

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan „M17 Hackerberg“ mit

**1. Änderung des Bebauungsplans „M11 Sportgelände Marloffstein“ und
mit integriertem Grünordnungsplan**

Gemeinde Marloffstein

Landkreis Erlangen Höchstadt

Entwurf vom 11.12.2025

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	4
1.3	Verfahrensschritte	6
1.4	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	7
2	BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	7
2.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	7
2.2	Aktuelle Nutzung und Grundstücksverhältnisse	8
2.3	Baugrund	8
3	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	10
3.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
3.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
3.6	Flächenaufteilung	14
4	UMWELTBERICHT	14
5	VORGESEHENES ERSCHLIESSUNG	14
5.1	Verkehr	14
5.2	Wasserversorgung	15
5.3	Abwasserbeseitigung	15
5.4	Sonstige Versorgungseinrichtungen	16
6	SONSTIGE MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ	17
7	IMMISSIONSSCHUTZ	17
7.1	Auswirkungen durch benachbarten Sportplatz	17
7.2	Auswirkungen durch Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen	19
8	BETEILIGTE FACHSTELLEN	19

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Die Gemeinde Marloffstein liegt nordöstlich von Erlangen und bildet zusammen mit den Kommunen Spardorf, Uttenreuth und Buckenhof die Verwaltungsgemeinschaft Uttenreuth.

Im Einzugsgebiet von Erlangen liegend sieht sich die Gemeindeverwaltung seit Jahren mit einer wachsenden Nachfrage an Bauplätzen konfrontiert, die momentan nicht bedient werden kann. Bis zum Jahr 2024 lagen über 70 Gesuche nach Bauland bei der Gemeinde vor, die abgewiesen werden mussten. Die letzte Wohnbaulandausweisung ist mit dem Bebauungsplan „Scheibelleite“ bereits 30 Jahre her und vollständig umgesetzt.

Die letzten sechs verbleibenden Baulücken in Marloffstein sind in privatem Besitz, weshalb die Gemeinde nicht über diese verfügen kann. Die turnusmäßigen Abfragen bei den Eigentümern im Zuge des Flächenressourcen-Management der Gemeinde Marloffstein haben ergeben, dass die Eigentümer in absehbarer Zeit nicht zu einem Verkauf bereit sind, weshalb die Gemeinde auch langfristig keinen Zugriff auf diese Baulücken haben wird.

Dennoch ist die Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 BauGB dazu angehalten, Bauleitpläne aufzustellen, wenn es die städtebaulichen Umstände erfordern, insbesondere um den Bedürfnissen der Bevölkerung in Bezug auf bezahlbaren Wohnraum begegnen zu können. Gemäß den Gemeindedaten der Jahre 2013 bis 2023¹ bewegen sich die Einwohnerzahlen von Marloffstein relativ stabil bei ca. 1.570 Personen. Jedoch prognostiziert der Demographie-Spiegel für Bayern² für die Gemeinde Marloffstein bis 2033 einen leichten Negativtrend. Um diesem Trend entgegenzuwirken und die Einwohnerzahlen weiterhin stabil zu halten, ist es nötig, auch für junge Familien in der Gründungsphase preiswerte Bauplätze zur Verfügung zu stellen, da gerade im Ballungsraum um die Stadt Erlangen herum bezahlbarer Wohnraum knapp ist.

Da die Gemeinde Marloffstein zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung anteilige Eigentümerin der vorgesehenen Fläche ist, kann eine verantwortungsvolle, nachhaltige und zukunftsweisende Entwicklung des Ortes und seiner Infrastruktur gewährleistet werden. Ein weiteres Steuerungsinstrument für die zügige und nachhaltige Bebauung ist das Ansiedlungsmodell von Marloffstein aus dem Jahr 2020. Dieses Modell verfolgt das Ziel, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, indem der in der Gemeinde verwurzelten Bevölkerung Grund und Boden zu bezahlbaren Preisen zur Verfügung gestellt wird. Hierdurch soll der Zusammenhalt der dörflichen Gemeinschaft gestärkt sowie die soziale und verkehrstechnische Infrastruktur für die Zukunft erhalten werden.

Gerade die Altersgruppen zwischen 25 und 40, die sich in der Familiengründungsphase mit dem Wunsch des Eigenheimerwerbs befinden, sind es, denen die Gemeinde Marloffstein sich widmen muss. Dies soll durch die verschiedenen, im Ansiedlungsmodell näher definierten Auswahlkriterien sichergestellt werden.

Um Spekulationen mit den künftigen Bauplätzen zu vermeiden, wird die Gemeinde als anteilige Eigentümerin der Flächen eine entsprechende Bauverpflichtung in den Kaufvertrag aufnehmen.

¹ Bayer. Landesamt für Statistik: Gemeindedaten für Bayern 2013 - 2023

² Bayer. Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern, Hrsg. August 2021

Mit der Aufplanung des Bebauungsplans „M17 Hackerberg“ soll zum einen dem auf Marloffstein lastenden Nachfragedruck begegnet werden, zum anderen sollen bauwillige Ortsansässige im Ort gehalten werden. Ziel ist dabei kein Bevölkerungswachstum, sondern zumindest der Erhalt des Status Quo, um die bestehende Infrastruktur zu sichern. Mit der Nutzung von erschließbaren Randflächen wird gleichzeitig die vorhandene Infrastruktur effektiv genutzt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „M17 Hackerberg“ wurde am 01.12.2022 gefasst.

Der Auftrag zur Bearbeitung des Bebauungsplanes erging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

Bebauungsplan „M11 Sportgelände Marloffstein“

Die folgende Abbildung zeigt den seit 2004 rechtskräftigen Bebauungsplan „M11 Sportgelände Marloffstein“, welcher das südwestlich gelegene Sportplatzgelände des TSV Marloffstein darstellt und planungsrechtlich sichert. Da die Zufahrt zum geplanten Baugebiet „M17 Hackerberg“ über die Atzelsberger Straße und den Galgenrainweg erfolgen soll, wird ein Teil des Galgenreinwegs im Osten des Bebauungsplans mit in die aufliegende Planung aufgenommen und der Bebauungsplan „M11 Sportgelände Marloffstein“ geändert. Für diesen Teilbereich gelten ab der Satzung zum aufliegenden Bebauungsplan die dort getroffenen Festsetzungen.



