

Begründung  
zum  
Bebauungsplan „Siedlerstraße“  
mit  
2. Bebauungsplan-Änderung „Igeldorf“

Stadt Baiersdorf  
Landkreis Erlangen-Höchstadt

Entwurf vom 09.12.2025

## Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF .....	3
1.1	Veranlassung zur Planung.....	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten .....	5
1.3	Verfahrensschritte.....	6
1.4	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens.....	7
2	Beschaffenheit des Baugebietes .....	7
2.1	Abgrenzung des Plangebietes .....	7
2.2	Baugrund .....	8
3	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG.....	9
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.3	Flächenaufteilung.....	9
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, bauliche Gestaltung.....	9
4.	Vorgesehene Erschließung .....	11
4.1	Verkehr.....	11
4.2	Wasserversorgung .....	11
4.3	Abwasserbeseitigung .....	11
4.4	Sonstige Ver-/Entsorgungseinrichtungen .....	12
5.	Umweltbelange .....	12
5.1	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	12
5.2	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	14
5.2.1	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 .....	14
5.2.2	Fläche, Boden .....	14
5.2.3	Wasser .....	15
5.2.4	Klima, Luft.....	15
5.2.5	Landschafts- und Ortsbild.....	15
5.2.6	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung.....	15
5.2.7	Schutzwert Kultur- und Sachgüter .....	16
5.2.8	Wechselwirkungen.....	16
5.2.9	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen ....	16
5.3	Grünordnerische Festsetzungen und Artenschutz.....	16
5.3.1	Planerische Vorgaben zur Grünordnung .....	16
5.3.2	Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise .....	17
5.3.3	Belange des Artenschutzes .....	18
6	IMMISSIONSSCHUTZ .....	18
7	BETEILIGTE FACHSTELLEN .....	19
	Anlagen	

## 1 PLANUNGSVERLAUF

### 1.1 Veranlassung zur Planung

Die Stadt Baiersdorf hat in den letzten Jahren konsequent als Modellgemeinde für Flächenressourcenmanagement die innerörtliche Baulückenschließung betrieben. Eine Vielzahl an innerörtlichen Konversionsflächen sowohl im Kernort Baiersdorf als auch in den verschiedenen Stadtteilen wurden bereits genutzt bzw. sind aktuell in Überplanung.

Doch trotz dieser Maßnahmen der Innenentwicklung erhält die Stadt Baiersdorf nach wie vor zahlreiche Anfragen nach Baugrundstücken, was auch an ihrer attraktiven Lage im Großraum Erlangen innerhalb der Metropolregion Nürnberg als auch an der äußerst hochwertigen verkehrlichen Anbindung vor allem mit dem ÖV und hier mit dem in den letzten Jahren durch den Bahnausbau qualitativ und quantitativ gesteigerten Angebot zusammenhängt. Darüber hinaus gibt es in der Stadt Baiersdorf nur noch wenige Baulücken und auch kaum noch freies, über einen Bebauungsplan ausgewiesenes Wohnbauland.

Die im Stadtgebiet noch nicht bebauten Bauparzellen entziehen sich aus eigentumsrechtlichen Gründen der Zugriffsmöglichkeit der Stadt, auch ist dieser Prozess planungsrechtlich nicht handhabbar.

Somit kann die Stadt nicht mehr steuernd in die städtebauliche Entwicklung und die wohnungswirtschaftliche Bereitstellung eingreifen.

Nachdem nun ein privater Investor, der in der Region fest verankert ist, in Igelsdorf Entwicklungspotential in einem Konversionsprozess alter Hofstellen bzw. auf aktuell noch nicht bebauten Flächen innerhalb eines rechtswirksamen Bebauungsplanes sieht, hat die Stadt entschieden, für die betreffenden Flächen im Zuge von 2 Bauleitplanverfahren Baurecht zu schaffen.

Es handelt sich hierbei um eine logische Fortentwicklung der konsequenten Handhabung der Stadt, innerhalb von Ortsbereichen und nicht extensiv auf der Grünen Wiese neues, dringend benötigtes Bauland zu schaffen.

Der Stadtrat hat daher am 18.09.2025 einstimmig beschlossen, den aus dem Jahr 1961 stammenden und bis dato noch nirgends geänderten Bebauungsplan wie folgt anzupassen:

Darüber hinaus beschloss der Stadtrat die:

- Aufstellung eines Bebauungsplanes „Siedlerstraße“ mit gleichzeitiger 2. Änderung des Bebauungsplanes „Igelsdorf“ für den Teilbereich A (hier aufliegendes Verfahren)
- 1. Änderung Bebauungsplan „Igelsdorf“ mit den Änderungsbereichen Teilbereich B, C und D (separates, paralleles Verfahren),

da hier neben den Teilfläche aus dem Ur-Bebauungsplan auch innerörtliche, bisher nicht überplante Flächen einbezogen werden.

Aus der nachstehenden Darstellung sind die jeweiligen Teilbereiche ersichtlich:

