oder des Eintrages von Luftschadstoffen im Allgemeinen. Vielmehr soll ganz spezifisch ein für das Wohnen angenehmes Klima im örtlichen Bereich (Geltungsbereich) angestrebt werden. Die Vorschriften zum städtebaulichen Klimaschutz verfolgen ein doppeltes Ziel:

- Schutz des Klimas vor schädlichen Veränderungen als Folge einer Bauleitplanung; insoweit soll dem Klimawandel entgegengewirkt werden;
- Schutz der Umweltgüter, insbesondere des Menschen und seiner Gesundheit, sowie der Bevölkerung insgesamt, der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor den Auswirkungen eines unabwendbar eintretenden Klimawandels; insoweit soll die Bauleitplanung der Anpassung an den Klimawandel dienen;

Hinsichtlich des Einflusses des Städtebaues auf das Schutzgut „Klima“ gilt es, die natürlichen Klimafaktoren wie Lufttemperatur, -feuchtigkeit, -qualität, und -bewegungen nicht negativ zu beeinflussen. Vorrangig ist der Schadstoffausstoß (Emissionen) zu verringern und dem Treibhauseffekt entgegenzuwirken, soweit dies im Rahmen des Städtebaues mit planungsrechtlichen Mitteln möglich und nach § 9 Abs. 1 BauGB zulässig ist. Vor diesem Hintergrund sieht der BBP/GOP folgende Maßnahmen zum Schutz des Klimas vor:

- Erhaltung/Schaffung eines hohen Grünflächenanteiles innerhalb der Bauflächen zur Reduzierung versiegelter Flächen und damit zu Reduzierung der Flächenaufheizung mittels
 - Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl
 - Festsetzung öffentlicher Grünflächen
 - Festsetzung des Verbotes von Stein-/Schottergärten/-flächen
 - Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen
 - Festsetzung von Maßnahmen zur Fassaden-/Wandbegrünung
- Gewährleistung einer möglichst intensiven und klimawirksamen Baugebietsein-/durchgrünung mittels



- Festsetzung von Pflanzgeboten
- Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen
- Festsetzung von stadtklimaverträglichen Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz und Frosthärte (z. B. mit optimalen Wirkeffekten hinsichtlich Verschattung, Staubbindung)
- Festsetzung von Maßnahmen zur Fassadenbegrünung
- Nachhaltiges Niederschlagswassermanagement mittels
 - Hinweis/Empfehlungen zur Brauch-/Niederschlagswassernutzung (z. B. mittels Einsatz von Zisternen)
 - Baugebietsentwässerung im Trennsystem
 - Festsetzung begrünter Dachflächen zur Regenwasserrückhaltung (inkl. damit verbundener Kühlleistungen in Folge von Verdunstungskälte)
- Schutz vor negativen Wind-/Wettereinflüssen wie z. B.
 - Vermeidung von Bebauung in durch Wetterkatastrophen gefährdeten Bereichen (z. B. Windbruch an Waldrändern, Überschwemmungsgebieten, wassersensiblen Bereichen)
 - Maßnahmen zur Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (z. B. durch Pflanzgebote, Maßnahmen der Dach- und Fassadenbegrünung, maximal zulässige Gebäudehöhen)
- Verminderung der schadstoffbedingten Luftverschmutzung z. B. durch
 - Günstige Standortwahl für potenziell klimabeeinflussende und klimabhängige Nutzungen und Anlagen sowie deren planerisch möglichst günstige Zuordnung zueinander (emittierende Baugebiete und Nutzungen gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen)
 - Bündelung von Hauptverkehrsströmen und Vermeidung unnötiger Verkehrsbeziehungen
 - Empfehlungen zur Verminderung des Verbrauches fossiler Energien (Energieeinsparung und zur Nutzung von Geothermie)
 - Empfehlungen/Vorschläge zur energetisch optimierten Gebäudeausrichtung
 - Empfehlungen für eine energetisch optimierte Bauweise

11.3 Luft

Im Hinblick auf die Verminderung der Freisetzung von Luftschadstoffen und von Treibhausgasen gelten die entsprechenden gesetzlichen Regelwerke und technischen Bestimmungen (z. B. BImSchG, TA Luft). Diese bedürfen keiner nochmaligen Sanktionierung im Rahmen der Bauleitplanung. Die Gewährleistung der Umsetzung daraus resultierender und notwendiger Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der Baugenehmigungen. Dies trägt zur Vermeidung mit dem Fahrverkehr des Gebietes verbundener Emissionen bei (insbesondere CO₂, Feinstaub, Ruß, Stickstoffdioxid) und minimiert die Luftschadstoffbelastung.