Abb. 1: Ausschnitt BBP "M11 Sportgelände Marloffstein", rechtskräftig seit 2004

Flächennutzungsplan

Die zu beplanende Fläche ist seit der 1. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Jahr 2010 als *Wohnbaufläche* ausgewiesen (siehe nachfolgende Abbildung 2). Damit wird das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, erfüllt. Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist daher nicht angezeigt.

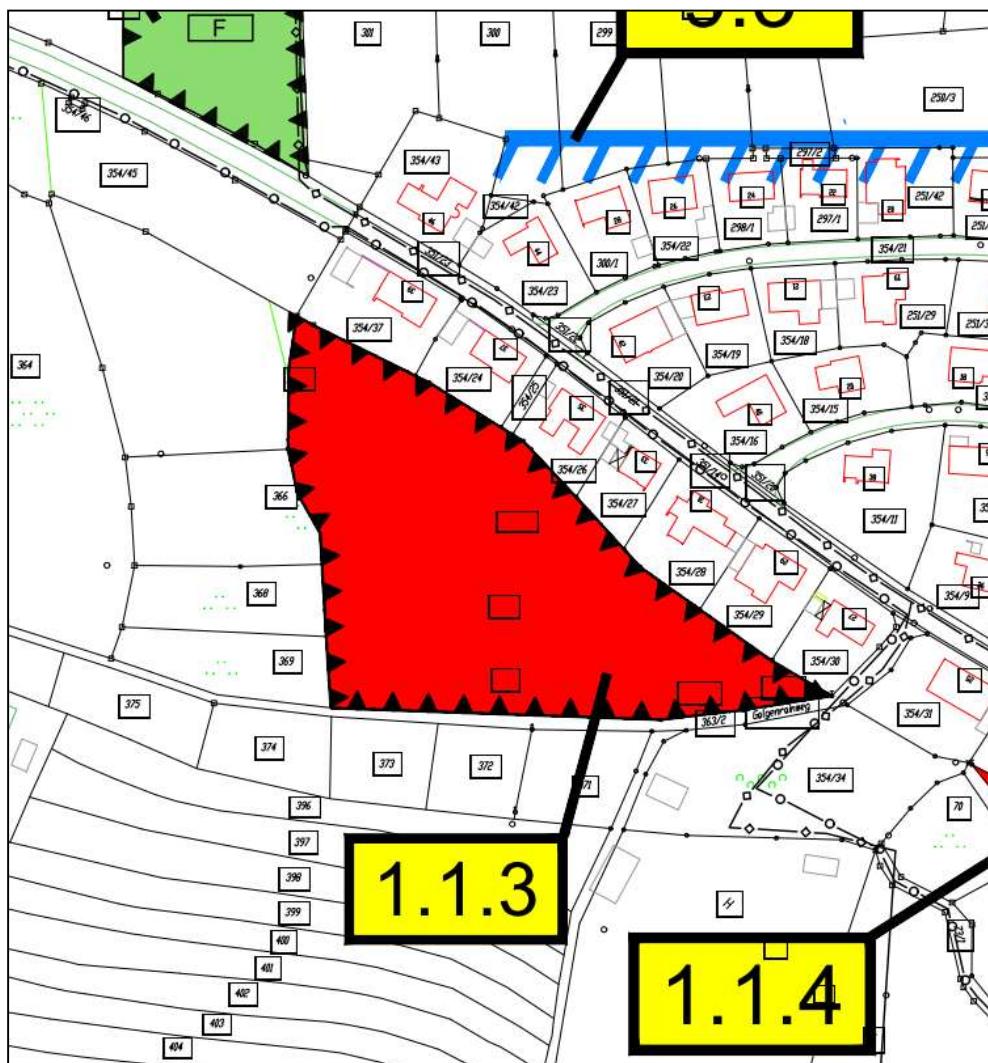


Abb. 2: Auszug wirksame FNP-Änderung

Regional- und Landesplanung

Gemäß Anhang 2 *Strukturkarte* des Landesentwicklungsprogramms Bayern³ ist Marloffstein als Verdichtungsraum einzustufen. Marloffstein liegt in der Planungsregion 7 *Region Nürnberg*⁴ (ehem. Region 7 *Industrieregion Mittelfranken*) und gemäß Karte 1 *Raumstruktur* in der äußeren Verdichtungszone des Stadt- & Umlandbereichs *Nürnberg/Fürth/Erlangen*.

³ Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand 01.06.2023

⁴ Quelle: Planungsverband Region Nürnberg, Stand 16.08.2018

Denkmalpflege

Belange der Denkmalpflege sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans „M17 Hackerberg“ nicht betroffen. Das nächstgelegene Bodendenkmal D-5-6332-0184 befindet sich etwa 600 m südöstlich am Schloss von Marloffstein. Das Benehmen ist hergestellt. Sollten dennoch im Rahmen von Bautätigkeiten Bodenfunde auftreten, so ist der Artikel 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) zu beachten (siehe Hinweise zum Textteil).



Abb. 3: Lage des Bodendenkmals

Zuwegung für die Landwirtschaft

Die Zufahrt für die Landwirtschaft zu den westlich vom Geltungsbereich liegenden Flurstücken ist nach wie vor über den Galgenrainweg gegeben.

1.3 Verfahrensschritte

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

01.12.2022	Aufstellungsbeschluss
08.05.2025	Beschluss des Vorentwurfs
06.06.2025	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
23.06.- 27.07.2025	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
11.12.2025	Beratung der Stellungnahmen im Gemeinderat mit Billigungsbeschluss
19.12.2025	Bekanntmachung der Veröffentlichung / öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
22.12.2025 - 23.01.2026	Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
	Beratung der Stellungnahmen im Gemeinderat
	Satzungsbeschluss
	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 Art. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (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 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt 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 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254).