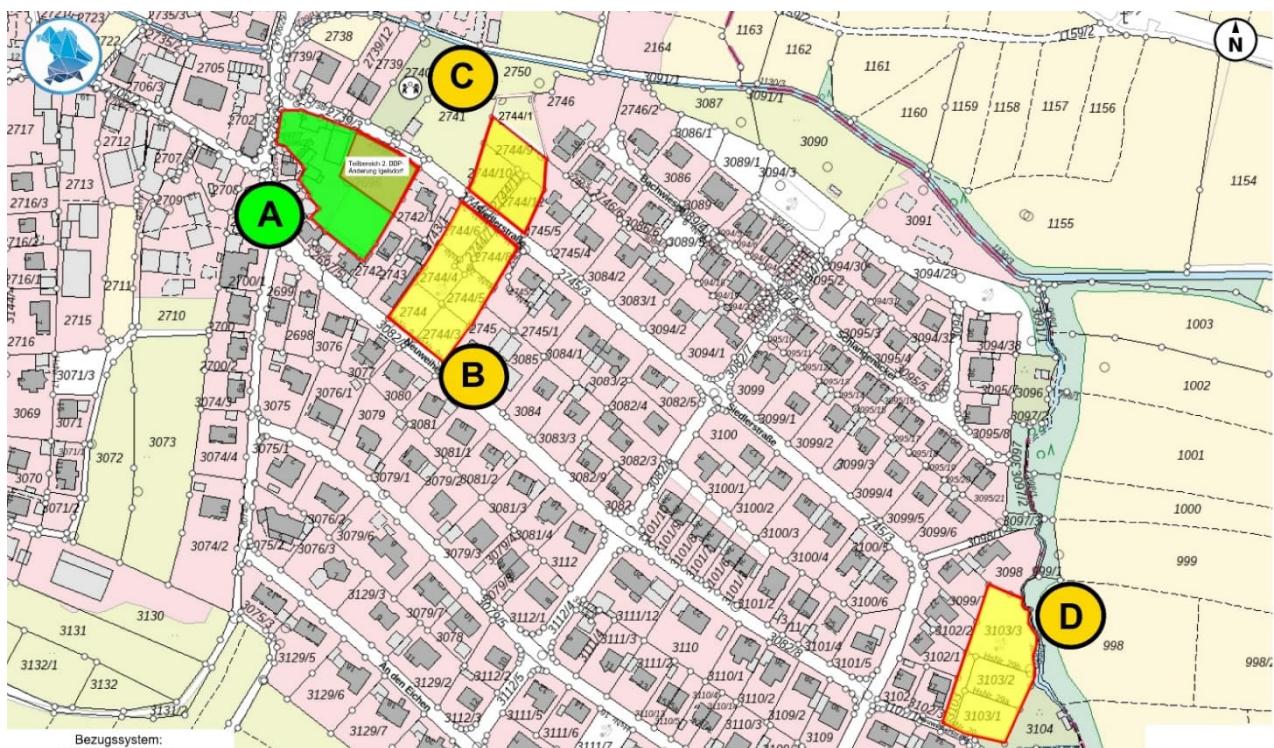


Abb. 1: Auszug aus Katasterplan BayernAtlas maßstabslos mit Darstellung der Geltungsbereiche A-D

Mit dieser Ausweisung von Wohnbauland soll nicht nur der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland Rechnung getragen werden, sondern auch einer Abwanderung junger Menschen aus dem Ort entgegengewirkt und ein Zuzug junger Familien gefördert werden. Damit sollen einerseits der Erhalt und die Funktionalität der bestehenden Infrastruktur gesichert und andererseits die Möglichkeit zu einer positiven demographischen Entwicklung genutzt werden. Darüber hinaus werden innerörtliche Strukturen erhalten bzw. wiederbelebt und Leerstand dem Wohnungsmarkt zugeführt.

Das hier aufliegende Verfahren betrifft wie oben beschrieben teils innerörtliche Flächen, die dem § 34 BauGB zuzuordnen sind als auch einen Teilbereich des alten Bebauungsplanes Igelsdorf, der hier ein 2. Mal geändert wird (1. BBP-Änderung Igelsdorf für die Teilbereiche B-D):

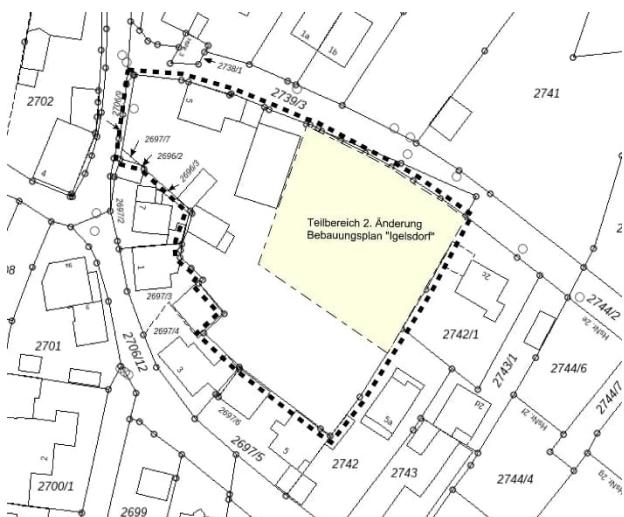


Abb. 2a: Auszug aus Katasterplan BayernAtlas maßstabslos mit Darstellung des Geltungsbereiches A      Abb. 2b: Ausschnitt aus Bebauungsplan Igelsdorf 1961 mit Darstellung des Geltungsbereiches A

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde das Ingenieurbüro Schönenfelder IBS aus Bischberg beauftragt, welches für die grünplanerischen Arbeiten das Fachbüro arc.grün, Kitzingen, hinzugezogen hat.

## 1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

Die Fläche des aufliegenden Baugebietes ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sowohl als Wohnbaufläche als auch als Gemischtes Bauland ausgewiesen (s. nachfolgende Abbildung). Eine Änderung für die Teilfläche des Gemischten Baulandes hin zu Wohnbaufläche ist daher angezeigt.



Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Geltungsbereich BBP = weiße Umrandung)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren baulichen Entwicklung von Wohnbauflächen in der Stadt Baiersdorf, OT Igelsdorf geschaffen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt, da die hierfür erforderlichen Voraussetzungen wie folgt erfüllt werden:

- Keine Vorbereitung UVP-pflichtiger Vorhaben:

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UPG oder nach Landesrecht unterliegen.

- Keine Beeinträchtigung von Vogelschutz- und FFH-Gebieten:

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht: FFH- oder Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe des Planungsgebietes.

Die Stadt Baiersdorf macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a BauGB wie folgt Gebrauch:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Verzicht auf

die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).

- Keine Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Da der Schwellenwert für die gemäß § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

Da die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

Zu möglichem landwirtschaftlichen Betrieb auf angrenzenden Flächen findet sich im Textteil der Hinweis, dass aus ordnungsgemäß betriebener Landwirtschaft resultierende Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) für ein „Wohnen auf dem Lande“ typisch und zu tolerieren sind.

Bezüglich der nordöstlich an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Einrichtung auf den Flurnummern 3091 und 3094 liegt eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt und dem Eigentümer vor, in der Spalt- und Sägearbeiten (für Brennholz) auf den Zeitraum von 7 bis 20 Uhr werktags und auf 90 Stunden im Jahr beschränkt werden.

Nördlich des Baugebietes verläuft eine 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzstreifen von 8,5 m beiderseits der Leitungsachse. Dieser Schutzstreifen wird durch die Planung nicht berührt.

Die Stadt Baiersdorf berücksichtigt bei der Aufplanung Maßnahmen zum Klimaschutz im Sinne des § 1a Abs. 5 BauGB, indem sie die Nutzung von Photovoltaik zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zulässt und Maßnahmen zur Pufferung von Starkregen durch entsprechende Rückhaltemaßnahmen bei der Entwässerung empfiehlt.

Das vorgelegte Konzept eines flächensparenden Bauens in Innerortslage (kleinteilige Bauparzellen) dient dem Schutz der nicht vermehrbar Ressource Boden sowie der wirtschaftlichen Nutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Kommune.