11.4 Energiekonzept

Im Rahmen der Entwicklung neuer Siedlungsflächen ist der Aspekt der Energieeinsparung (insbesondere auch durch Wärmedämmung) von zentraler Bedeutung. Die Festsetzung von Energiestandards für Neubauten auf der Ebene der Bauleitplanung ist nicht zulässig und ist vorliegend nicht vorgesehen. Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen alle neu zu errichtenden Gebäude bereits einen klimagerechten, nutzungsbezogenen Mindestwärmeschutz aufweisen. Angesichts dieses bundesrechtlich vorgegebenen Mindestwärmeschutzes ist eine zusätzliche bauplanungsrechtliche Festsetzung eines Gebäudewärmeschutzes in gleicher Höhe i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB daher unzulässig. Ob dagegen in besonderen Fällen ein noch über die Anforderungen des GEG hinausgehender, höherer Wärmeschutz, festgesetzt werden darf, ist zweifelhaft und bedarf plausibler, besonderer städtebaulicher Gründe. Diese konnte der Markt Eckental nicht erkennen und verzichtete aus Gründen der Rechtssicherheit auf Festlegungen von Energiestandards.

Nachfolgend werden ergänzende Hinweise gegeben, die bei der Planung und bei der baulichen Ausführung von Gebäuden ggf. von Interesse sein könnten und dazu geeignet sind, Energie einzusparen:

- Die Kompaktheit der Baukörper beeinflusst den Heizwärmebedarf der Gebäude entscheidend. Die Kompaktheit eines Baukörpers ergibt sich u. a. aus dem Verhältnis von Länge/Tiefe/Höhe bzw. Volumen („V“) des Baukörpers zur Außenfläche bzw. Oberfläche (= „Hüllfläche A“) und wird als „A/V - Verhältnis“ definiert. Je kleiner die „Hüllfläche A“ im Verhältnis zum „Gebäudevolumen V“, desto weniger Wärme verliert ein Gebäude bei gleichem Dämmstandard.
- Bei Gebäuden ist das „A/V - Verhältnis“ umso besser, je mehr Vollgeschosse vorhanden sind. Negative Einflüsse auf das „A/V - Verhältnis“ haben z. B. Erker oder Vor- und Rücksprünge innerhalb eines Baukörpers, da diese die Kompaktheit des Gebäudes negativ beeinflussen. Als Verhältnis von Baukörperlänge zu Baukörpertiefe sollten Verhältnisse von 1/1 oder 3/2 gewählt werden.
- Die Investitionskosten für hocheffiziente Gebäude liegen zwischenzeitlich kostentechnisch nur noch vergleichsweise gering über diejenigen für Standard - Neubauten. Zudem existieren Förderprogramme, die helfen, Mehrkosten (zumindest teilweise) zu kompensieren. Letztlich sind nicht die Investitionskosten, sondern die Kosten über die Nutzungsdauer des Gebäudes hinweg entscheidend. Aufgrund des niedrigen Energieverbrauches energieeffizienter Neubauten und der sich daraus ergebenden, geringeren Energiekosten sind Hocheffizienzbauten wirtschaftlicher, als Standard - Neubauten. Dies gilt umso mehr unter der Annahme, dass die Energiepreise weiter steigen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB gestattet die Festsetzung von Gebieten, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien oder solcher aus Kraft - Wärme - Kopplung getroffen werden müssen. Vorgeschrieben werden kann danach nicht der Einsatz regenerativer Energien, aber eine Ausgestaltung der Gebäude oder sonstigen, im BBP/GOP ausdrücklich zu bestimmenden baulichen Anlagen, die den Einsatz



derartiger Energien ermöglicht. Diese Festsetzung bedarf - wie auch sonst - wegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB - konkret situationsbezogener, städtebaulicher Gründe.