2 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt umgrenzt:

Im Nordosten: durch die Flur-Nrn. 354/24, 354/26, 354/27, 354/28, 354/29, 354/30, 354/37, 354/45 und 354/47 sowie Teile der Flur-Nrn. 354/25 (Fußweg zur Atzelsberger Straße) und 354/33 Gemarkung Marloffstein

Im Süden: durch die Flur-Nrn. 354/47 und 370 sowie Teile der Flur-Nrn. 354/33 und 363/2 (Galgenrainweg), Gemarkung Marloffstein

Im Westen: durch die Flur-Nrn. 365, 366, 368 und 369, Gemarkung Marloffstein

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 365/1, 366/2, 366/3, 367, Gmkg. Marloffstein, sowie Teile der Flur-Nrn. 354/25, 354/33 und 363/2 (Galgenrainweg), Gmkg. Marloffstein, mit einer Gesamtfläche von 0,9416 ha.

Als erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsfläche wurde im Zuge des Verfahrens eine Teilfläche der Flur-Nummer 109, Gemarkung Atzelsberg, dem Geltungsbereich der Planung zugewiesen. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich beläuft sich auf insgesamt 20.330 Wertpunkte (WP). Diese können auf der genannten Teilfläche von 10.242 m² ausgeglichen werden (Überkompensation auf 20.484 WP). Details dazu können dem Umweltbericht im Anhang 1 zu dieser Begründung entnommen werden.

2.2 Aktuelle Nutzung und Grundstücksverhältnisse

Die betreffenden Grundstücke werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die Gemeinde steht zum Zeitpunkt der Planaufstellung in Verhandlung mit den Flächeneigentümern der betreffenden Flurstücke und wird diese vor Abschluss des Verfahrens zu einem Teil erwerben. Somit kann sichergestellt werden, dass eine zügige Bebauung des neuen Baugebiets nach Inkrafttreten der Satzung erfolgt.

2.3 Baugrund

Für das geplante Baugebiet am Hackerberg liegt ein geotechnischer Bericht vom *Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH* vom 31.03.2023 vor, der dieser Begründung als Anhang 2 beigefügt ist.

Gemäß der geologischen Karte (U2) sind im Bereich des Bauvorhabens Amaltheenton aus dem Unterjura kartiert. Mit der Tiefe folgen die Tonsteine der Numismalischichten. Diese sind im südöstlichen Bereich kartiert.

Die Flächen der Gemeinde Marloffstein befindet sich nach der Erdbebenzonenkarte der DIN 4149 in keiner Erdbebenzone.

Das Bauprojekt befindet sich nach den Angaben des Onlinedienstes des Bayerischen Landesamt für Umwelt — UmweltAtlas Bayern außerhalb von Heilquellenschutzgebieten, Trinkwasserschutzgebieten sowie Einzugsgebieten zur Wasserversorgung. Etwa 200 m weiter westlich ist das Trinkwasserschutzgebiet Spardorf mit der Gebietskennzahl 2210633200090 kartiert.

Gemäß dem BayernAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Baufeld außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten. Weiterhin befindet sich das zu erschließende Baugebiet außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Die im Februar 2023 durchgeführten Bohrungen haben überschlägig folgende Bodenschichtenfolge festgestellt:

- Oberbodenschicht mit einer Mächtigkeit von ca. 0,2 m bis 0,3 m aus sandigem Schluff mit weicher Konsistenz, welche teilweise schwach organisch ausgeprägt ist.

- Auffüllungen bei einer einzelnen Bohrung (B1) unterhalb des Oberbodens mit einer Mächtigkeit von ca. 0,3 m mit aufgefüllten bzw. umgelagerten weichen bis steifen Schluffschichten. Teilweise wurden bodenfremde Anteile wie beispielsweise Ziegelstücke aufgefunden.
- Ton: Unterhalb der Oberbodenschicht stehen schwach sandige Tone an. Im oberen Bereich sind diese schwach organisch ausgeprägt und haben eine weiche bis steife Konsistenz. Mit der Tiefe weisen die Tone eine steife bis halbfeste Konsistenz auf.

Im Zuge der geotechnischen Untersuchung konnte bis zur Endtiefe der Bohrung kein Grund- oder Schichtenwasser festgestellt werden. Aufgrund der vorgefundenen, undurchlässigen Bodenschichten ist jedoch im gesamten Plangebiet, besonders in niederschlagsreichen Zeiten, mit Schichtenwasser zu rechnen.

Aus diesem Grund ergeben sich für das gesamte Plangebiet sehr niedrige Abflusswerte für das anfallende Niederschlagswasser. Einer Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist daher nicht gegeben.

Weitere Details zur Gründung und zu Verfüllungen im Zuge des Kanal-, Straßen- und Hochbaus können dem geotechnischen Bericht entnommen werden.

Da die Baugrunduntersuchung den Planbereich mit den gewählten Bohrstellen nur überschlägig untersuchen kann, wird den künftigen Bauherren empfohlen, für jedes Bauvorhaben eine explizite Untersuchung des Baugrundstücks durchführen zu lassen, um weitere Erkenntnisse zu erhalten oder ggf. erforderliche Anpassungen an die bautechnischen Anforderungen vornehmen zu können.

3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Baugebiet wird als bauliche Nutzung ein *Allgemeines Wohngebiet* (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Dabei werden entsprechend § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie nicht zum bestehenden und für das angrenzende Neubaugebiet angestrebten Gebietscharakter passen.

Auf die von landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen ausgehenden Emissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsbülich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BlmSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5, mit Nebenanlagen darf diese GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis zu 0,6 überschritten werden. Durch diese Abweichung vom Orientierungswert zum Allgemeinen Wohngebiet in der Baunutzungsverordnung nutzt die Gemeinde Marloffstein die ihr zur Verfügung stehenden städtebaulichen

Instrumente, durch verdichtete Bauweisen auf den Grundstücken die vorhandene Ressource Boden bestmöglich auszunutzen, auf kleiner Fläche so viel Wohnraum wie möglich zu generieren und dennoch eine verträgliche Angliederung an den nachbarschaftlichen Siedlungscharakter zu gewährleisten.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß Planeinschrieb mit 0,8, bzw. 1,0 festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird eine Anpassung der künftigen Bebauung an die im Ort vorhandenen Baukörper sichergestellt.