### 1.3 Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

18.09.2025	Aufstellungsbeschluss
14.10.2025	Beschluss des Vorentwurfs
31.10.2018	ortsübliche Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 BauGB
03.11.2025 – 21.11.2025	Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
09.12.2025	Auswertung der Stellungnahmen, Billigung
30.12.2025	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

08.01.2026-	Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung
09.02.2026	der Behörden/TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
17.03.2026	Auswertung und Satzungsbeschluss
April 2026	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

## 1.4 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 d. G. vom 03. Juli 2023,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl., S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)

## 2 Beschaffenheit des Baugebietes

### 2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Flur-Nrn. 2696/1 und 2739/3 (Siedlerstraße), Gemarkung Baiersdorf;
- im Osten: durch die Flur-Nrn. 2742 und 2742/1, Gemarkung Baiersdorf;
- im Süden: durch die Flur-Nrn. 2696/2, 2696/3, 2697/2, 2697/3, 2697/4 und 2697/5, Gemarkung Baiersdorf;
- im Westen: durch die Flur-Nrn. 2696/3, 2697/3, und 2706/9, Gemarkung Baiersdorf.

Der Geltungsbereich umfasst:

die Flur-Nrn. 2696 und 2697/7 der Gemarkung Baiersdorf mit einer Fläche von 0,3410 ha.

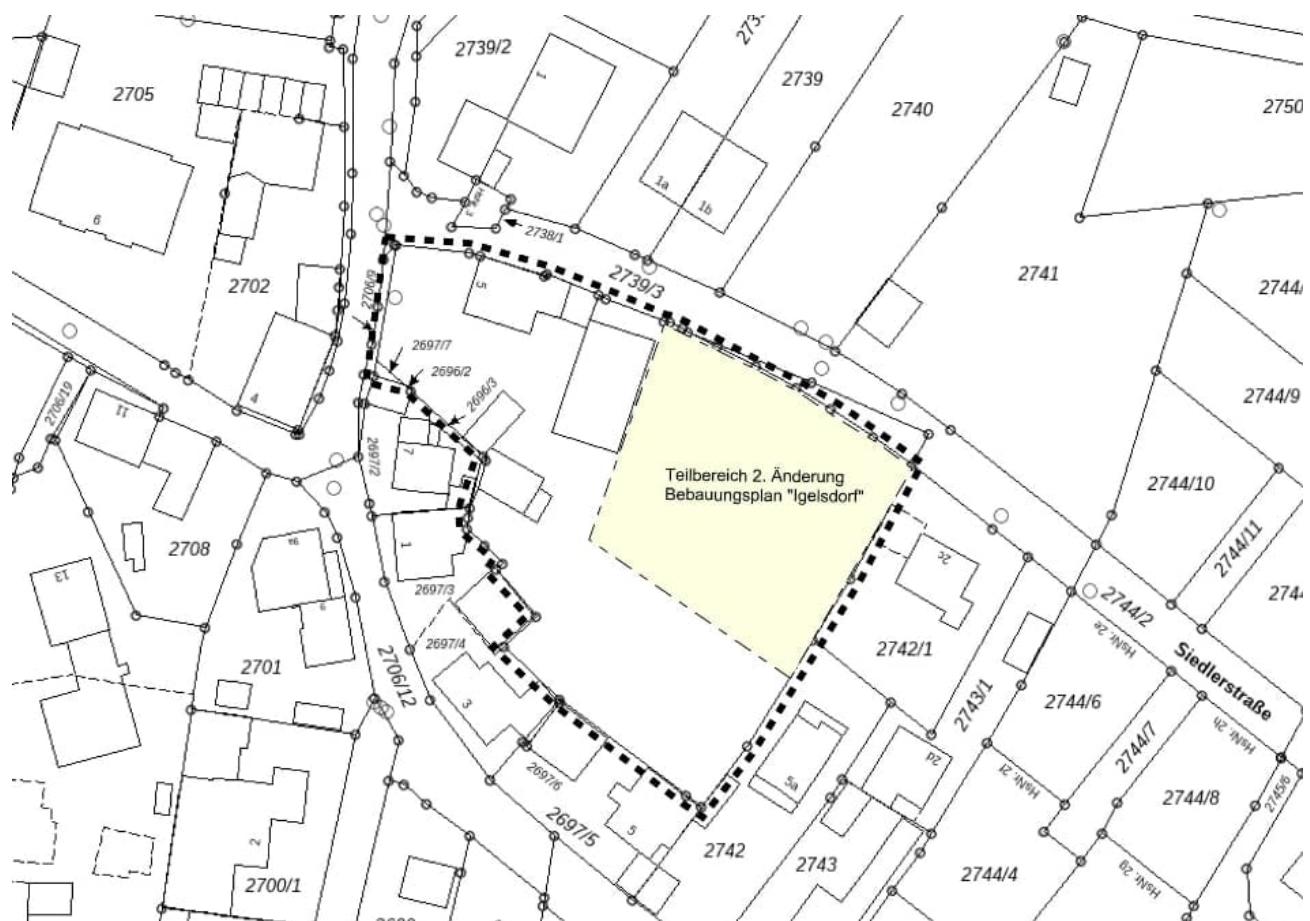


Abb. 4: Auszug Kataster BayernAtlas mit Geltungsbereich aufliegender BBP = schwarze Umrandung)

## 2.2 Baugrund

Aufgrund der Erkenntnisse aus dem beiliegenden Baugrundgutachten ist nur mit geringfügigen Versickerungsmöglichkeiten zu rechnen, da mit hohen Wasserständen wegen toniger Lagen bzw. Erfordernis von Bodenaustausch wegen stellenweiser Weichschichten zu rechnen ist.

Aufgrund relativ oberflächennaher, wasserführender Schichten sowie bei niederschlagsreichen Perioden ist mit höheren Wasserständen zu rechnen. Keller und Tiefgarage sind daher als wasserdichte Wannen auszubilden.

Die Abdichtung erdberührter Bauteile ist bis Geländeoberkante gegen drückendes Wasser auszuführen, auch eine sogenannte Weiße Wanne wäre zielführend. Das Grundwasser steht im Teilbereich (ff TB) A bei ca. -1,0 m unter Geländeoberfläche an. Bei einem Starkregenereignis vergleichbar dem von 2007 (Jahrtausendereignis) sind Überflutungen der Straßen nicht ausgeschlossen, Gebäude, Tiefgarageneinfahrt und Kellerlichtschächte sollten daher möglichst hochwasserfrei ausgeführt werden.

Versickerungsversuche haben gezeigt, dass im TB A eine Versickerung nicht möglich ist. Baugrubenböschungen sind grundsätzlich mit offener Wasserhaltung möglich.

Das Plangebiet war über Jahrhunderte bebaut und teils gärtnerisch genutzt. Es wird daher davon ausgegangen, dass der entsprechend einer Kulturlandschaft vorherrschende Eintrag von Schadstoffen stattgefunden hat. Im Zuge der Konversion erfolgt eine komplexe Veränderung der Oberflächenstruktur mit Neuauftrag unbelasteter Böden, so dass negative Auswirkungen der bisherigen Nutzung auf nachfolgende Nutzer quasi ausgeschlossen werden können.