Bei den Geltungsbereichsflächen handelt es sich nicht um Frischluftentstehungsgebiete (Waldflächen). Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hoher Kaltluftproduktionsfunktion an einem nordexponierten Hang. Es liegt außerhalb von Kaltlufttransport-, Kaltluftammel- und Frischlufttransportwegen. Das Plangebiet liegt innerhalb von Flächen mit einer „allgemeinen Bedeutung“ für den bioklimatischen Schutz. Vor diesem Hintergrund lassen sich keine grundsätzlich besonderen städtebaulichen Gründe ableiten, die klimaschutzrelevante Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB rechtfertigen. Der Markt Eckental hat daher auf verpflichtende Festsetzungen (z. B. von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen) verzichtet und begründet dies wie folgt:

- Die Festsetzung einer Verpflichtung zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (z. B. von Solaranlagen) stellt einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte dar.
- Seitens des Marktes Eckental getroffene Vorgaben schränken ggf. die spätere Wahlfreiheit des/der Bauherren/-in ein.
- Der Markt Eckental kann nicht erkennen, dass sich durch neu entstehende Gebäude künftig Barrierewirkungen ergeben, die den Kaltlufttransport bzw. den Luftaustausch innerhalb der Siedlungsflächen des Gemeindeteiles Forth nachhaltig erheblich bzw. überhaupt mess-/spürbar verändern, verzögern oder hemmen könnten.
- Die verbindliche Festsetzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist nicht erforderlich. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind zu unterscheiden und ggf. abzugrenzen von Regelungen im Energiefachrecht, die ja bereits für sich spezifische Verpflichtungen zur Nutzung von erneuerbarer Energie und der Kraft - Wärme - Kopplung enthalten, die bei der Errichtung neuer Gebäude zu beachten und einzuhalten sind. Von besonderer Bedeutung ist hier das GEG, nach dem die Eigentümer/-innen von Gebäuden, die neu errichtet werden, dazu verpflichtet sind, den Wärmeenergiebedarf wahlweise durch die anteilige Nutzung erneuerbarer Energie (z. B. solare Strahlungsenergie, gasförmige, flüssige oder feste Biomasse, Geothermie, Umweltwärme) oder - an deren Stelle - durch Ersatzmaßnahmen (z. B. Nah-, Fernwärmeversorgung, Kraft - Wärme - Kopplung) zu decken.
- Weiterhin kann sich auch aus dem GEG mittelbar die Verpflichtung ergeben, nicht in Betracht kommende, energiesparende Maßnahmen etwa an der Gebäudehülle durch einen höheren Einsatz von erneuerbaren Energien zu kompensieren.
- Letztlich sind die möglichen Verpflichtungen aufgrund von städtebaulichen Verträgen (gem. § 11 BauGB) zu berücksichtigen. Auf diese Weise können Vereinbarungen über die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur zentralen und dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme, oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder die Kraft - Wärme - Kopplung getroffen werden. Solche Vereinbarungen können im Übrigen deutlich weitergehender sein als die nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB zulässigen Festsetzungen. Insbesondere



re, da der Markt Eckental Grundstückseigentümer der Bereiche „WA2“/ „WA3“ ist, kann er bei der Vergabe von Grundstücken an Bauwillige in den Kaufverträgen solche Bestimmungen vorsehen.