Um einen verträglichen Übergang von bestehender und neuer Bebauung zu gewährleisten, wird die nördliche Bauzeile im neuen Baugebiet auf ein Vollgeschoss limitiert, im restlichen Gebiet sind zwei Vollgeschosse möglich. Die Errichtung eines Dach- bzw. Untergeschosses, welches nicht den Vorgaben eines Vollgeschosses entspricht und die maximal sichtbare Wandhöhe von 6,5 m bzw. 9,0 m einhält, steht den Bauherren frei.

3.3 Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Innerhalb der Baugrenzen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

Dabei ist zu Nachbargrundstücken ein Mindestabstand von 3,0 m und zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Nebenanlagen (z. B. Einrichtungen zur Müllentsorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser) mit einer Grundfläche von zusammen maximal 20 m² dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ebenso dürfen Stellplätze, Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dies bietet individuellen Spielraum bei der Ausnutzung der Grundstücksfläche. Im Übrigen gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Bayerischer Bauordnung (BayBO). Für die Anlage von Stellplätzen gelten die Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung aktuellen Garagen- und Stellplatzverordnung der Gemeinde Marloffstein.

Zur Wahrung des bestehenden Ortsbildes sind alle Versorgungsleitungen in unterirdischer Verlegungsweise herzustellen. Hierbei sind die etwaigen Schutzabstände der verschiedenen Leitungsträger zu beachten.

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

Pflanzgebot

Die privaten Gartenflächen sind gemäß den Vorgaben der Textlichen Festsetzung A 7 *Pflanzgebote* zu bepflanzen. Die jeweiligen Pflanzlisten sind zu beachten. Hierdurch können auch im privaten Grundstücksbereich wichtige Lebensräume für Flora und Fauna zur Verfügung gestellt werden.

Randeingrünung

Gemäß Planeinschrieb wird am westlichen und südwestlichen Randbereich des Baugebiets eine Heckenpflanzung vorgesehen. Die Pflanzbestimmungen gemäß Festsetzung A7 sind zu beachten. Durch diese Maßnahme soll ein schonender Übergang in die umgebende Kulturlandschaft ermöglicht und somit das Landschaftsbild geschont werden.

Ausgleichsfläche

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf beläuft sich insgesamt auf 20.330 WP. Da intern im künftigen Baugebiet keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, wird der ermittelte Ausgleich vollständig extern erbracht.

Hierfür wird eine Teilfläche von 10.242 m² der Fl.-Nr. 109, Gemarkung Atzelsberg, herangezogen. Dort ist auf bisher intensiv bewirtschafteter Ackerfläche die Anlage von Blüh- und Brachestreifen vorzusehen. Durch diese Aufwertung können 20.484 WP generiert werden, so dass der ermittelte Bedarf von 20.330 WP dort gedeckt werden kann.

Für die Herstellung der Ausgleichsfläche gelten folgende Vorgaben:

Auf ca. 50% der Fläche hat die Ansaat von Blühstreifen mit niederwüchsigen Arten einer regionalen Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 12 „Fränkisches Hügelland“ zu erfolgen. Die Mindeststreifenbreite beträgt 10 m, die Mindestlänge 100 m. Die Ansaat ist mit reduzierter Saatgutmenge (ca. 50-70% der regulären Saatgutmenge) durchzuführen, um einen lückigen Bestand zu erzielen. Fehlstellen im Bestand sind zu belassen.

Für die Brachestreifen gilt ebenfalls eine Mindestbreite von 10 m und eine Mindestlänge von 100 m. Die Fläche ist jährlich umzubrechen und dann der Selbstbegrünung zu überlassen.

Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist auf den Blüh- und Brachestreifen unzulässig. Gleiches gilt für mechanische Unkrautbekämpfung.

Die Funktionsfähigkeit der Blühstreifen muss durch jährlichen Pflegeschnitt vor Brutbeginn und somit vor März sichergestellt werden. Mulchen ist nicht zulässig.

Mahd und Bodenbearbeitung dürfen nicht vom 15.03. bis 15.09. erfolgen. Im Rahmen von Pflegemaßnahmen müssen jeweils ca. 20 % Blüh-/Brachestreifen als Rückzugsmöglichkeiten für Vögel und Wirbellose bestehen bleiben.

Brache-/Blühstreifen müssen mindestens 2 Jahre auf derselben Fläche belassen werden. Danach kann ein Flächenwechsel oder eine Bodenbearbeitung und Neuansaat im Frühjahr erfolgen. Die Fläche muss auch langfristig eine niedrige und lückenhafte Vegetationsstruktur aufweisen.

Durch die Anlage dieser Ausgleichsfläche kann neben dem notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleich auch der artenschutzrechtliche Ausgleich gemäß CEF4 zur Schaffung von mindestens 0,5 ha Blühstreifen/Brachestreifen erfüllt werden, so dass die Fläche sowohl zur Erbringung des naturschutzfachlichen als auch des artenschutzrechtlichen Ausgleichs für den Verlust eines Feldlerchenreviers herangezogen werden kann.

Ausschluss von Steingärten

Flächenhafte Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Dies soll die flächenhafte Erhitzung von Außenbereichsflächen vermindern und damit einen Beitrag zum lokalen Kleinklima leisten. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht für andere zulässige Verwendungen notwendig werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, da auch private Gartenbereiche wichtige Flächen für Flora und Fauna darstellen können.

Artenschutzmaßnahmen

Die Baufeldräumung (Rodungen, Abmähen von Bewuchs etc.) darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit und somit nur in der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen. Ist eine Durchführung der Baufeldräumung im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland) in dieser Zeit nicht möglich, ist alternativ von März bis mindestens Juli eine Schwarzbrache einzuhalten, die spätestens alle 4 Wochen zu bearbeiten ist.

Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind insekten schonende und energiesparende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Natrium-dampflampen, warmweiße LED-Lampen), um keine Insekten anzulocken.

Die Beleuchtung darf des Weiteren nicht in die Umgebung gerichtet sein oder in die Umgebung abstrahlen um weder Nachbarn noch Verkehrsteilnehmer zu beeinträchtigen oder gar zu gefährden.

Für das Plangebiet wurde vom *Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH* eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Datum vom 16.10.2024 erstellt. Das Gutachten mit dem Datum vom 16.10.2024 ist dem Umweltbericht als Anlage 3 beigelegt. Im Gutachten werden artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen = *Continuous Ecological Functionality*) ermittelt und in die Festsetzungen zum Bebauungsplan mit aufgenommen. So wird auf einer Teilfläche der Flur-Nummer 109, Gmkg. Atzelsberg, gemäß CEF4 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ein Ersatzquartier für ein Feldlerchenpaar geschaffen.