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas (Stand Sept. 2025) keine Boden- oder Baudenkmale.

Bei den Bauarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG, die im Textteil zum Bebauungsplan unter Hinweise (Punkt 1 Bodendenkmale) ausgeführt sind.

### 3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 - 5 ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen. Der Ausschluss dieser Einrichtungen wird vorgenommen, da sie nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt. Es sind drei Vollgeschosse zulässig. Mit diesen Festsetzungen im Zusammenhang mit der zulässigen Dachneigung und Vorgaben für die maximale Firsthöhe wird eine Anpassung der künftigen Bebauung an die im Ort vorhandene Bebauung sichergestellt, wobei auch nach aktueller Ansicht eine optimierte Ausnutzung der nicht vermehrbar Ressource Boden angestrebt und eine gewisse Innennachverdichtung im Sinne modernen Bauens ermöglicht wird.

#### 3.3 Flächenaufteilung

Das Baugebiet umfasst einen Geltungsbereich von 0,3410 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Wohnbaufläche	0,3362 ha	98,6 %
Nettowohnbauland	0,3362 ha	98,6 %
äußere Erschließung	0,0048 ha	1,4 %
Bruttowohnbauland	0,3410 ha	100,0 %
Gesamtfläche	0,3410 ha	100,0 %.

Im aufliegenden Bebauungsplan sind 4 neue Gebäude geplant. Bei den je Gebäude geplanten 5 bzw. 8 Wohneinheiten mit durchschnittlich 2,3 Bewohnern entstehen somit 26 neue Wohnungen und neuer Wohnraum für etwa 50-60 Einwohner. Der ruhende Verkehr wird dabei sowohl auf oberirdischen Stellplätzen als auch in einer Tiefgarage vollständig auf dem Grundstück abgebildet.

#### 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, bauliche Gestaltung

Im Plangebiet sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Festsetzungen lassen eine verdichtete Bebauung gemäß der Lage im zentralen Ortskern von Igelsdorf zu und passen sich so in Kubatur und Höhenentwicklung der bisher dort stehenden Häuser sowie der unmittelbaren südlich gelegenen, verdichteten Umgebung an.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten, um den Nachbarschaftsschutz sicherzustellen.

Am südlichen Rand des Plangebietes ist eine Freifläche für einen Spielplatz mit ca. 90 m<sup>2</sup>

Größe vorgesehen, der durch das Pflanzgebot vor zu starker Sonneneinstrahlung geschützt ist.

Am Südwestrand ist eine Teilgrundstücksfläche der Fl.-Nr. 2696 mittels einer geplanten Grundstücksgrenze aus der übrigen Baufläche herausgenommen worden. Diese Teilfläche wird eigentumsrechtlich dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 2697/2 sowie 2696/3 zugeschlagen, so dass ein gerader Grundstücksverlauf von West nach Ost, nördlich der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Garage auf Fl.-Nr. 2697/2, geschaffen wird.

Im Bebauungsplan sind Flächen für Nebenanlagen für Stellplätze, Carports und/oder Garagen und/oder Tiefgaragen festgesetzt, die auch außerhalb der Baugrenzen (ohne räumliche Zuordnung im Bebauungsplan) zulässig sind, wenn folgende Vorgaben eingehalten werden:

- die TG-Grenze ist einzuhalten
- Nebenanlagen dürfen eine max. zulässige Größe/zuordbarer Gebäudeeinheit H1-H4 von 30 m<sup>2</sup> aufweisen,
- Stellplätze sind so anzutragen, dass das Fahrzeug mit seiner vollständigen Länge oder Breite auf Privatgrund abgestellt sein muss und
- ein Mindestabstand von 3,0 m zwischen Carports/Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen i. S. der städtischen Stellplatz-Satzung ist einzuhalten.

Die Hauptgebäude sind maximal dreigeschossig zulässig, wobei für das III. VG einschränkend festgesetzt ist, dass 3 von 4 Seitenwänden um mindestens 0,20 m von der darunter aufsteigenden Fassadenwand einzurücken sind (siehe dazu auch die Anlagen 2-4 dieser Begründung). Dies bewirkt bautechnisch und optisch eine vertikale Kappung der Wandflächenhöhe und somit trotz einer dreigeschossigen Bebauung mit Satteldach eine optische Höhenreduzierung hin zu einer verträglichen Baustruktur. Das flachgeneigte Satteldach muss bei voller Ausschöpfung der zulässigen Geschossigkeit Anwendung finden, da die maximal zulässige Firsthöhe mit 12,50 m über dem Bezugspunkt Straße regulierend einzuhalten ist.

Zur Sicherstellung der höhentechnisch ordnungsgemäßen Einordnung der Baukörper ist festgesetzt, dass die Rohfußboden-Oberkante Erdgeschoss max. 0,50 m über einer im Mittel fixierten Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Siedlerstraße) von 278,5 m NN liegen darf.

Im Plangebiet sind das Sattel-, Walm- und/oder Krüppelwalmdach zugelassen, so dass sich die neuen Baukörper harmonisch in den Bestand einfügen werden. Diese Vorgaben gelten ausschließlich für die jeweiligen Hauptdächer der Wohngebäude. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen sowie Garagen und Carports dürfen davon abweichende Dachformen und -neigungen aufweisen.

Sofern irgend möglich, sollten Dach- und auch geeignete Wandflächen für die Erzeugung von Strom und Wärme genutzt werden (Photovoltaik- bzw. Solarenergiegewinnung). Nebenanlagendächer können begrünt werden, um Retentionsflächen zu schaffen und dem Artenspektrum zusätzliche Lebensräume zu geben.

Baugrundstücke dürfen grundsätzlich eingefriedet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese nicht höher als max. 1,20 m über direkt angrenzendem Gartenniveau bzw. der angrenzenden Straßenfläche ausgeführt werden dürfen. Darüber hinaus ist zum Schutz von Kriech- und Lurchtieren (Klein- und Mittelsäuger) die Durchlässigkeit sicherzustellen. Sockelmauern bei Zäunen oder dergleichen sind nicht zulässig. Dies dient dem Schutz der Fauna im Siedlungsgebiet.

Für Beleuchtungszwecke sind ausschließlich Lichtanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik als explizit insekten schonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum

einzusetzen.

Die Vorgaben zur Thematik Auffüllungen im Privatbereich (siehe TF B Pkt. 4) dienen dem Schutz der Interessen aller sowie der ordnungsgemäßen Einordnung des Neubauvorhabens in die Umgebung.

#### 4. Vorgesehene Erschließung

##### 4.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über den Bestand Bubenreuther Straße/Siedlerstraße, wobei die Grundstückszufahrt zum Parkplatz und die Tiefgaragenzu- und Abfahrt von der Siedlerstraße angefahren werden. Alle erforderlichen Stellplätze für Fahrzeuge, Fahrräder, Kinderwägen etc. werden ausschließlich auf dem Baugrundstück in ebenerdigen Stellplatzanlagen, entsprechend vorgehaltenen Räumlichkeiten oder in der Tiefgarage nachgewiesen.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes ist eine Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie dargestellt. Hier wird dem öffentlichen Straßenraum eine kleinteilige, bisher private Fläche zugeordnet, um den dort rudimentär vorhandenen Gehweg von der Bubenreuther Straße in die Siedlerstraße ordnungsgemäß mit einer durchgehenden Breite von ca. 1,50 m abbilden zu können.

Die geplanten Wohngebäude sind direkt mit der Tiefgarage verbunden und verfügen alle über eine Fahrstuhlanlage, so dass eine umfassende, uneingeschränkte Zugänglichkeit auch für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen gewährleistet ist.

Die Tiefgarage sieht in der aktuellen Planung 34 Stellplätze vor, im nördlichen Außenbereich der Anlage sind aktuell 14 weitere Stellplätze vorgesehen, so dass in Summe 48 Pkw-Stellplätze angeboten werden. Für Fahrradabsteller, Wärmepumpen und Müllsammelstellen sind separate Flächen nachgewiesen.

##### 4.2 Wasserversorgung

Das Gebiet wird an das vorhandene System in der Kommune angeschlossen. Das Wasserdangebot ist nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend, um auch die Neubauflächen zu versorgen, zumal ein Teil des Plangebietes zuvor bereits erschlossen und versorgt war.

##### 4.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird über entsprechende Hausanschlüsse an den bestehenden Kanal in den Straßenräumen Bubenreuther Straße und Siedlerstraße angeschlossen.

Das Oberflächenwasser wird über die Dacheinläufe und Gullys auf den befestigten Flächen gesammelt und Rigolen bzw. Zisternen auf dem Grundstück zugeführt. Gleichzeitig werden die Wässer dort vorgereinigt, gepuffert und u. a. als Gießwasser für die Gartenflächen genutzt. Der Ablauf erfolgt über das städtische Grundstück Fl.-Nr. 2744 (Spielplatz), wenn möglich in offener Wasserhaltung Richtung Vorflut Schlangenbach. Vor Einleitung erfolgt eine Regulierung mittels Möchnsbauwerk.

Die Bodenverhältnisse lassen keine Versickerung des Oberflächenwassers zu.

Die Erkenntnisse aus der Baugrunduntersuchung (s. Anlage 1), auch im Hinblick auf Kanalbettung und Gründungstiefe, sind im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten.

Mit dem Trennsystem werden die bestehenden Kanalisationsanlagen der Stadt entlastet. Die Pufferung der Ableitung von Oberflächenwasser über die Zwischenpufferung und offene

Wasserhaltung entlastet die Vorflut und verbessert die kleinklimatischen Verhältnisse. Damit wird auch den in den letzten Jahren verstärkt auftretenden Starkregenereignissen bzw. ihren Folgen Rechnung getragen bzw. vorgebeugt.

Mit dem Zulassen von Zisternen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser wird - neben der Schonung der Ressource Wasser – die gleiche Zielrichtung unterstützt.

#### 4.4 Sonstige Ver-/Entsorgungseinrichtungen

Die Stromversorgung wie auch die Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Anlagen.

Gemäß dem üblichen Standard und zur Wahrung des bestehenden Ortsbildes sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

Zur Energieversorgung ist die Nutzung von Solarenergie und oberflächennaher Geothermie zulässig. Für Erdwärmekörbe und Kollektoren ist sicherzustellen, dass die Baugruben für die Erdwärmekörbe, die das Grundwasser schützenden Schichten nicht vollständig durchteufen, da sie dann im selben Grundwasserleiter stünden, der auch für die Trinkwasserversorgung verwendet wird.

### 5. Umweltbelange

#### 5.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das Plangebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP) und dem Regionalplan der Region Nürnberg (7) (RP).

Die Stadt Baiersdorf befindet sich gemäß Landesentwicklungsprogramm im Verdichtungsraum der Metropolen Nürnberg, Fürth und Erlangen und ist im Regionalplan im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen als Grundzentrum genannt.

In allen Teilläumen, 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. (LEP G; 1.3.2)

Für das Planungsgebiet und -vorhaben sind folgende Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung und Ordnung, die Siedlungs- sowie die umweltbezogene Entwicklung im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan relevant:

Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungs-entwicklung hingewirkt werden. (LEP G; 3.1.3)

In der Regionalplanung sind geeignete siedlungsnahen Freiflächen als Trenngrün festzulegen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche und das Entstehen ungegliederter Siedlungsstrukturen zu verhindern. (LEP; Z 3.1.3)

Im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen [...] soll sich die weitere städtisch-industrielle Entwicklung verstärkt an der Belastbarkeit des Naturhaushalts orientieren.

Durch ein System von Grün- und sonstigen Freiflächen soll der starken Belastung der Luft entgegengewirkt, die Umweltqualität verbessert sowie zur Erhaltung und Verbesserung der Erholungsnutzung beigetragen werden. (RP 2.3.1.5)

Bei der Siedlungstätigkeit soll auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Es soll deshalb in den folgenden regionalen Grünzügen einer bandartigen Siedlungsentwicklung entgegengewirkt werden [...]. (RP 3.1.4)

Die Erholungsfunktion der Gewässer in der Region soll erhalten, verbessert und, soweit erforderlich, nach Möglichkeit wieder hergestellt werden. (RP Z; 7.1.2.4)

In den regionalen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig, falls keine der den jeweiligen Grünzügen zugewiesenen Funktionen beeinträchtigt wird. (RP Z; 7.1.3.2)

Das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungseinheiten sowie die Entstehung bandartiger Siedlungsstrukturen sind durch die Erhaltung und Sicherung der dazwischen liegenden Freiflächen zu vermeiden. Hierzu werden folgende Freiflächen zwischen Siedlungseinheiten als Trenngrün ausgewiesen:

Landkreis Erlangen Höchstadt:

[...]

TG 6 Baiersdorf

TG 7 Baiersdorf [...] (RP Z; 7.1.3.3)

Es ist von besonderer Bedeutung, zur Ergänzung der großräumigen Schutzgebietsflächen besonders wertvolle, kleinflächige Lebensräume von örtlicher und überörtlicher Bedeutung als Naturdenkmäler, Landschaftsbestandteile und Grünbestände zu sichern.

Dies sind insbesondere:

- erdgeschichtliche Besonderheiten und Einzelschöpfungen der Natur, wie naturkundlich bedeutende Aufschlüsse oder besondere Felsbildungen (Geotope)
- wertvolle Lebensräume, insbesondere Feuchtfächen sowie Mager- und Trockenstandorte
- kulturgeschichtlich wertvolle Landschaftsbereiche und -elemente, wie Hutanger
- gliedernde und belebende Grünstrukturen im Siedlungsbereich (RP G; 7.1.3.5)

Es ist anzustreben, Ortsränder [...] so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen. (RP G; 7.1.4.1)

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. (RP G; 7.1.4.1)

Die Fließgewässer der Region sollen mit ihren Talräumen naturnah erhalten bzw. entwickelt werden. (RP Z; 7.1.4.2)

Die Erhaltung des Grünlandanteils und des Kleinreliefs im engeren Überschwemmungsbereich der Bäche und Flüsse ist von besonderer Bedeutung. [...] (RP G; 7.1.4.2)

Grundwasser in der Region, das sich in einem qualitativ und quantitativ guten Zustand befindet, soll dauerhaft gesichert und nachhaltig genutzt werden. Dies gilt insbesondere für das Grundwasser im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. (RP 7.2.1.1)

An den Gewässern II. und III. Ordnung soll die Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher Gewässerläufe und Talräume angestrebt werden. In der gesamten Region soll auf die Durchgängigkeit der Fließgewässer hingewirkt werden. (RP 7.2.1.2)

Auf die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen soll insbesondere im Rahmen der Wohnsiedlungstätigkeit, der gewerblichen Entwicklung und für infrastrukturelle Einrichtungen hingewirkt werden. In den Teilbereichen der Region, die einen hohen Versiegelungsgrad

aufweisen, insbesondere im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen soll auf eine verbesserte Versickerungsfähigkeit der Flächen hingewirkt werden. (RP 7.2.2.3)

Die Talräume der Region sollen als natürliche Retentionsräume erhalten werden. Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Bodennutzung in diesen Bereichen auf den Hochwasserabfluss ausgerichtet wird. (RP 7.2.5.1)

Auch die Überschwemmungsbereiche der Gewässer III. Ordnung sollen von konkurrierenden Nutzungen freigehalten werden. (RP 7.2.5.4).

## 5.2 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die fachlichen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes auf übergeordneten Ebenen wurden im vorherigen Abschnitt thematisiert.

Im Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB sind Eingriffe, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Eine naturschutzrechtliche Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt daher nicht, Ausgleichsflächen sind nicht bereitzustellen. Unabhängig davon sind die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB einschließlich artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen.

### 5.2.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

Die Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangebiet ist durch die innerstädtische Lage innerhalb von vorhandenen Wohnbauflächen geprägt. Es befinden sich sowohl Wohn- als auch Nebengebäude mit angrenzender Grünfläche und einzelnen Gehölzstrukturen (Einzelgehölze und Strauchstrukturen) im Plangebiet. Die Grünfläche wurde ehemals gärtnerisch genutzt und wird durch eine zusammenhängende Laub- und Nadelgehölzhecke im Norden zur Siedlerstraße eingegrünt. Die vorhandene Hoffläche des landwirtschaftlichen Anwesens im Nordwesten ist vollflächig versiegelt.

Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG sind durch die Planung nicht betroffen. Durch die Planung kommt es auch nicht zu einer Beeinträchtigung von kartierten Biotopen der Bayerischen Biotopkartierung.

Aufgrund des Alters der vorhandenen Gehölze ist nicht mit dem Vorhandensein von Strukturen auszugehen, die sich für einen Besatz durch Fledermäuse oder Höhlenbrüter eignen würden. Bei der Ortseinsicht der vorhandenen Gebäude können für Fledermäuse und Gebäudebrüter Quartierstrukturen in den Dach- und Spitzböden nicht ausgeschlossen werden, weshalb vorsorglich Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen sind. Die Betroffenheit von weiteren Arten ist aufgrund der vorhandenen Strukturen nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können nachteilige Auswirkungen auf streng geschützte Arten und das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1-3 i.V.m Abs. 5 BNatSchG verhindert werden. Die artenschutzrechtlichen Belange finden demnach ausreichend Berücksichtigung. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 -unter Einhaltung der o.g. Maßnahmen- in Summe als gering zu bewerten.

### 5.2.2 Fläche, Boden

Der Geltungsbereich liegt umgeben von Siedlungsflächen zentral im Stadtteil Igelsdorf der Stadt Baiersdorf. Dem Schutzgut Boden ist im Gebiet eine anthropogene Vorbelastung in Form von Überbauung und Versiegelung sowie Verdichtung im Bereich der bestehenden Bebauung zuzuschreiben. Die Böden erfüllen somit die natürlichen Bodenfunktionen nur noch

eingeschränkt, sodass gewachsene, ungestörte Bodenstrukturen nur noch im Bereich der vorhandenen Grünfläche kleinteilig zu erwarten sind.

Mit der vorliegenden Planung wird die vorhandene Grünfläche überbaut, wodurch die kleinteilig noch vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen gestört bzw. überbaut werden.

### 5.2.3 Wasser

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet, wassersensible Bereiche sowie Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht zu verzeichnen. Nördlich der Siedlerstraße befindet sich der Schlangenbach, ein Gewässer III. Ordnung, dessen Überschwemmungsgebiet mit der Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes liegt.

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung werden die Versickerungsmöglichkeiten und auch das Rückhaltevermögen für Niederschläge zukünftig eingeschränkt. Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser soll jedoch weitestmöglich zurückgehalten und im Gebiet genutzt werden. Überschüssiges Wasser soll verzögert über eine teils offene Wasserhaltung in den Schlangenbach eingeleitet werden. Aufgrund der Höhenlage der hoch anstehenden Schichtenwasserhorizonte ist eine Versickerung im Geltungsbereich nicht möglich (siehe Anlage 1, S. 19) empfohlen.

### 5.2.4 Klima, Luft

Das Gebiet hat aufgrund der geringen Größe der Freiflächen nur eine sehr untergeordnete Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Außerdem sind mit der Lage des Plangebietes umgeben von Siedlungsflächen und der bisherigen Bebauung und Versiegelung klimatische Vorbelastungen in Form von sommerlichen Aufheizeffekten verbunden.

Vorhandene bzw. angrenzende Gehölze dienen punktuell der Frischluftentstehung und als Schadstofffilter für Vorbelastungen aus dem angrenzenden Verkehr. Die Festsetzung von Pflanzgeboten trägt dazu bei, der bestehenden klimatischen Situation gerecht zu werden, dient dem Verdunstungs- und Verschattungseffekt und vermindert die Aufheizung des Gebietes.

### 5.2.5 Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich zentral innerhalb des Ortskernes von Igelsdorf. Der Bereich ist durch Wohnnutzung sowie dem landwirtschaftlichen Anwesen mit typischen Freiflächen in Form von gärtnerischen Nutzflächen geprägt. Zentral befinden sich Einzelgehölze sowie Strauchstrukturen, nördlich grünt eine gemischte Laub- und Nadelhecke das Grundstück zur Siedlerstraße hin ein. Weitere Wohnnutzungen schließen im Westen, Osten und Süden an und umgeben somit das Gebiet vollständig.

Für das Ortsbild und die ortsbezogene Erholung besitzt der Bereich aufgrund der bisherigen Nutzung im unmittelbaren Umfeld nur eine untergeordnete Bedeutung. Wegebeziehung zur freien Landschaft werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch Festsetzung von Pflanzgeboten sowie der Begrenzung der Bauhöhe / Zahl der Vollgeschosse wird der Einbindung des Plangebiets in das umgebende Wohngebiet hinreichend Rechnung getragen. Sichtbeziehungen sind im vorliegenden Planungsfall nicht von entscheidender Rolle und damit nicht zu berücksichtigen.

### 5.2.6 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Das Plangebiet selbst hat aufgrund der bisherigen Nutzung keine Bedeutung für die siedlungsnahe Erholung. Aktuell sind die Grundstücke in Privateigentum und durch eine Zaunanlage nicht zugänglich. Örtliche Rad- oder Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei.

Vorbelastungen innerhalb des Geltungsbereichs bestehen durch verkehrsbedingte Lärmimmissionen (A 73, Bahnlinie S1, „Bubenreuther Straße“, „Neuweiherstraße“ sowie der „Siedlerstraße“).

Durch die geplante Wohnnutzung ist nicht mit dem Entstehen von zusätzlichen Emissionen zu rechnen, die negative Auswirkungen zur Folge hätten.

Die Freiraum- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Wohngebiets kann durch die grünordnerischen Festsetzungen gesichert und aufgewertet werden.

### 5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Funden (Art. 8 BayDSchG) sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

### 5.2.8 Wechselwirkungen

Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sein können, sind zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes wie folgt zu nennen:

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung kommt es zu nachteiligen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (Lebensraumpotenzial, Boden-/Wasserhaushalt) in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Retentionstafigkeit, Schadstofffilter und Wasserspeicher). Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten können im Plangebiet Grünstrukturen langfristig gesichert und entwickelt werden, was sich sowohl auf das Orts- und Landschaftsbild als auch auf die Lebensräume für Tiere und Pflanzen positiv auswirkt.

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das Planungsvorhaben nicht zu erwarten.

### 5.2.9 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Aufgrund der geplanten Nutzung als Allgemeine Wohngebiete besteht keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen. Diesbezüglich sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i) nicht zu erwarten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB).

## 5.3 Grünordnerische Festsetzungen und Artenschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege mit ihren Ausprägungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen. Es werden grünordnerische Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplanverfahren getroffen.

### 5.3.1 Planerische Vorgaben zur Grünordnung

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung wurden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft abgeleitet unter Bezugnahme auf die örtlichen Standortverhältnisse und der geplanten baulichen Nutzung. Das Plangebiet könnte im Rahmen des bestehenden Baurechts grundsätzlich bereits nahezu vollständig überbaut werden (Gemischte Baufläche und Wohnbaufläche lt. FNP, Stand 2000).

Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten und -Arten sind hier aufgrund der großen Entfernung (weiter als 1 km entfernt) und der Ausstattung nicht betroffen. Biotoptkartierte Flächen (Nr. 6332-0043 Teilfläche 3, Gewässer-Begleitgehölze, linear) befinden sich nördlich des Plangebietes in ca. 75 m Entfernung. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Schwerpunkte der Grünordnung liegen auf der Durchgrünung des Plangebietes sowie der Eingrünung im nördlichen, östlichen und südwestlichen Bereich.

Es wird die Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes, insbesondere die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, angestrebt.

Das Planungsgebiet selbst wird von privaten Grundstücksflächen mit Wohnhäusern und Gartenanlagen umgeben und stellt so eine innenliegende Freifläche innerhalb bereits vorhandener Wohnbauflächen dar.

Die Freiflächen des Geltungsbereiches werden zum Teil gärtnerisch genutzt und weisen bereits beginnende Brachestadien auf.

### 5.3.2 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Als Maßnahmen der Grünordnung sind Pflanzbindungen und Pflanzgebote zur Gestaltung der unter- und unbebauten Grundstücksflächen und zur Gewährleistung einer Mindestbegrünung des Gebietes festgesetzt.

Es sind flächige Pflanzgebote durch Planzeichnung dargestellt. Diese sind durch Bepflanzung mit standortgerechten und stadtverträglichen Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu begrünen. Eine Überbauung oder Versiegelung ist innerhalb dieser Bereiche nicht zulässig, um ein Mindestmaß an begrünten Flächen innerhalb des Wohngebietes sicherstellen zu können. Flächige Materialschüttungen werden mit Ausnahme einer 50 cm breiten Gebäudeatraufe nicht zugelassen, um die nicht bebauten Flächen freizuhalten. Darüber hinaus sind durchlässige Beläge für Stellplätze (z.B. Pflaster mit Grünfüge) zu verwenden. Hierdurch sollen die Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme auf die Grundwasserneubildung vermindert werden. So kann insgesamt u. a. auch die Verbesserung des Kleinklimas (Vermeidung der Überhitzung bebauter Bereiche) und die Erhöhung des Lebensraumpotenzials für Pflanzen und Tiere gesichert werden.

Zur Eingrünung des Wohngebiets sind im nördlichen Bereich der geplanten Stellplätze gruppierte Strauchpflanzungen gemäß Planeintrag vorzusehen. Hierbei sollen unterschiedliche Straucharten verwendet werden, die einen Pflanzabstand von ca. 1,0 m aufweisen sollen, um eine zügige Eingrünung zu erhalten.

Pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist gemäß Planzeichen mindestens ein Laubbaumhochstamm oder ein regionaltypischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Es handelt sich also um mind. 11 Stk. Gehölzpflanzungen ohne Standortbindung. Die Einzelbaumpflanzungen können die künftigen Gebäudekörper ortsbild-typisch einbinden und entfalten zugleich eine (teil-)schützende Wirkung gegenüber sommerlichen Hitzetagen. Durch die Strauchpflanzungen erfolgt eine Eingrünung und Sichtschutzfunktion gegenüber der angrenzenden Nachbargrundstücke.

Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung, wie Mindestqualitäten und Artenwahl, sowie zur Umsetzung und dauerhaften Pflege der Anpflanzungen unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen.

Der Bebauungsplan enthält somit Vorgaben zur Begrünung des Grundstückes und der Freiflächen, was aktuellen Rahmenbedingungen (u. a. Klimawandel mit Erwärmungs- und Überhitzungseffekten) Rechnung trägt.

### Fassadenbegrünung

Um den Aufheizeffekt an Fassaden zu minimieren, wird eine Begrünung mit Rank- und Kletterpflanzen empfohlen. So kann eine spürbare kleinklimatische Verbesserung sowie eine Aufwertung der Freiraumstrukturen erreicht werden.

Um weitere Grünstrukturen innerhalb des Wohngebiets zu schaffen, können (Fahrrad-)Stellplätze überdacht und mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden.

## Umgang mit Niederschlagswasser

Das im Wohngebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist, soweit dies nach den örtlichen Gegebenheiten ordnungsgemäß möglich ist, entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten und in geeigneter Weise zu bewirtschaften und / oder über Überläufe verzögert in die städtische Kanalisation abzuleiten.

## Schonende Bauausführung

Es sind Maßnahmen zur schonenden Bauausführung als Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bauliche Maßnahmen (in geeigneter Weise) zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln an neu geplanten Glasscheiben und spiegelnder Materialien vorzusehen. Als Beleuchtung sind nur nach unten und nur auf die vorgesehene Nutzfläche abstrahlende Leuchten sowie energiesparende Leuchtmittel mit geringem UV- und Blaulichtanteil (Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin) vorzusehen. Insgesamt sollte die Beleuchtung auf ein Minimum reduziert werden, um Störungen für Tierarten in ihrem Tag-Nacht-Rhythmus so gering wie möglich zu halten.

### 5.3.3 Belange des Artenschutzes

Um das Auslösen von Verbotstatbeständen zu verhindern, wurde das betroffene Gelände im Oktober 2025 gemeinsam mit einem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde begutachtet. Um sicherzustellen, dass durch den geplanten Abriss der Gebäude keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden, wurden die Gebäude nochmals durch die ArGe Naturschutz GbR überprüft und erforderliche Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen vorgeschlagen (vgl. Anlage 5). Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich sind, um das Auslösen von Verbotstatbeständen zu verhindern.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Habitatbäume vorhanden, die für Fledermäuse geeignete Höhlen und Spalten aufweisen. Ebenso sind an der vorhandenen Bebauung Gebäudestrukturen vorhanden, die als Quartier für gebäudebewohnende Fledermausarten geeignet sind.

Durch die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen werden Vorgaben für den schonenden Umgang bei Gebäudeabrisse zum Schutz von Fledermäusen formuliert und somit sichergestellt. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (CEF) sind vor Baubeginn in Form von differenzierten Nistkästen für Fledermäuse und zur Verminderung des Konkurrenzdruckes auch für die Avifauna einzuhalten. Die Auswahl der Kastentypen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Architekten des geplanten Neubaus abzustimmen, da auch fassadenintegrierte (unauffällige) Kästen verwendet werden können.

## 6 IMMISSIONSSCHUTZ

Von haustechnischen Anlagen, (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerk) können Emissionen ausgehen, die gemäß TA Lärm an fremden Wohnräumen geltende Immissionsrichtwerte einhalten müssen. Entsprechende detaillierte Hinweise sind im Textteil enthalten.

Bezüglich der nördlich des Geltungsbereichs verlaufenden Stromleitung befinden sich im Textteil zum Bebauungsplan zwei Hinweise. Zum einen wird darauf hingewiesen, die Abstände von Aufenthaltsbereichen zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen zur Stromleitung so zu wählen, dass gemäß § 3 der 26. BlmSchV die dort formulierten Anforderungen (Einhaltung der Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die

magnetische Flussdichte) erfüllt werden und dass dies im Zweifel beim Betreiber erfragt werden kann. Zum anderen wird auf bei feuchter Witterung mögliche Koronageräusche durch die Freileitung hingewiesen<sup>1</sup>.

Durch den östlich gelegenen Pferdeunterstand und durch das Regenrückhaltebecken sind geringfügige Geruchsimmissionen möglich.

<sup>1</sup> Koronageräusche entstehen, wenn durch Wassertröpfchen auf der Oberfläche der Stromleitung im elektrischen Feld eine Ionisation der Luft (Koronaentladung) verursacht wird.

## 7 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bebauungsplanverfahren werden die nachfolgend aufgeführten Ämter und Behörden (Träger öffentlicher Belange) beteiligt:

1. Landratsamt Erlangen-Höchstadt
2. Regierung von Mittelfranken
3. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen
5. Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
6. Bayerischer Bauernverband Herzogenaurach
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
9. Planungsverband Region Nürnberg
10. Bund Naturschutz, Fr. Gerdi Düthorn
11. PLEdoc GmbH, Essen
12. AGV Mittlere Regnitz
13. Städtisches Kommunalunternehmen Baiersdorf (SKB)
14. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München
15. Herr Kreisbrandrat Matthias Rocca, Herzogenaurach
16. Freiwillige Feuerwehr Baiersdorf
17. inextio Informationstechnologie und Telekommunikation KgaA
18. Zweckverband zur Wasserversorgung der Leithenberggruppe Kersbach
19. Landratsamt Forchheim
20. Gesundheitsamt Forchheim

### Nachbargemeinden

22. Stadt Forchheim
23. Gemeinde Bubenreuth
24. Gemeinde Möhrendorf
25. Gemeinde Hausen
26. Gemeinde Langensendelbach

## 27. Gemeinde Poxdorf

Zum aufliegenden Bebauungsplan mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung gegeben. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt die Veröffentlichung, während der die Öffentlichkeit erneut Gelegenheit zur Stellungnahme hat. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Mit der Bekanntmachung der Satzung ist die Planung dann rechtsverbindlich.

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und/oder die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:

Bischberg/Kitzingen, den 07.10.2025  
Ergänzt: 01.12.2025, 09.12.2025  
FS/JG-25012/Baiersdorf/Siedlerstraße

Ingenieurbüro für Bauwesen  
Frank Schönfelder  
Am Herrgottsbaum 6  
96120 Bischberg  
Tel.: 0163 7800334

arc.grün landschaftsarchitekten. stadtplaner. gmbh  
Jennifer Goesmann  
Steigweg 24  
97318 Kitzingen  
Tel.: 09321 2680050

Schönfelder

Rentsch

### Anlagen:

1. Baugrundgutachten Schulze+Lang vom 24.06.2025
2. Lageplan Bauvorhaben Siedlerhöfe Erdgeschoss
3. Lageplan Bauvorhaben Siedlerhöfe Untergeschoss
4. Lageplan Bauvorhaben Siedlerhöfe Schnitt
5. artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, ArGe Naturschutz und Landschaftspflege GbR, 18.11.2025