Aus den vorgenannten Gründen hält der Markt Eckental eine verbindliche, über das ohnehin bereits gesetzlich geltende Maß hinaus gehende Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie nicht für erforderlich. Jedoch bestimmen die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften bzw. Hinweise/Empfehlungen - auch ohne explizite Festsetzungen zum Thema regenerative Energie zu treffen - insbesondere im Hinblick auf die Sonnenenergienutzung dafür notwendige Voraussetzungen und gewährleisten eine effiziente Nutzung damit in Verbindung stehender Anlagen. Besonders wichtig sind hierbei die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern bzw. von Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und die Dachneigung. Für eine effiziente Sonnenenergienutzung werden folgende zusätzliche Informationen an die Hand gegeben:

- Hauptfensterflächen sollten möglichst verschattungsarm sein.
- Laubbäume sollten gegenüber den südwest- oder südostorientierten Fassaden einen Mindestabstand im Umfang der 1,5 - fachen erreichbaren Baumhöhe einhalten. Sofern dies nicht möglich sein sollte, sollten die festgesetzten Baumpflanzungen in die nördlichen und östlichen Grundstücksbereiche verlagert werden.
- Der BBP/GOP sieht von der Festsetzung bestimmter minimaler und maximaler Dachneigungen ab, um hier für jede der zulässigen Dachformen ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Nutzung von Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energien zu gewährleisten. Demnach sind auch für Solaranlagen und Kollektoren optimal geeignete Dachneigungen im Bereich zwischen 30° und 48° zulässig/möglich.
- Photovoltaikanlagen bieten gegenüber der Solarthermie einen erweiterten Spielraum hinsichtlich der Ausrichtung, erfordern aber eine weitestgehende Verschattungsfreiheit. Selbst eine leichte Teilverschattung kann technisch bedingt die Stromausbeute erheblich vermindern. Es gibt technische Lösungen (z. B. sog. Power Optimizer), um den Minderertrag niedrig zu halten.
- Abhängig vom Versorgungskonzept kann auch die Kombination einer Photovoltaikanlage mit einer Wärmepumpe (Warmwasserbereitung und Heizung) sinnvoll sein.

12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

12.1 Allgemeine Hinweise

Aus dem Zusammenspiel von § 44 Abs. 5 Sätze 2 und 5 BNatSchG folgt, dass den Zugriffsverboten (s. § 44 Abs. 1 BNatSchG: Tötungsverbot, Störungsverbot, Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Schutz von Pflanzen) in den für die Bauleitplanung interessierenden Fassungen durch § 44 Abs. 5 BNatSchG nur die europarechtlich unter besonderen Schutz gestellten



Arten unterliegen, mithin die Arten nach Anhang IV der Flora - Fauna - Habitat - Richtlinie (FFH - RL) und die europäischen Vogelarten.

Geprüft werden folgende Verbote:

- Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) und
- Verbot des Beschädigens und Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)

Allein das mögliche Vorkommen dieser Arten im Plangebiet bedeutet nicht automatisch, dass der BBP/GOP dann nicht vollzugsfähig wäre. Eine Planung, die eine mit artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG kollidierende Nutzung zulässt, ist nur dann nicht umsetzbar und damit - i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB - nicht erforderlich, wenn absehbar ist, dass die Verbote nicht im Wege einer Ausnahme oder Befreiung überwindbar sind. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten - direkt - nur für die eigentliche Verwirklichungshandlung bzw. für die diesbezügliche Zulassungsentscheidung. Nicht der BBP/GOP oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt den untersagten Eingriff dar. Deshalb findet grundsätzlich eine Verlagerung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) auf die Zulassungsebene statt. Für die Beurteilung der Vollzugsfähigkeit des BBP/GOP kommt es deshalb darauf an, ob die Verwirklichung der in ihm vorgesehenen Festsetzungen durch Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung ermöglicht werden kann. Eine artenschutzrechtliche Entscheidung der Naturschutzbehörde muss zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder vorliegen noch muss deren Erteilung sicher sein; denn eine Ausnahme- oder Befreiungsentscheidung stellt eine Entscheidung im Einzelfall dar, die dessen konkrete Umstände, Gegebenheiten und Betroffenheiten zu berücksichtigen hat und darüber hinaus in das pflichtgemäße Ermessen der Naturschutzbehörde gestellt ist. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist es nicht einmal sicher absehbar, ob und in welchen Einzelfällen eine artenschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung überhaupt (noch) notwendig wird, denn der Zeitpunkt der Bebauung und damit des potenziellen Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände steht noch nicht eindeutig und für jeden Einzelfall konkret fest. Selbst wenn sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses auf bestimmten Grundstücken des Geltungsbereiches Fortpflanzungs- oder Ruhestätten prüfrelevanter Arten befinden sollten, bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass dies auch noch zum späteren Zeitpunkt der Errichtung von Bauwerken auf diesen Grundstücken der Fall sein wird. Vielmehr kann sich die Situation aufgrund natürlicher Veränderungen des Grundstückes dann völlig anders darstellen. Wegen dieser Einzelfallbezogenheit ist der Plangeber unter dem Gesichtspunkt der späteren Vollziehbarkeit des BBP/GOP nicht verpflichtet, bereits vor Ergehen des Satzungsbeschlusses ggf. notwendige Ausnahme- oder Befreiungsentscheidungen einzuholen.