Regenerative Energien

Mindestens 35 % der gesamten Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude (zusammengerechnet) sind mit Solaranlagen zur Gewinnung von Strahlungsenergie oder zur Wärmegewinnung auszustatten (Photovoltaik oder Solarthermie). Ausgenommen von der Solaranlagenpflicht sind Haupt- und Nebengebäude mit einem Flachdach. Hier kann zwischen Anlagen zur Gewinnung von solarer Strahlungsenergie und der Anlage einer Dachbegrünung gewählt werden. Dadurch wird von den künftigen Bauherren ein wichtiger Beitrag im Kampf gegen den Klimawandel und zur Förderung erneuerbarer Energien geleistet.

3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung

Im Baugebiet sind alle Dachformen bis auf das Tonnendach zugelassen, um die Realisierung vielfältiger und moderner Bauwünsche ermöglichen zu können. Das Tonnendach wird ausgeschlossen, da es nicht zur vorhandenen Dachlandschaft passt. Die Dachneigung wird mit 0° - 45° festgesetzt, um sowohl ein ortstypisches Satteldach wie auch modernere Variationen ermöglichen zu können. Dachgauben sind grundsätzlich zulässig.

Eine Dacheindeckung mit hochglänzenden Materialien oder Trapezblechen wird ausgeschlossen. Zulässig sind naturfarbene sowie matt glänzende Materialien in den Farbtönen rot, braun, schwarz, anthrazit und grau. Dies dient der Anpassung an das bestehende Siedlungsbild. Für Garagen und sonstige Nebenanlagen ist das Flachdach zulässig, oder eine an das Hauptgebäude angelehnte Dachform.

Metalldächer sind nur in Ausführungen zulässig, die ein Ausschwemmen von Metallionen und somit deren Einschwemmen in das Grundwasser verhindern.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Rohfußboden-Oberkante im Erdgeschoss muss zwischen 0,20 m und 0,50 m über dem natürlichen bestehenden Gelände liegen. Dies dient einerseits dem Schutz gegen das Eindringen von Oberflächenwasserabfluss bei Starkregenereignissen und soll andererseits verhindern, dass das Untergeschoss zu massiv in Erscheinung tritt.

Im Bereich der nördlichen Bauzeile darf die sichtbare Wandhöhe 6,50 m nicht überschreiten. Die sichtbare Wandhöhe wird ab dem Austritt aus dem Boden bis zur Dachhaut gemessen. Auf den Grundstücken im übrigen Geltungsbereich der Planung darf eine sichtbare Wandhöhe von 9,0 m nicht überschritten werden.

Mit diesen Einschränkungen werden zu massiv erscheinende Baukörper verhindert.

Zufahrten, Stellplätze und Einfriedungen

Die Zufahrten, Stellplätze und Garagenvorflächen müssen mit einem Material gestaltet werden, das die Versickerung von Oberflächenwasser ermöglicht (z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine). Auch bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Dies dient der Verringerung des Oberflächenwasserabflusses und fördert die Grundwasserbildung.

Es gilt die gemeindliche Garagen- und Stellplatzsatzung in der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Fassung. Bei der Errichtung von Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten, um Stauraum auf dem Grundstück zu bieten, der daher nicht eingefriedet werden darf.

Einfriedungen, einschließlich Stützmauern, entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind in einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m einschließlich Sockel zulässig. Entlang der anderen Grundstücksgrenzen sind die Vorschriften zur Höhenbeschränkung der Bayerischen Bauordnung zu berücksichtigen. Um Barrieren für die Fauna (vor allem Mittel- und Kleinsäuger) zu verhindern, sind Sockelmauern, außer zum öffentlichen Straßenraum hin, nicht zulässig. Auch Zäune haben einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einzuhalten. Mit diesen Festsetzungen wird einerseits eine ausreichende Privatsphäre sichergestellt, andererseits der optisch negative Eindruck zu hoher oder unpassender Einfriedungen vermieden.

Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern im Grundstücksbereich sind bis zu 1,50 m zulässig, um den Bauherren die Möglichkeit zu geben, die künftigen Grundstücke zu ebnen und an ihre Ansprüche anzupassen, ohne das Erscheinungsbild des Baugebiets durch zu massive Geländeeingriffe zu beeinträchtigen. Zäune dürfen auf Stützmauern aufgesetzt werden und haben sich nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung zu richten. Zaunsockel sind zu privaten Flächen hin nicht zulässig (Bei Stützmauern handelt es sich nicht um Zaunsockel).

Stützmauern dürfen nicht direkt auf die Grenze gebaut werden und sind mit einem Abstand von mindestens einem Meter zur Grundstücksgrenze zu errichten. Stützmauern entlang von öffentlichen Erschließungsstraßen sind nicht zulässig. Hierdurch sollen zu massive Bauwerke verhindert und damit das gute nachbarschaftliche Miteinander geschützt werden.

Entwässerung

Die künftige Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Details hierzu können dem Kapitel 5.3 Abwasserbeseitigung entnommen werden.

Sonstiges

Für die Anpflanzungen im Gartenbereich wird auf die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches verwiesen.

Aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes sind bei der Fassadengestaltung grelle, reinweiße, reflektierende sowie fluoreszierende Anstriche und Materialien nicht zulässig. Eine Fassadenbegrünung ist zulässig, da dies dem Kleinklima vor Ort dient, als Wärmedämmung nützt und Lebensraum für die Fauna bieten kann.

Die Errichtung von Zwerchhäusern ist zulässig. Die Breite der Zwerchhäuser ist auf ein Drittel der Gesamtlänge des Gebäudekörpers begrenzt. Hierdurch sollen den Bauherren individuelle Gestaltungsmöglichkeiten ermöglicht werden.

3.6 Flächenaufteilung

Der Geltungsbereich des Baugebiets umfasst eine Fläche von 0,9416 ha.

Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Wohnbaufläche	0,6792ha	72,1 %
Nettobauland	0,6792 ha	72,1 %
Erschließung (Verkehrsfläche)	0,1644 ha	17,5 %
Straßenverkehrsflächen	0,1585 ha	16,8 %
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,0059 ha	0,6 %
Öffentliche Grünflächen	0,0315 ha	3,3 %
Ver- & Entsorgungsfläche/RRB	0,0665 ha	7,1 %
 Bruttobauland	 0,9416 ha	 100,0 %
Gesamtfläche	0,9416 ha	100,0 %

Die Werte sind gerundet

Des Weiteren wird dem Geltungsbereich der Planung eine Teilfläche der Flur-Nummer 109, Gmkg. Atzelsberg, als externe Ausgleichsfläche mit einer Ausdehnung von 10.242 m² zugewiesen.

4 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht liegt als Anhang 1 dieser Begründung bei.

5 VORGESEHENES ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehende Straße „Galgenrainweg“, die von der Atzelsberger Straße nach Westen abzweigt. Die künftige Erschließungsstraße führt dann nördlich in das vorgesehene Plangebiet und schließt im Nordwesten des Geltungsbereichs mit einem Wendehammer ab. Nach Auskunft der kommunalen Abfallwirtschaft beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der

Wendehammer neu konzipiert und so angelegt, dass das entsprechende Müllfahrzeug (Seitenlader) mit zweimaligem Zurückstoßen wenden kann. Ein solcher Wendehammer wird im Süden des Baugebiets nicht vorgesehen, um Erschließungsfläche einzusparen. Vielmehr werden die künftig im Süden liegenden Anwohner am Tag der Abholung ihre Mülltonnen an die Haupterschließungsachse im Baugebiet bringen und dort abstellen (wie auch die anderen Anwohner).

Im Nordwesten der Fläche werden Teilflächen als öffentliche Grünflächen mit Heckenbepflanzung ausgewiesen, welche zu einem späteren Zeitpunkt als erschließungsmäßige Erweiterung der Baufläche dienen können.

Die in das Baugebiet führende Erschließungsstraße hat eine Straßenraumbreite von 6 m, womit der Begegnungsfall Lkw-Pkw problemlos bewältigt werden kann. Im Zufahrtsbereich vom Galgenrainweg in das Baugebiet verbreitert sich die Erschließungsstraße auf 6,50 m, um einen unübersichtlichen Kreuzungspunkt zu vermeiden und genug Raum auch für die einander passierenden Fahrzeuge zu lassen. Die Zufahrt wird eine Steigung von ca. 10° aufweisen.

5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser nach den gesetzlichen Vorgaben wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Marloffsteiner Gruppe durch Anbindung an das Bestandsnetz sichergestellt.

Der Zweckverband wird frühzeitig im Zuge der Erschließungsplanung in die Leitungskoordination mit den verschiedenen Versorgern eingebunden.

5.3 Abwasserbeseitigung

Das künftige Baugebiet wird als Trennsystem, also mit getrennten Ableitungen für Schmutz- und Regenwasser angelegt, muss aber aufgrund der vorherrschenden Gegebenheiten vor Ort in das bestehende Mischsystem in Marloffstein entwässern. Im Anhang 3 *Entwässerungskonzept* vom Ingenieurbüro Gaul wurden vier verschiedene Varianten zur schadlosen Entwässerung des neuen Baugebiets geprüft. Dabei ist gemäß § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) vorrangig zu prüfen, ob die anfallenden Niederschlagswässer ortsnah versickert oder verrieselt werden können. Nur wenn diese Entwässerungsmöglichkeiten nachweislich nicht gegeben sind, kann geprüft werden, ob die Niederschlagswässer in einen nahen Vorfluter eingeleitet werden können. Diese Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes wurden vor Beginn des Bauleitplanverfahrens geprüft. Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse (überwiegend Ton und Tongestein) sowie der Lage am Hang ist gemäß Geotechnischem Bericht vom Büro SPOTKA vom 31.03.2023 kein ausreichender Durchlässigkeitsbeiwert im Baugebiet vorhanden, um eine schadlose Versickerung gemäß Regelwerk DWA-A 138-1 (Oktober 2024) zu ermöglichen. Des Weiteren befindet sich nachweislich in der Nähe auch kein Vorfluter, in den das Niederschlagswasser eingeleitet werden kann. Der namenlose Graben südlich des Baugebiets ist nicht zur Einleitung geeignet, da der dafür nötige Grunderwerb von privaten Flächen nicht erzielt werden konnte.

Aufgrund der oben beschriebenen Umstände bleibt somit nur eine Einleitung der Abwässer in das bestehende Mischsystem von Marloffstein.

Hierfür wurden im Anhang 3 *Entwässerungskonzept* vom Ingenieurbüro Gaul vier verschiedene Varianten für eine schadlose Entwässerung des künftigen Baugebiets geprüft, wobei die Variante 3 als einzige realisierbare Entwässerungsstrategie identifiziert wurde. Diese Variante beinhaltet getrennte Anlagen für die Ableitung der Niederschlags- und Schmutzwässer im Baugebiet. Dabei kann die Menge des anfallenden Schmutzwassers als marginal eingestuft und sofort dem bestehenden Mischwasserkanal in der Atzelsberger Straße zugeführt werden. Das anfallende Niederschlagswasser hingegen wird in einem Regenrückhaltebecken mit mindestens 86 m³ gesammelt und gepuffert. Das gepufferte Regenwasser wird dann über einen Notüberlauf mit einer Drosselung von lediglich 10 l/s in das Bestandsnetz abgegeben. Trotz dieser geringen Zulaufmenge ist eine Vergrößerung des bestehenden Kanals in der Atzelsberger Straße von 300 DN auf 400 DN in folgendem Streckenlauf notwendig:

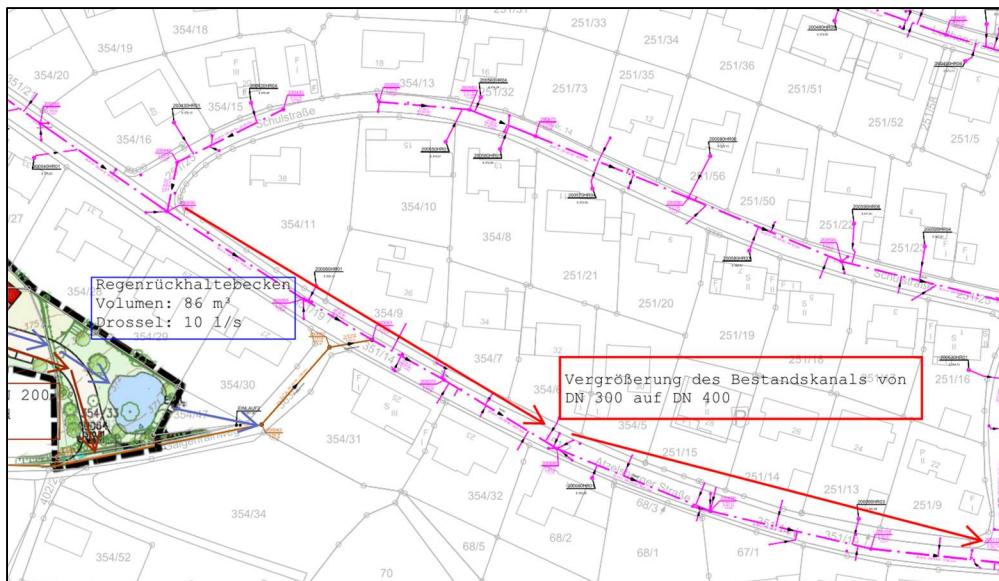


Abb. 4: Ausschnitt Entwässerungskonzept

Danach wird das Abwasser am Schacht Nr. 200111 in einen bestehenden Stauraumkanal mit ausreichender Größe (Durmesserr 1800/1200 Ei) eingeleitet, der im Kreuzungsbereich Atzelsberger Straße/Wassergasse mit einer festen Drosselung von 40 l/s in einen weiter südlich in der Wassergasse liegenden DN 500 Kanal einleitet. Die Hydraulik bis zum Stauraumkanal ist damit nachgewiesen (s. Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Gaul als Anhang zur Begründung). Ein neuer Wasserrechtsbescheid ist unter Vorlage der entsprechenden Planunterlagen im Zuge der Erschließungsplanung zu beantragen.

5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

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.

6 SONSTIGE MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ

Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist zulässig. Damit kann dem klimaschädlichen CO₂-Anstieg entgegengewirkt werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen im Zusammenhang mit dem Schutz des Grundwassers wird hingewiesen.

Für die Errichtung und den Betrieb von Erdwärmesonden oder Wasser-Wasser-Wärmepumpen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig. Diese ist bei Bedarf beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Fachbereich Wasserrecht, zu beantragen.

Der Bau von Zisternen ist grundsätzlich erlaubt. Es wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ pro 100 m² Dachfläche empfohlen. Damit kann die Ressource Grundwasser geschützt und eine gewisse Pufferfunktion bei Starkregenereignissen bewirkt werden.

Zum Schutz gegen das Eindringen von Wasser bei Starkregenereignissen wird auf Maßnahmen wie hochgezogene Lichtschächte bei Kellerfenstern sowie eine erhöhte Fußbodenoberkante im Erdgeschoss hingewiesen.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 Auswirkungen durch benachbarten Sportplatz

In einer Entfernung von etwas über 100 m südwestlich des Baugebietes befindet sich das Fußball-Spielfeld des TSV 73 Marloffstein e. V. Nachfolgend wird überschlägig ermittelt, mit welchen Sportlärmauswirkungen auf das Baugebiet zu rechnen ist.

Gemäß VDI 3770 „Emissionskennwerte von Schallquellen – Sport- und Freizeitanlagen“ ist bei einem Punktspiel mit etwa 100 Zuschauern von einem Schallleistungspegel L_{WA} = 106 dB für die Sportanlage auszugehen. Punktspiele finden in der Regel sonntags statt, mit Spielbeginn um 15.00 Uhr.

Für Besucher ist ein Parkplatz mit maximal 20 Kfz-Stellplätzen vorhanden. Es wird also mit der Anfahrt von 20 Pkw ab etwa 14.30 Uhr gerechnet, die Abfahrt dieser Fahrzeuge erfolgt nach Spielende, also etwa ab 17.00 Uhr.

Untersucht wurden die zu erwartenden Immissionen an den fünf nächstliegenden Baurechten (s. nachfolgende Abbildung).

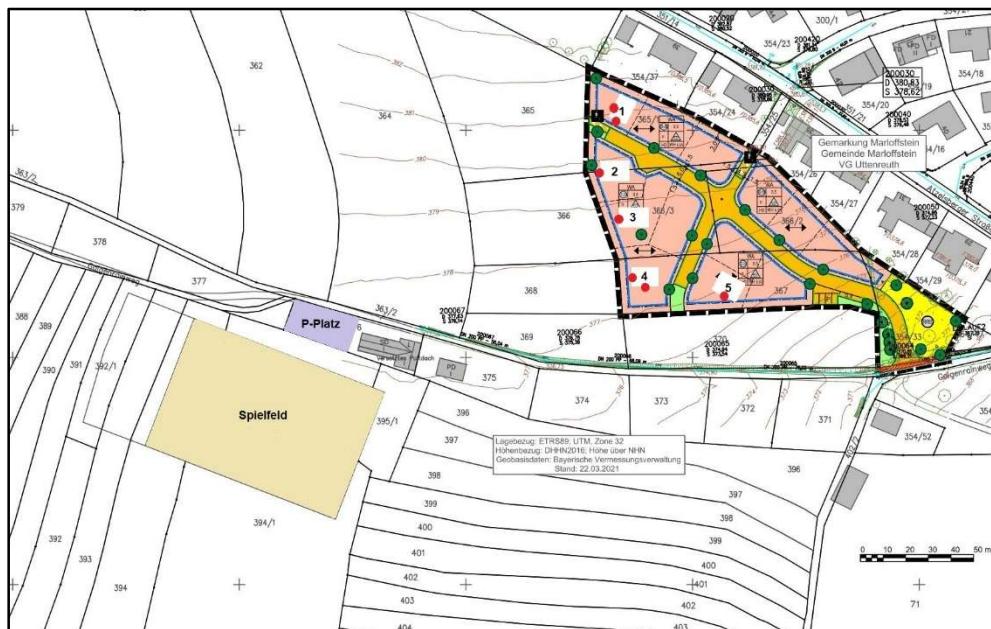


Abb. 5: Lageplan Emittenten und Immissionsorte

Gemäß der „Sportanlagenlärmenschutzverordnung“ (18. BlmSchV) gelten für das allgemeine Wohngebiet sonntags folgende Richtwerte:

tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A)

tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen (7.00 - 9.00 Uhr) 50 dB(A), im Übrigen 55 dB(A), nachts 40 dB(A)

Es ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Beurteilungspegel.

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,Mo	RW,A	RW,TaR	RW,N	LrTaR	LrTaR,diff
				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB
Haus 1	WA	EG	NW	50	55	55	40	38,7	—
Haus 1	WA	1.0G	NW	50	55	55	40	39,1	—
Haus 1	WA	EG	SW	50	55	55	40	38,9	—
Haus 1	WA	1.0G	SW	50	55	55	40	39,3	—
Haus 2	WA	EG	W	50	55	55	40	38,8	—
Haus 2	WA	1.0G	W	50	55	55	40	39,9	—
Haus 3	WA	EG	W	50	55	55	40	38,7	—
Haus 3	WA	1.0G	W	50	55	55	40	40,2	—
Haus 4	WA	EG	S	50	55	55	40	38,3	—
Haus 4	WA	1.0G	S	50	55	55	40	40,1	—
Haus 4	WA	EG	W	50	55	55	40	38,4	—
Haus 4	WA	1.0G	W	50	55	55	40	40,4	—
Haus 5	WA	EG	SW	50	55	55	40	37,8	—
Haus 5	WA	1.0G	SW	50	55	55	40	39,0	—

Abb. 6: Tabelle Immissionsorte

SW = Stockwerk; HR = Himmelsrichtung; RW,Mo bzw. A bzw. TaR bzw. N = Richtwert morgens bzw. abends bzw. tags außerhalb der Ruhezeiten bzw. nachts; LrTaR = Beurteilungspegel tags außerhalb der Ruhezeiten; LrTaR,diff = Überschreitung des Richtwerts tags außerhalb der Ruhezeiten

Das Ergebnis zeigt, dass im relevanten Zeitraum tags außerhalb der Ruhezeiten der Richtwert von 55 dB(A) an allen untersuchten Immissionsorten um 14 oder mehr dB unterschritten wird. Lärmschutzmaßnahmen werden also nicht erforderlich.

Haustechnische Anlagen

Zum Schutz der Nachbarschaft ist darauf zu achten, dass gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klima- und Lüftungsanlagen, Wärmepumpen etc.) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet gelten:

Tags	(06.00-22.00):	55 dB(A)
nachts	(22.00-06.00):	40 dB(A)

Gemäß Nr. 3.2.1. Abs. 2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998) ist eine Anlage als nicht relevant anzusehen, wenn der Immissionsbeitrag den zulässigen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Daher sind haustechnische Anlagen mindestens so auszuführen, dass am nächstgelegenen Wohnhaus tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) ein Teilbeurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts (lauteste Stunde zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschritten wird. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieffrequent im Sinne der Nr. 7.3 TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Teilbeurteilungspegel und der tief-frequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und ist im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung, in schwierigen Fällen ggf. auch durch Messung, zu erbringen.

7.2 Auswirkungen durch Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Die an das Baugebiet angrenzenden Feldfluren werden landwirtschaftlich genutzt (Feldfruchtanbau, Wiesen). Durch ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft resultierende Emissionen von Staub, Lärm und Geruch sind für ein „Wohnen auf dem Lande“ typisch und daher zu dulden.

8 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bebauungsplan-Verfahren werden die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein können, beteiligt:

1. Landratsamt Erlangen-Höchstadt
2. Regierung von Mittelfranken
3. Staatliches Bauamt Nürnberg
4. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth
9. Amt für ländliche Entwicklung
10. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Nürnberg
11. Bund Naturschutz

12. Landesbund für Vogelschutz
13. Bundesamt für Infrastruktur
14. AVS Schwabachtal
15. Main-Donau-Netzgesellschaft
16. Stadtwerke Erlangen
17. Tennet
18. Vodafone Netz GmbH
19. Zweckverband zur Wasserversorgung Marloffsteiner Gruppe
20. N-Ergie Netz GmbH
21. Pledoc GmbH
22. Omnibusverband Franken GmbH
23. VGN
24. Zweckverband Stadt-Umland-Bahn Nürnberg
25. Planungsverband Region Nürnberg
26. Kreisbrandrat Matthias Rocca
27. Freiwillige Feuerwehr Marloffstein
28. VG Uttenreuth
29. TSV Marloffstein
30. Handwerkskammer Mittelfranken
31. Industrie- und Handelskammer

Nachbargemeinden

32. Gemeinde Bubenreuth
33. Stadt Erlangen
34. Gemeinde Langensendelbach
35. Markt Neunkirchen a. Brand
36. Gemeinde Spardorf
37. Gemeinde Uttenreuth

Der Bebauungsplan mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Gemeinderat erfolgt die zweite Beteiligung (Veröffentlichung und öffentliche Auslegung), während der die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme haben.

Nach erneuter Auswertung im Gemeinderat kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist die Planung dann rechtsverbindlich.

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

Aufgestellt:

Bamberg, den 08.05.2025
Fortgeschrieben 11.12.2025
Re/Sn-22.094

Für den Fachbereich
Landschaftsplanung:



i. A. Ebner

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:



i. A. Reichelt

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg
☎ 0951-98003-0

ANHANG

Anhang 1	Umweltbericht, Planungsgruppe Strunz
Anhang 2	Geotechnischer Bericht vom 31.03.2023, Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH
Anhang 3	Entwässerungskonzept vom 07.08.2024/19.11.2025, Büro Gaul Ingenieure GmbH

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Ausschnitt BBP "M11 Sportgelände Marloffstein", rechtskräftig seit 2004	4
Abb. 2: Auszug wirksame FNP-Änderung.....	5
Abb. 3: Lage des Bodendenkmals.....	6
Abb. 4: Ausschnitt Entwässerungskonzept	16
Abb. 5: Lageplan Emittenten und Immissionsorte.....	18
Abb. 6: Tabelle Immissionsorte	18