Wegen der dargelegten, nur mittelbaren Bedeutung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die Bauleitplanung bedarf es durch den Markt Eckental im Planaufstellungsverfahren lediglich einer Abschätzung/ Relevanzprüfung artenschutzrechtlicher Belange, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden, oder nicht. Alleine auf diesen Aspekt und die-

sen Prüfumfang kann sich die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung beschränken. Die vom späteren Planvollzug voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit sind hierbei unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverständigen überschlüssig zu ermitteln und zu bewerten. Dabei steht dem Markt Eckental hinsichtlich der Frage, ob bei der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden, eine naturschutzfachliche Einschätzungsprerogative zu. Gleiches gilt für die Anordnung ggf. notwendiger, funktionserhaltender Vermeidungs- oder vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen), durch die ein möglicher Verstoß gegen einige Verbotstatbestände kraft Gesetz ausgeschlossen wird. Sind solche Maßnahmen möglich, ist das Vollzugshindernis überwindbar und ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ausgeschlossen. Grund für die Zuerkennung einer Einschätzungsprerogative ist der Umstand, dass es im Bereich des Naturschutzes regelmäßig um fachliche Bewertungen und Einschätzungen geht, für die normkonkretisierende Maßstäbe fehlen. Ein allgemeinverbindlicher Standard, aus dem sich ergibt, unter welchen Voraussetzungen die Ermittlung und Bestandsaufnahme möglicher vorkommender Arten und ihrer Lebensräume als artenschutzfachliche Beurteilungsgrundlage bei der Bauleitplanung ausreicht, besteht nicht. Welche Anforderungen an Art, Umfang und Tiefe der auf die Arten bezogenen Untersuchungen zu stellen sind, hängt von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall sowie von Art und Ausgestaltung des Vorhabens ab. Ausreichend ist jeweils eine am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Untersuchung. Die Ermittlungen müssen daher nicht erschöpfend sein, sondern nur soweit gehen, dass die Intensität und Tragweite der Beeinträchtigungen erfasst werden kann. Der BBP/GOP muss nicht alle ggf. entstehenden Probleme lösen, sondern kann die Problemlösung zulässigerweise auch auf die Vollzugsebene verschieben, soweit dort möglich (z. B. geeignete Auflagen in der Baugenehmigung und/oder im Durchführungsvertrag zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG).

12.2 Bestand und Betroffenheit der Arten

Auf die Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Relevanzabschätzung des Büros Grosser - Seeger & Partner wird hingewiesen. Betroffenheiten geschützter Arten sind demnach nicht zu erwarten.

12.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind zu treffen, um Gefährdungen der nach den hierfür einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

- „V 1“: Maßnahmen zum Schutz der Insekten (mittels Festsetzungen sanktioniert):
 - a) Vorgaben zur Verwendung von Insektennährgehölzen (s. Kap. 8.8.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)



- b) Entwicklung blütenreicher Extensivwiesen im Bereich der öffentlichen Grünflächen (s. Kap. 8.7 „Grünflächen“)
- c) Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen (s. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“)
- d) Verbot von Stein-/Schottergärten/-flächen (s. Kap. 9.7 „Nicht überbaute Flächen“)
- e) Insektenschonende Beleuchtung (s. Kap. 9.8 „Beleuchtung“)
- „V 2“: Maßnahmen zu Schutz der Vögel (mittels Festsetzungen sanktioniert):
 - a) Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Vogelschlag (s. Kap. 9.3 „Fassaden-/Wandgestaltung“)
 - b) Maßnahmen zur Steuerung der Bauzeit (s. „V 3“).
 - c) Pflanzgebote (s. Kap. 8.8.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
- „V 3“: Steuerung Bauzeit (als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen bzw. mittels städtebaulicher Verträge zu sanktionieren)
 - a) Zum Schutz der saP - relevanten Tierarten (insbesondere von Bodenbrütervorkommen) ist die Baufeldräumung (Abschieben Oberboden inkl. Vegetationsdecke) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb deren Brutzeit auszuführen.
 - b) Die unter dem Buchstaben a) genannten Arbeiten sind auch außerhalb der dort jeweils genannten Zeiträume zulässig, sofern durch eine hierfür qualifizierte Fachkraft in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am LRA Erlangen - Höchststadt mittels Bestandsbegehung nachgewiesen ist, dass in den jeweiligen Baubereichen das Vorkommen zu schützender Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen ist.

Hinsichtlich der Steuerung der Bauzeit sind ergänzend zur Vermeidungsmaßnahme „V 3“ die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Demnach gilt, dass Gehölzrodungen (s. Großstrauch nördlich der Trafostation, Fl.-Nr. 251/1, Gmkg. Forth) während der Vogelbrutzeit (Anfang März - Ende September) unzulässig sind. Diese Vorgabe bedarf keiner erneuten Sanktionierung im Rahmen der Bauleitplanung.

Das Sanktionieren der unter „V 3“ beschriebenen Maßnahmen mittels Festsetzung ist planungsrechtlich unzulässig, da es sich um die Festlegung zeitlicher Fristen sowie um verhaltensbezogenen Maßnahmen handelt. Die Umsetzung/Einhaltung ist über entsprechende Auflagen im Rahmen städtebaulicher Verträge oder in der Baugenehmigung zu sanktionieren.

Hinsichtlich des Schutzes von Bäumen (s. freistehende Einzelbäume außerhalb entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze), Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gilt u. a. DIN 18 920, so dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens diesbezüglich keine weiteren Festsetzungen notwendig werden.

12.4 Gutachterliches Fazit

Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist ausgeschlossen sofern die erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt werden. Es gibt keine Notwendigkeit zur Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Der Markt Eckental kann auf Grundlage der von ihm erhobenen bzw. der ihm seitens Dritter zur Verfügung gestellten Informationen nicht erkennen, dass im Hinblick auf den Artenschutz unüberwindbare Hindernisse vorlägen, die die Planrechtfertigung des BBP/GOP in Frage stellen. Der Markt Eckental hat keine detaillierte Ermittlung der vorhandenen Tierwelt vorgenommen und musste dies auch nicht. Er hat stattdessen eine umfassende Ermittlung der örtlich vorhandenen Biotoptypen, Flächennutzungen usw. in ihrer spezifischen faunistischen, floristischen bzw. vegetationsökologischen Zusammensetzung vorgenommen und mit der ergänzenden Anmerkung versehen, dass die Geltungsbereichsflächen auf Basis der während der Beobachtungstermine getätigten Zufallsbeobachtungen nicht als Gebiet mit besondere tierökologische Bedeutung anzusehen sind. Der Markt Eckental geht im Plangebiet von einem typischen, allgemeinen Erfahrungswerten entsprechenden Tierbesatz aus. Je typischer die Gebietsstruktur des Eingriffsbereiches ist, desto eher kann auch auf typisierende Merkmale und allgemeine Erfahrungen abgestellt werden.

Auch setzt die Prüfung, ob von einem Planvorhaben ggf. geschützte Tierarten betroffen sind, die etwa den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG unterliegen, eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen Tierarten und ihrer Lebensräume voraus. Das verpflichtet den Markt Eckental allerdings nicht, ein lückenloses Arteninventar zu erstellen. Die Untersuchungstiefe hängt vielmehr maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall ab. Dabei kommen als Erkenntnisquellen Bestandserfassungen vor Ort, seitens Dritter (z. B. Nachbarn, Gebietskenner) zur Verfügung gestellte Informationen und die Auswertung bereits vorhandener Erkenntnisse und Fachliteratur in Betracht, die sich wechselseitig ergänzen können. Die Anforderungen namentlich an speziell auf die aktuelle Planung bezogene Erfassungen - etwa durch spezielle Begehungen - sind jedoch nicht zu überspannen. Untersuchungen quasi „ins Blaue hinein“ waren/sind nicht veranlasst. Auch ist nicht zu vernachlässigen, dass Bestandsaufnahmen vor Ort, so umfassend sie auch sein mögen, letztlich nur eine Momentaufnahme und eine aktuelle Abschätzung der Situation von Fauna und Flora darstellen und den wahren Bestand nie vollständig abbilden können. Schließlich ist der - auch europarechtlich verankerte - Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten, der den Untersuchungsaufwand maßgeblich steuert. Dieser Grundsatz würde verfehlt, wenn Anforderungen an die artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme gestellt würden, die keinen für die Planungsentscheidung wesentlichen Erkenntnisgewinn versprechen und außerhalb jedes vernünftigen Verhältnisse zu dem damit erreichbaren Gewinn für Natur und Umwelt stehen würden.

13. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,67 ha. Diese Fläche teilt sich gemäß Planzeichnung im Einzelnen wie folgt auf:



Allgemeines Wohngebiet:	0,60 ha	89,55 %
Öffentliche Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	0,04 ha	5,97 %
Öffentliche Grünflächen:	0,03 ha	4,48 %
Geltungsbereichsgröße gesamt:	0,67 ha	100,00 %

Aufgrund der Flächenangabe in Hektar und der Rundung auf zwei Stellen hinter dem Komma wurde in der obigen Bilanz auf die Ausweisung der festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität/Trafostation“ (tatsächliche Größe ca. 21 m²) bzw. der Fläche für die Abfallentsorgung mit der Zweckbestimmung „Abstell-/Sammelfläche private Müllbehälter“ (tatsächliche Größe ca. 17 m²) verzichtet.

Von einer künftigen Vollversiegelung im Umfang von gerundet ca. 0,04 ha ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auszugehen. Die Eingriffserheblichkeit könnte durch die Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge im Bereich der „Planstraße B“ bzw. im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplätze (P)“ im Umfang von ca. 0,01 ha minimiert werden.

Auf Grundlage der festgesetzten, maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 dürfen unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO max. 60 % der Wohngebietsflächen (Größe ca. 0,60 ha), demnach max. ca. 0,36 ha der festgesetzten Wohnbauflächen überbaut/versiegelt werden.

Bei den mit „WA4“ gekennzeichneten Wohnbauflächen (Größe ca. 0,01 ha) handelt es sich bereits derzeit um Flächen eines rechtskräftigen BBP/GOP und insofern nicht mehr um erstmalig überplante Flächen der freien Landschaft.

Bereits derzeit befinden sich im Geltungsbereich überbaute/versiegelte/ baulich befestigte Flächen im Umfang von ca. 0,09 ha.

14. GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht gelten die in Kapitel 1 („Planungsrechtliche Grundlagen“) aufgeführten Gesetze und Verordnungen. Die in der Planurkunde, in der Planbegründung und in den Fachgutachten ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Rathaus des Marktes Eckental (Rathausplatz 1, 90542 Markt Eckental, Bauamt, Zimmer UG 1.09) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.



Aufgestellt:
Dipl. - Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)
Bamberg, den 16.07.2024
G:\ECK2101\Bauleitplanung\Bebauungsplan_beg-2024-
07-16_SB.doc



Höhnen & Partner

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg