



GEMEINDE UTTENREUTH
LANDKREIS
ERLANGEN-HÖCHSTADT

BEGRÜNDUNG – TEIL A

ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN W 18 “WEINBERGSTRASSE“

ENTWURF

FASSUNG: 23.09.2025



VOGELSANG

Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.vogelsang-plan.de



Landschaftsplanung

Klebe

Landschaftsplanung Klebe
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.landschaftsplanung-klebe.de

Inhaltsverzeichnis Teil A

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass, Planungserfordernis und aktuelles Planungsrecht	3
1.2	Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
1.3	Verfahren	5
1.4	Bedarfsanalyse für das Plangebiet	5
1.4.1	Bestehende Flächenpotentiale und Aktivierungsstrategien	9
1.4.2	Soziale Einrichtungen	10
1.4.3	Zusammenfassung	10
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben	11
2.1	Raumordnung und Landesplanung	11
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	11
3	Angaben zum Bestand	13
3.1	Aktuelle Nutzung	13
3.2	Ortsbild / Landschaftsbild / Topografie	13
3.3	Verkehrliche Erschließung	14
3.4	Ver- und Entsorgung	14
3.5	Immissionen	14
3.6	Eigentumsverhältnisse	15
4	Planung	15
4.1	Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	15
4.2	Planungsgrundsätze / Planungsziele	17
4.3	Erläuterung der Planungsabsichten – Festsetzungen und Hinweise	17
4.3.1	Art der baulichen Nutzung / Beschränkung der Zahl der Wohnungen	17
4.3.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezugspunkt	18
4.3.3	Bauweise / Stellung der Hauptgebäude / Überbaubare Grundstücksfläche	18
4.3.4	Abstandsflächen	19
4.3.5	Stellplätze / Garagen / Carports und deren Zufahrten	19
4.3.6	Verkehrliche Erschließung	19
4.3.7	Nebenanlagen / Nebengebäude und Einfriedungen	19
4.3.8	Dächer / Dachaufbauten / Firstrichtung	20
4.3.9	Gestalterische Festsetzungen	21
4.3.10	Ver- und Entsorgung	21
4.3.11	Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen	23
4.3.12	Führung von Versorgungsleitungen	23
4.3.13	Immissionsschutz	23
4.3.14	Energieversorgung	27
4.3.15	Grünordnerisches Konzept	27
5	Belange von Natur und Landschaft	30
5.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	30

5.2	Umweltprüfung / Umweltbericht	32
5.3	Geologie, Boden, Wasser	33
6	Das Plangebiet in Zahlen	33
7	Anlagen	34

1 Allgemeines

1.1 Anlass, Planungserfordernis und aktuelles Planungsrecht

Die Gemeinde Uttenreuth beabsichtigt aufgrund des Bedarfs an Wohnraum (siehe Kap. 1.4) und der Nachfrage nach Wohngebäuden mit kleineren Grundstücken am westlichen Ortsrand des Ortsteils „Weiher“ ein Wohngebiet für acht Wohneinheiten zu schaffen. Das Interesse an kleineren Wohnformen wurde in Form einer Fragebogenaktion in der Gemeinde Uttenreuth bestätigt.

Ziel dieses städtebaulichen Projekts ist es, den hohen Baumbestand in dem, ehemals als Gartenfläche genutzten, Plangebiet weitestgehend zu erhalten und gleichzeitig eine hohe Wohnqualität zu schaffen. Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen die Wohngebäude in Form von Doppelhäusern vorgesehen und der ruhende Verkehr zentral in einem Gargenhof vorgesehen werden. Pro Wohneinheit soll lediglich ein Stellplatz zur Verfügung stehen. Somit wird für die verkehrliche Erschließung nur ein geringer Flächenanteil in Anspruch genommen. Trotz des gemeinschaftlich angedachten Wohngebiets verfügt jede Wohneinheit über einen eigenen Gartenbereich. Neben Familien und jungen Paaren ist diese Wohnform auch für Paare geeignet, welche sich räumlich verkleinern wollen.

Um diesen Rahmenbedingungen gerecht zu werden, wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens verschiedene städtebauliche Konzepte erarbeitet und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgestellt. Die Erläuterung des finalen städtebaulichen und grünordnerischen Konzepts erfolgt in Kapitel 4.1

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Uttenreuth ist das Plangebiet bereits als allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Standort ist gut für die Ansiedlung von Wohnnutzungen geeignet, da östlich des Plangebiets bereits Wohngebäude bestehen und die verkehrliche Erschließung über die Weinbergstraße erfolgen kann.

Da das Plangebiet planungsrechtlich bislang als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen ist, ist für dessen städtebauliche Ordnung und Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan erforderlich.

Das Erfordernis der Planung liegt in der Schaffung von benötigten Wohnbauflächen / Wohnraum und der dafür erforderlichen planungsrechtlichen Grundlage zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

1.2 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Gemeinde Uttenreuth liegt im Landkreis Erlangen-Höchststadt, östlich der Stadt Erlangen und gehört zum Regierungsbezirk Mittelfranken. Mit der Nähe zu Erlangen grenzt sie unmittelbar an das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg / Fürth / Erlangen / Schwabach.

In dem insgesamt 5,95 km² großen Gemeindegebiet, welches aus den Ortsteilen Eggenhof (Gut), Habernhofermühle (Einöde), Langenbruckermühle (Einöde), Uttenreuth (Pfarrdorf), Weiher (Dorf) und Weißenberg (Einöde) besteht, leben aktuell 5070 (Stand: 31.12.2022) Einwohner. Zusammen mit den Gemeinden Buckenhof, Marloffstein und Spardorf bildet Uttenreuth eine Verwaltungsgemeinschaft mit Verwaltungssitz in Uttenreuth.

Der Ortsteil Weiher befindet sich etwa 1,5 km östlich vom Hauptort Uttenreuth. Das Dorf Weiher gliedert sich in den Altort am Westrand und ausgedehnte Neubausiedlungen im Osten und Süden, die ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstanden sind. Unmittelbar südlich fließt die Schwabach. Durch den Ort fließt der Weihergraben, der etwas weiter südwestlich in die Schwabach als rechter Zufluss mündet. Ansonsten ist der Ort von Acker- und Grünland umgeben.

Mit dem Pkw erreicht man Uttenreuth und Weiher über die Staatsstraße St 2240, die wiederum über die BAB A 73 am Kreuz Fürth / Erlangen an das große Autobahnnetz um den

Verdichtungsraum mit der BAB A 3, BAB A 6 und BAB A 9 angebunden ist. Die durch das Gemeindegebiet verlaufende St 2240 (Erlanger Straße) ist weiterhin eine wichtige Ost-West-Verbindung zwischen B 8 im Osten und BAB A 73 im Westen.

Über die Buslinien 209 (Erlangen Busbahnhof - Eschenau), 210 (Erlangen Busbahnhof - Heroldsberg) und 225 (Neunkirchen am Brand) des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg GmbH (VGN) ist der Ortsteil Weiher gut an den Bahnhof Erlangen und somit an das regionale und überregionale Verkehrsmittel Bahn angebunden.



Räumliche Lage Gemeinde Uttenreuth (Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans W 18 "Weinbergstraße" befindet sich im Westen des Ortsteils Weiher und umfasst einen Teilbereich der Weinbergstraße sowie ein ehemaliges Gartengrundstück. Er wird im Osten durch Wohngebäude, im Süden durch ein Waldstück, im Westen durch einen Wander- und Radweg und im Norden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Östlich des Plangebiets liegt der Ortskern von Weiher. Etwa 130 m südlich des Plangebiets verläuft die Staatstraße St 2240; in 100 m südwestlicher Richtung besteht ein Gewerbegebiet (Gewerbegebiet Weiher nördlich St 2240). Hier sind u.a. eine Tankstelle, ein Brennholzhändler und ein Taxiunternehmen ansässig.

Der Geltungsbereich für den Planteil umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern Fl.-Nrn. 38/1 und 95/2 (TF) - der Gemarkung Weiher, mit einer Gesamtfläche von 3.256 m² (0,33 ha).



Lage des Geltungsbereichs des BBP & GOP W 18 "Weinbergstraße" (Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

Der Geltungsbereich für die Ausgleichsfläche umfasst das Grundstück mit der Flurnummer FINr. 49 (TF), Gemarkung Weiher und umfasst eine Fläche von 1.019 m² (0,1 ha). Beide Geltungsbereiche umfassen nunmehr 0,34 ha.

1.3 Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen (BauNVO + PlanZV). Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde (hier die Gemeinde Uttenreuth). Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

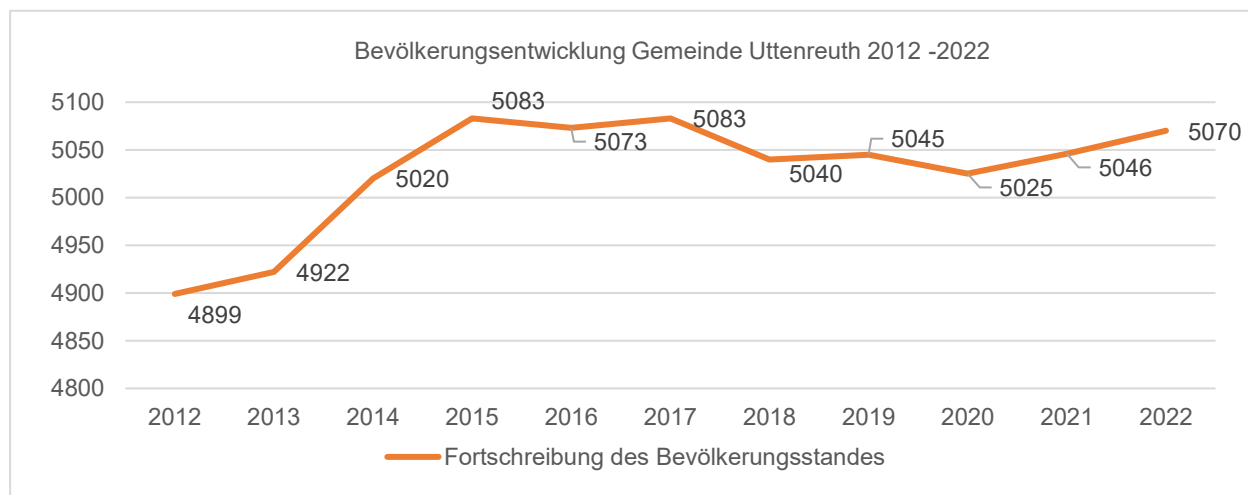
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan W 18 "Weinbergstraße" wird im sogenannten Regelverfahren erstellt. Somit finden die Anwendung der ökologischen Eingriffsregelung sowie die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung statt. Die Umweltprüfung wird in Form eines Umweltberichtes dokumentiert; eine erste Fassung ist Teil der vorliegenden Begründung (Teil B).

1.4 Bedarfsanalyse für das Plangebiet

1.3.1 Struktur- und Entwicklungsdaten

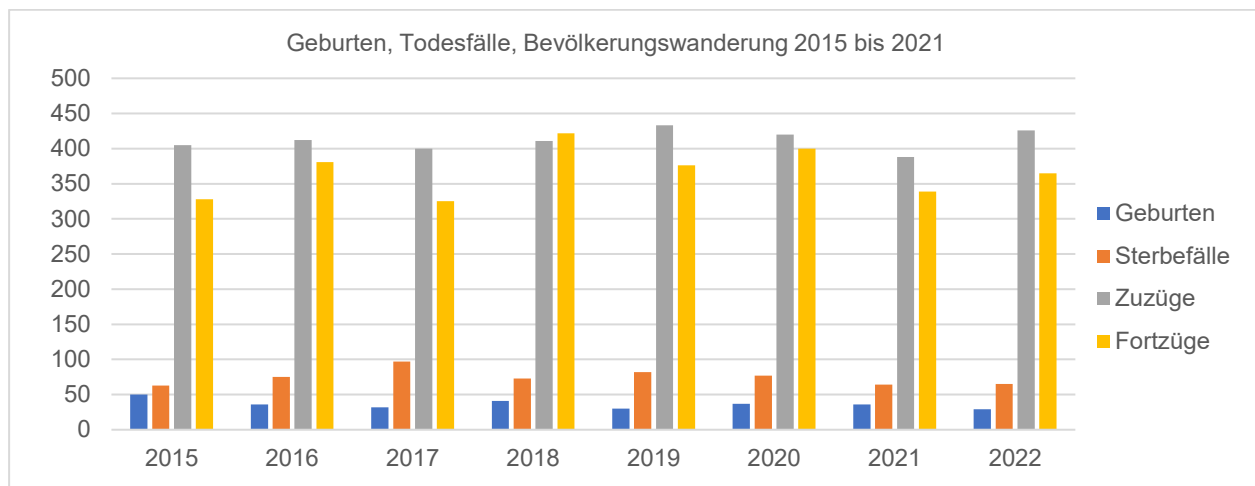
Demografische Entwicklung

In der Gemeinde Uttenreuth leben laut Statistischen Landesamt Bayern mit Stand von 31.12.2022 - 5.070 Personen. Im Zeitraum von 2012 bis 2022 ist die Einwohnerzahl von 4.899 auf 5.070 um 171 Einwohner (+ 3,4 %) gewachsen.



Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Uttenreuth 2012 - 2022 (Eigene Darstellung, Datengrundlage: Statistisches Landesamt Bayern, 2023)

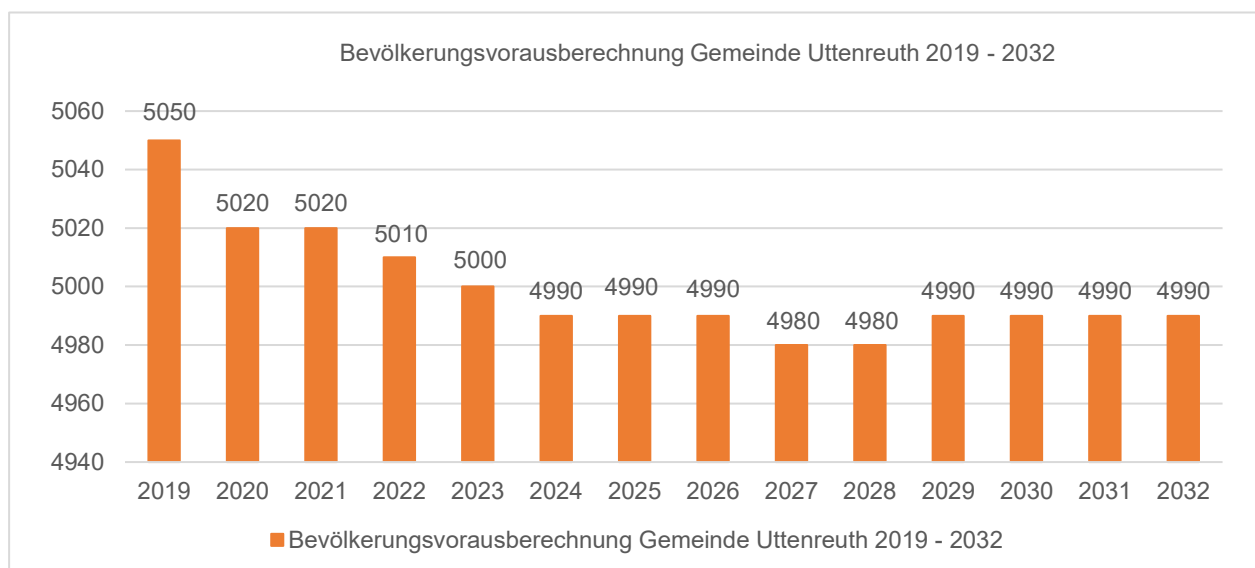
Gemäß der Bevölkerungsentwicklung von 2022 zeigen die Veränderungen seit 2012 bis 2022 mit Ausnahme der Jahre 2016, 2018 und 2020 positive Bilanzen. Eine differenzierte Betrachtung der Bevölkerungsbewegungen zeigt bei den natürlichen Bewegungen ab 2016 deutliche Verluste auf. Diese können teilweise durch Wanderungsgewinne abgefedert werden, den Rückgang der Bevölkerung im Zeitraum 2016-2020 jedoch nicht ausgleichen. Seit 2020 nimmt die Bevölkerung wieder leicht zu.



Geburten, Todesfälle, Bevölkerungswanderung Gemeinde Uttenreuth 2015 - 2022 (Eigene Darstellung, Datengrundlage: Statistisches Landesamt Bayern, 2023)

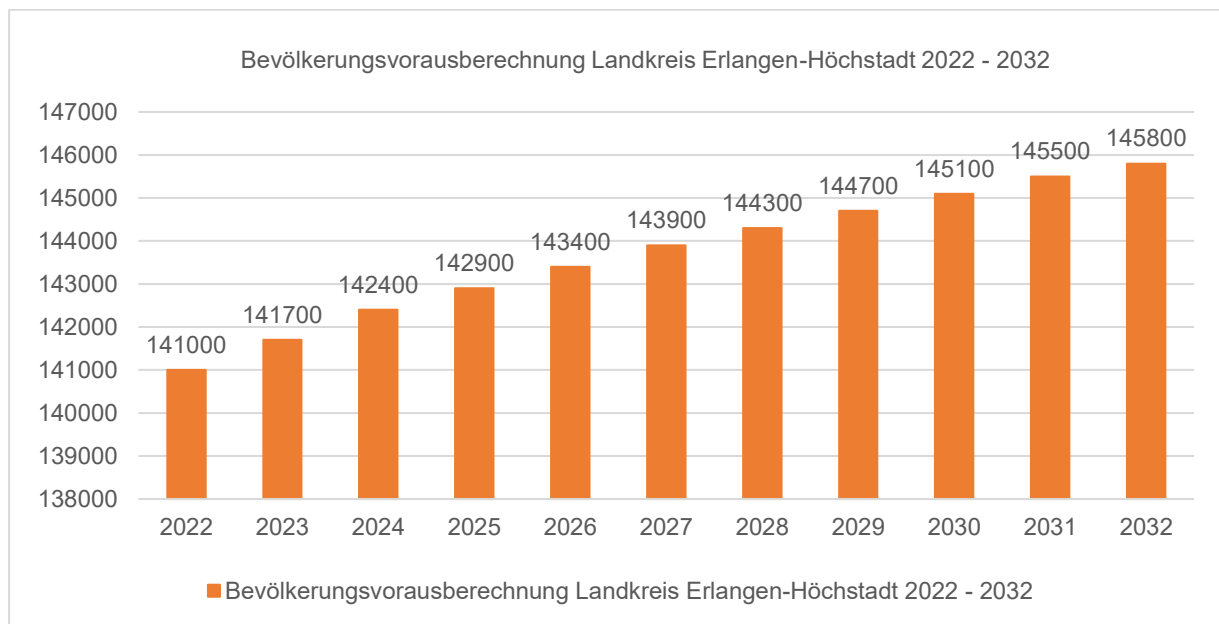
Des Weiteren weist Uttenreuth seit 2015 eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (Weniger Geborene als Gestorbene) auf.

Hinsichtlich der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung liegt eine Prognose vom Statistischen Landesamtes Bayern vor.



Bevölkerungsprognose Gemeinde Uttenreuth 2019 - 2032 (Eigene Darstellung, Datengrundlage für Entwicklung: Statistisches Landesamt Bayern, 2024, Eigene Prognose)

Die Bevölkerung Uttenreuths soll nach der Variante des Statistischen Landesamtes Bayern (Bevölkerungsvorausberechnung für Gemeinden) bis zum Jahr 2032 auf 4.990 EW schrumpfen. Die prognostizierte Einwohnerzahl für das Jahr 2022 liegt im Vergleich zur tatsächlichen Einwohnerzahl erst bei 5.020 EW (50 EW weniger). Somit liegt die tatsächliche Einwohnerzahl deutlich über der prognostizierten Einwohnerzahl.



Bevölkerungsprognose Landkreis Erlangen-Höchststadt 2022 - 2032 (Eigene Darstellung, Datengrundlage für Entwicklung: Statistisches Landesamt Bayern, 2024, Eigene Prognose)

Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Landkreises Erlangen-Höchststadt ist erkenntlich, dass die Bevölkerungszahl von 141.000 EW auf 145.800 um 3,3 % wächst. In den nächsten 10 Jahren werden sich die Bevölkerungszahlen im Landkreis Erlangen-Höchststadt stabil entwickeln und zunehmen.

Inwieweit für die Gemeinde Uttenreuth eine stagnierende / minimal sinkende Bevölkerungsentwicklung entgegen der steigenden Entwicklungstendenzen im Landkreis von ca. 3,3 %, für die Prognosen und Handlungsempfehlungen einzustellen ist, kann derzeit nicht abschließend geklärt werden, da durch eine Veränderung in der Bewohnerstruktur im Gebäudebestand - begründet durch die Altersstruktur in Uttenreuth - insgesamt ein möglicher Bevölkerungszuwachs nicht auszuschließen ist.

Weiter besteht durch die unmittelbare Randlage und optimale Anbindung an Erlangen bzw. im Wachstumsraum der Städte Nürnberg – Fürth – Erlangen die Möglichkeit durch die Bereitstellung von verfügbaren Wohnraum starke Bevölkerungszuwächse zu generieren.

Aufgrund der leicht negativen Bevölkerungsvorausberechnung des Statistisches Landesamt Bayern für die Gemeinde Uttenreuth im Planungszeitraum bis 2032 ist die demografische Ausgangslage nicht ganz eindeutig. Um die demografische Entwicklung um Planungszeitraum besser abschätzen zu können, erfolgt im Weiteren eine Betrachtung zusätzlicher demographischer, ökonomischer und raumfunktionaler Rahmenbedingungen.

Altersstruktur

Aus der Altersstruktur einer Gemeinde lassen sich wichtige Rückschlüsse auf zukünftig verstärkt nachgefragte Wohnformen ableiten. In den letzten Jahren hat sich die Altersgruppe zwischen 18 und 40 Jahren den sogenannten „Haushaltsgründern“ stabil entwickelt. Gemäß Bevölkerungsprognose wird für diese Altersgruppe auch in den nächsten 5 Jahren eine stabile Entwicklung berechnet, sodass ein Bedarf an Haustypen für „Familienwohnen“ abzuleiten ist. Im Gegenzug stieg bzw. steigt die Altersgruppe von 40 - 60 Jahren in Uttenreuth, sodass auch Bedarf an Haustypen mit kleineren Wohnformen abzuleiten ist.

Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2022

Anzahl der Wohngebäude	1603
Anzahl WE	2364
Anzahl WE je Wohngebäude	$2364 / 1603 = 1,47$
Anzahl EW / WE	$5070 / 2364 = 2,14$

Im Jahr 2022 betrug die Anzahl der Wohngebäude 1603, die Anzahl der Wohnungen / Wohneinheiten (WE) 2364. Somit beträgt die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude durchschnittlich 1,47. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,2 Personen.

	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohnungen (WE)	Wohnfläche	EW	EW/WE	Wohnfläche pro Einwohner
2010	1478	2201	240320	4732	2,1	50,8
2015	1542	2262	262334	5083	2,2	51,6
2020	1588	2340	272270	5025	2,1	54,2

In den letzten 10 Jahren hat sich der Bestand an Wohngebäuden (+ 110 Wohngebäude / 6,9 %) und Wohneinheiten (+ 139 Wohnungen / 5,9 %) deutlich erhöht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße blieb mit 2,1 bis 2,2 EW/WE nahezu konstant.

Einstufung im Zentrale Orte-System sowie Gebietskategorie gemäß LEP

Ausführungen zur Einstufung im Zentrale Orte-System sowie zur Gebietskategorie gemäß LEP sind in Kapitel 2.1. beschrieben. 1.2

Verkehrsanbindung

Siehe Kap. 1.2

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

Aufgrund der Nähe zum gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg / Erlangen / Fürth / Schwabach und der direkten Nachbarschaft zu Erlangen besteht in Uttenreuth ein negatives Pendlersaldo. Die Anzahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort ist in den vergangenen Jahren annähernd gleich geblieben, die Arbeitslosenquote befindet sich seit den letzten zehn Jahren unter 1,2 %.

Zwischenfazit

Aufgrund der dargelegten Rahmenbedingungen lässt sich die zuvor festgestellte, nicht ganz eindeutige demografische Entwicklung besser einordnen. So ergibt sich aus der Einstufung als Siedlungsschwerpunkt ein gewisses Maß an Zentralität, weiterhin gestaltet sich sowohl die Verkehrsanbindung, als auch die Nähe zum gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg / Erlangen / Fürth / Schwabach insgesamt positiv.

In Verbindung mit den gemäß den aktuellen Einwohnerzahlen zum Jahr 2022 mit 5.070 Einwohnern positiv von der Bevölkerungsvorausberechnung vom Statistischen Landesamtes Bayern für das Jahr 2022 (5010 Einwohner) abweichenden Entwicklung erscheint die Annahme einer Bevölkerungszunahme im Planungszeitraum um 150 Personen auf 5.220 EW im Jahr 2032 plausibel. Vor diesem Hintergrund erscheint das Schaffen von zusätzlichem Wohnraum in der Gemeinde Uttenreuth als grundsätzlich erforderlich. Im Folgenden soll festgestellt werden, inwieweit zur Deckung dieses grundsätzlichen Wohnraumbedarfs Potenziale im Innenbereich zur Verfügung stehen.

1.4.1 Bestehende Flächenpotentiale und Aktivierungsstrategien

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine Aufnahme von freien Bauflächen und Baulücken im Gemeindegebiet, welche in der folgenden Tabelle aufgezeigt sind. Die Flächenpotentiale sind planungsrechtlich nach ihrer Bebaubarkeit eingestuft.

	freie Wohnbauflächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) und im Innenbereich (§ 34 BauGB)	Anzahl	Wohnbauflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB)	Anzahl	Gesamt
Gesamtes Gemeindegebiet Uttenreuth	2,4 ha	28	2,2 ha	4	4,6 ha
davon im FNP als Wohnbaufläche dargestellt	2,0 ha	22	0,4 ha	1	2,4 ha
	82 %		18 %		
davon im FNP als Mischbaufläche dargestellt	0,4 ha	6	1,8 ha	3	2,2 ha
	18 %		82 %		
Ortsteil Weiher	0,3 ha	3	0,4 ha	1	0,65 ha

Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Uttenreuth (*momentan in Fortschreibung*) im Hauptort Wohnbauflächen mit 5,05 ha und in Weiher zwei Wohnbauflächen mit insgesamt 4,1 ha ausgewiesen. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans ist hierin enthalten.

Die Erfassung zeigt, dass grundsätzlich knapp 4,6 ha Baulandreserve im Gemeindegebiet vorhanden sind.

Im Ortskern vom Hauptort Uttenreuth bestehen 10 leerstehende Gebäude. Gegebenenfalls freierwerdende Wohngebäude in den Wohngebieten aller Ortsteile werden aufgrund des hohen Wohnendrucks und der hohen Nachfrage an Wohnraum in den häufigsten Fällen zeitnah wieder bewohnt. Demnach wird von einer Aufnahme leerstehender Wohngebäude im gesamten Gemeindegebiet abgesehen.

Ein wesentlicher Faktor, der die Aktivierung von potentiellen Bauflächen erschwert, ist die Flächenverfügbarkeit. Während gemeindeeigene Flächen schneller aktiviert werden können, ist bei privaten Flächen grundsätzlich ein Einvernehmen mit dem Eigentümer erforderlich. Viele Flächen sind in privatem Eigentum und nach aktuellem Stand nicht verfügbar. So handelt es sich bei einigen Baulücken auch um Teilbereiche von sehr großen privaten Grundstücken (bspw. aktuell als Garten oder sonstige Freifläche genutzt), bei welchen eine Aktivierung nur schwer vorstellbar ist – insbesondere für eine Bebauung von Personen außerhalb des Familienverbands des Eigentümers. Da die vorhandenen Flächenpotentiale jedoch in Privateigentum stehen und somit der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen, stellen diese lediglich ein theoretisches Potential dar.

Um die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von freien Bauflächen zu ermitteln, erfolgen Zeit für Zeit Abfragen seitens der Gemeinde.

Darüber hinaus ist die Gemeinde Uttenreuth dabei, Innenpotentiale zu aktivieren. In den vergangenen Jahren wurde beispielsweise folgende Maßnahme zur Stärkung des Innenorts realisiert:

- Nachverdichtung eines privaten Grundstücks im Bereich der Straße „Zum Tennenbach“

Des Weiteren sind folgende innerörtliche Entwicklungen geplant:

- Entwicklung der zentralen Baulücke östlich des Verwaltungssitzes Uttenreuths mit Geschoss-
wohnen, Wohnheim und Seniorenwohnen
- Vorsehen von Studentenwohnungen und Wohnungen an der Gräfenberger Straße
- Vorsehen von Mehrfamilienhäusern in der Erlanger Straße
- Vorsehen von fünf Reihenhäusern in der Raiffeisenstraße

Die angeführten Maßnahmen zeigen an, dass die Gemeinde Uttenreuth die Nutzung von innerörtlichen Bauflächen durch gezielte Innenentwicklungsmaßnahmen bzw. -projekte anstrebt.

Da aufgrund privater Eigentumsstrukturen weitere Innenentwicklungspotentialen nicht zur Verfügung stehen, hält die Gemeinde Uttenreuth an der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes fest.

1.4.2 Soziale Einrichtungen

Mit Ausweisung des neuen Wohngebietes steigt auch die Nachfrage an sozialer Infrastruktur.

Mit einer Grundschule im Hauptort und der Nähe zu Erlangen besteht ein gutes Angebot an Bildungsmöglichkeiten. Der Bedarf an Kindergartenplätzen der durch die neue Wohnbebauung entsteht, kann in den vorhandenen drei Kindergärten abgedeckt werden.

1.4.3 Zusammenfassung

Folgende Standortvorteile begründen die Schaffung neuer Wohnbauflächen in der Gemeinde Uttenreuth:

- Positive Einwohnerentwicklung der letzten Jahre in Uttenreuth und vorausgerechneten Bevölkerungszuwachs für den Landkreis Erlangen-Höchststadt bis 2032.
- Sichergestellte Versorgung der Bewohner mit Dingen des täglichen Bedarfs über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Getränkemarkt, Bäcker und gastronomischen Angebote und Bildungs- und Kinderbetreuungsangeboten.
- Sehr gutes und steigendes Arbeitsplatzangebot in der unmittelbaren Umgebung.
- Verkehrsgünstige Lage an der Staatsstraße St 2240 und damit eine gute Anbindung an die überregionale Verkehrsinfrastruktur der Metropolregion Nürnberg / Erlangen / Fürth / Schwabach.
- Gewährleistung eines attraktiven Wohnumfeldes durch die ländliche Lage und dem direkten Zugang zu Natur und Naherholungsgebieten.
- Angebot von Wohnraum für verschiedene Zielgruppen durch das Vorsehen von verschiedenen Grundflächen für Gebäude.

Die Ausweisung des geplanten Wohngebietes begründet sich in den aufgezeigten Standortvorteilen, insbesondere aufgrund der stabilen Einwohnerentwicklung der letzten Jahre sowie den vorliegenden Prognosewerten.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtenden Ziele der Raumordnung für die Bauleitplanung in der Gemeinde Uttenreuth enthalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 2023) sowie der Regionalplan Region Nürnberg (RP 7).

Die Gemeinde Uttenreuth wird im LEP dem „Verdichtungsraum“ und im RP dem Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Erlangen / Fürth / Schwabach zugeordnet.

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen wirken, sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Weiterhin ist an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, die Siedlungsentwicklung zu konzentrieren.

Verdichtungsräume sind bevorzugte Standorte für die Wirtschaft, das Bildungswesen, den Dienstleistungsbereich und das kulturelle Leben mit überregionaler Ausstrahlung und hoher Bedeutung für die Entwicklung ganz Bayerns. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln. Da die Raumnutzungsansprüche in Verdichtungsräumen besonders vielfältig sind, kommt es dabei darauf an, die Nutzungen an räumlich geeignete Standorte zu lenken. Die Verdichtungsräume müssen langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. Eine wichtige Voraussetzung hierfür sind ein qualitativ hochwertiges Umfeld, eine leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur sowie Bildungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Des Weiteren ist Uttenreuth im RP 7 gemeinsam mit Buckenhof und Spardorf als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Siedlungsschwerpunkte übernehmen als Sonderformen der Zentralen Orte zentralörtliche Versorgungsaufgaben im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes Nürnberg / Fürth / Erlangen in der Regel im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen.

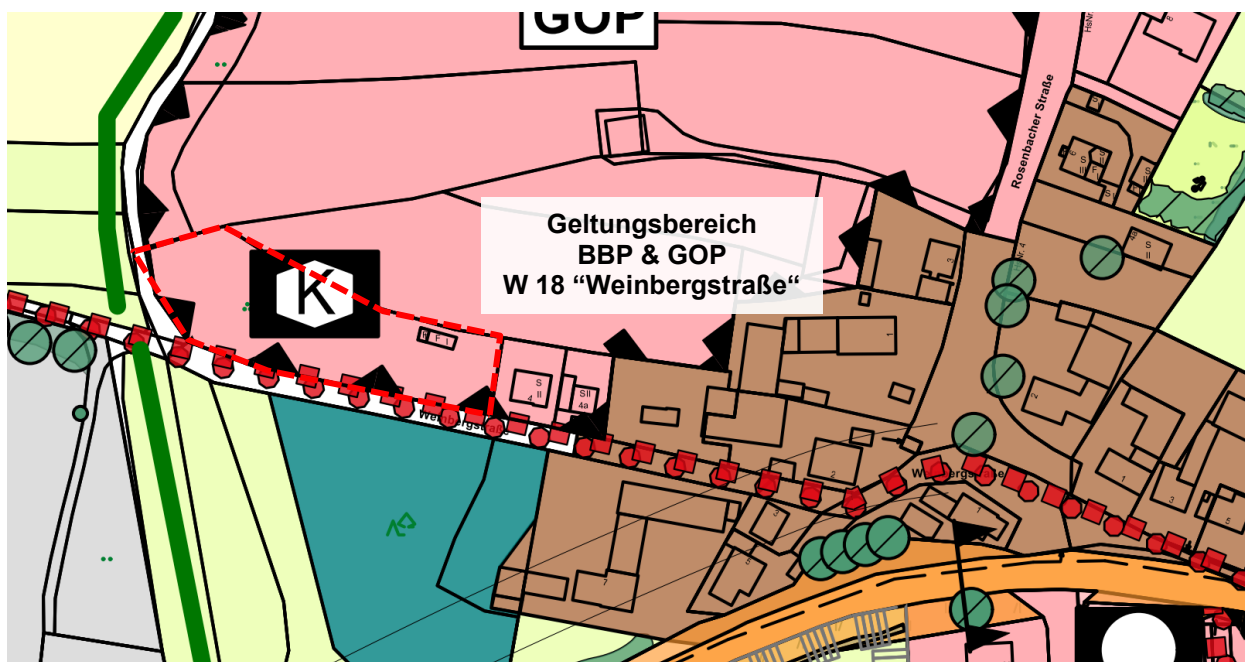
Die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung werden in diesem Bebauungsplan berücksichtigt.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP / LP) der Gemeinde Uttenreuth wurde im Jahr 2024 fortgeschrieben und stellt im Plangebiet Wohnbaufläche und eine Gemeinbedarfsnutzung „Kindergarten“ dar. Im Süden des Plangebiets ist aufgrund der Lärmeinwirkung angrenzender Verkehrs- und Gewerbeflächen eine Umgrenzung von Flächen für

Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes eingezeichnet.

Ebenso als Wohnbaufläche ausgewiesen ist der Bereich nördlich und nordöstlich (bisher unbebaut) sowie östlich (bebaut) des Plangebiets. Südlich grenzt eine bestehende Fläche für die Forstwirtschaft (Wald) an. Im Westen und Süden verläuft ein Wander- und Radweg, welcher von Flurgehölzen und Hecken eingegrünt werden soll.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Uttenreuth (April 2025 Gemeinde Uttenreuth)

Der Bedarf an Kindergärten im Gemeindegebiet Uttenreuth ist momentan gedeckt, sodass von der Realisierung eines Kindergartens im Plangebiet abgesehen wird. In Weiher sind weitere Wohnbauflächen ausgewiesen, in denen künftig auch Kindergärten zulässig wären, so dass bei Bedarf dort ein weiterer Kindergarten gebaut werden könnte.

Da der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Plangebiet eine Wohnbaufläche darstellt, gilt der Bebauungs- und Grünordnungsplan somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt.

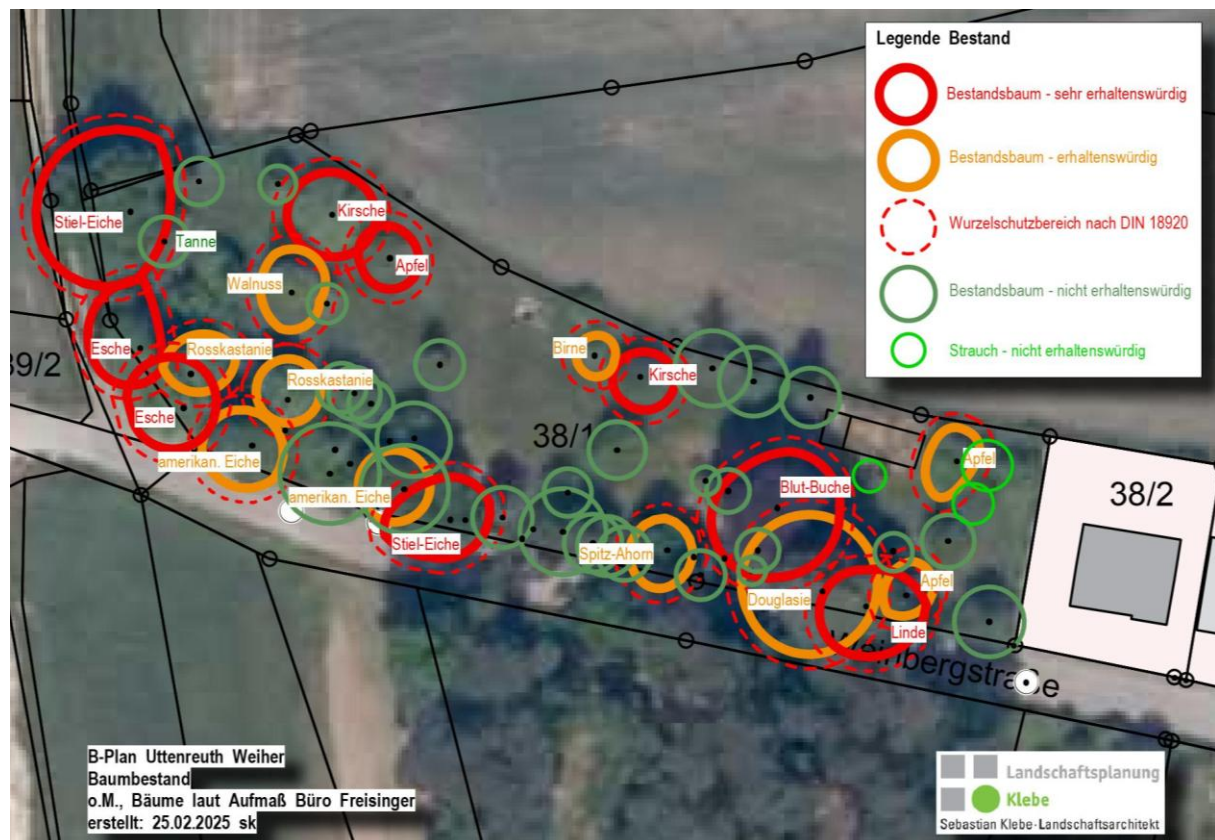
3 Angaben zum Bestand

3.1 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet wurde bis vor Kurzem als Garten genutzt; aktuell liegt es brach. Die Vegetation ist strukturreich: Neben zahlreichen großen Bäumen und einigen Sträuchern gibt es eine extensive Wiese, in der einige Obstbäume stehen, ein größeres ehemaliges Gemüsebeet, einen Gartenschuppen und ein kleines WC-Häuschen. Mit Ausnahme dieser Nebengebäude ist keine Bebauung vorhanden. Die Fläche ist vollständig eingefriedet.

3.2 Ortsbild / Landschaftsbild / Topografie

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Weiher und ist von der Weinbergstraße aus aufgrund des v.a. nach Süden und Westen orientierten dichten Gehölzbestands kaum einsehbar. Es prägt das Ortsbild also vor allem als Gehölz am Ortsrand. Die angrenzende Agrarlandschaft ist im Norden ausgeräumt, strukturarm und v.a. ackerbaulich genutzt, im Westen gibt es v.a. auf den Hängen des Weinbergs deutlich mehr landschaftsprägende Strukturen (v.a. Obstwiesen und Feldgehölze).



Baumbestandsplan (eigene Darstellung)

Der jetzige Ortsrand in der Weinbergstraße ist durch Einfamilienhäuser (I+D + II+D), welche durch giebelständige Satteldächer (grau + rot) charakterisiert sind, geprägt. Im angrenzenden Altort von „Weiher“ bestehen, neben Einfamilienhäusern, ehemalige Hofstellen, bestehend aus Ställen, Wohnhaus und großzügigen Hofflächen. Vorherrschende Dachform ist auch hier das Satteldach.

Die Topographie ist eben, das Grundstück fällt nur leicht in südsüdwestlicher Richtung (um ca. 1,0 m über eine Distanz von 35,0 m).

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets kann über die Weinbergstraße, welche vom Ortszentrum in Richtung Westen in die freie Landschaft verläuft, sichergestellt werden. Das Flurstück 95/2 – Gemarkung Weiher ist im Bereich des Plangebiets als nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfolgt dessen öffentliche Widmung als Straßenverkehrsfläche. Bis Weinbergstraße Hausnummer 4 ist diese als örtliche Straße gewidmet.

Über die an der Bushaltestelle „Weiher“ (250 m vom Plangebiet entfernt) verkehren (siehe Kap. 1.2) besteht Anschluss an den Hauptort Uttenreuth, Erlangen und Neukirchen am Brand.

3.4 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bisherigen Nutzung sind die geplanten Baugrundstücke weder ver- noch entsorgungstechnisch erschlossen. In der Weinbergstraße südlich des Geltungsbereichs verlaufen eine Trinkwasserleitung und ein Mischwasserkanal; letzterer hat allerdings nur einen Rohrdurchmesser von 30 cm (DN 300), und somit eine relativ geringe Kapazität.

Laut dem Abwasserverband Schwabachtal liegt das Baugebiet im Einzugsgebiet der abwassertechnischen Anlage SKU 20 Weiher. Die Anlage verfügt über ausreichend Speichervolumen und ein Mischverhältnis des Entlastungswassers, welche die geplante Bebauung ohne Probleme zulässt. Bei der Prognoseberechnung wurde die Fläche bzw. die geplanten Einwohner berücksichtigt. Die Möglichkeit der Entwässerung über den o.g. Mischwasserkanal ist somit (bei entsprechender Pufferung der Oberflächenwasserabflüsse im Baugebiet, vgl. Abschnitt 4.3.10) gegeben.

3.5 Immissionen

Lärm

Gewerbelärm

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich Gewerbeflächen, Wohnnutzungen, Verkehrswege und Freizeitnutzungen. Aufgrund der aktuellen Nutzung gehen vom Plangebiet selbst keine Lärmemissionen aus. In der Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich gewerbliche Betriebe, deren Geräuschemissionen auf das Plangebiet einwirken können. Diese liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet Weiher nördlich St 2240“, welcher seit 2008 rechtswirksam ist. Hierin sind u.a. eine Tankstelle, ein Brennholzhändler und ein Taxiunternehmen angesiedelt. Momentan ist das Gewerbegebiet nicht vollständig bebaut. In dem Bebauungsplan sind keine textlichen Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen enthalten. Für die Tankstelle wurden im Rahmen des Bauantrags Auflagen zum Immissionsschutz auferlegt. Alle weiteren Betriebe wurden im Freistellungsverfahren genehmigt.

Verkehrslärm

Ausgehend von der St 2240, welche 120 m südlich verläuft, können Verkehrsgeräuschemissionen auf das Plangebiet einwirken.

Gewerbelärm

Durch die Nutzung des Freizeitgeländes, Bolzplatzes Beachplatz, Dirtbikeanlage, Spielplatz und Aufenthaltsfläche für Personen, 70 m westlich des Plangebiets, könnte das Plangebiet durch Freizeitlärm beeinträchtigt werden.

Hinsichtlich der potentiellen Lärmbelastung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen, ausgehend von den gewerblichen Betrieben und Anlagen im Umfeld des Plangebiets, Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden St 2240 sowie den Freizeitlärm des Bolzplatzes ermittelt. Die Ergebnisse sind in Kap. 4.3.14 Immissionsschutz zusammengefasst.

Geruch

In der Weinbergstraße 7 besteht die Genehmigung einer Vollbauernstelle für einen Besatz mit Schweinen (3 Großvieheinheiten) und Rinderhaltung (12 Großvieheinheiten). Gemäß Auskunft des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim (März 2024) ist hier keine Tierhaltung gemeldet.

Es ist daher davon auszugehen, dass der Betrieb der landwirtschaftlichen Hofstelle aufgegeben ist und eine Wiederaufnahme nicht zu erwarten ist. Vor diesem Hintergrund ist eine negative Beeinträchtigung durch Geruch- und Lärmimmissionen des Plangebiets auszuschließen.

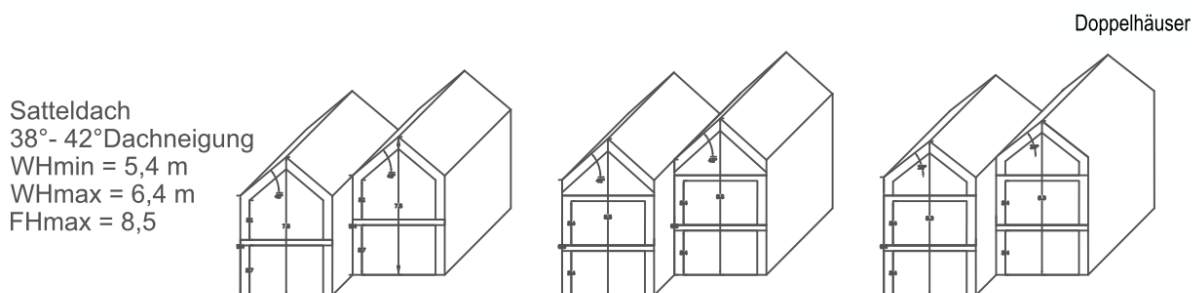
3.6 Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück befindet sich in öffentlichem Eigentum der Gemeinde Uttenreuth; die Straßenfläche (Weinbergstraße) in privatem Eigentum.

4 Planung

4.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestands und der beschränkten Flächengröße des Baugrundstücks wurden verschiedene Bebauungsvarianten geprüft. Die schlüssigste Variante (hier dargestellt) sieht die Ansiedlung von insgesamt 4 Doppelhäusern vor. Die zweigeschossigen Doppelhaushälften (II+D) werden mit Satteldächern versehen, welche giebelständig zur Weinbergstraße zeigen.



Den standortbezogenen Rahmenbedingungen entsprechend angepasst, sollen hier kleinere Wohngebäude für Singles, junge Paare, Paare, welche sich räumlich verkleinern wollen, sowie kleineren Familien entstehen. Die Grundflächen der Doppelhaushälften westlich des Garagenhofes umfassen 60 m²; östlich des Garagenhofes 72 m². Die Grundstücksgrößen reichen von ca. 250 bis 570 m². Die innere Aufteilung der Doppelhäuser kann wie oben abgebildet als I+D oder II+D ausgebildet werden. Die aneinander grenzenden Doppelhaushälften sind in Wandhöhe, Firsthöhe, Dachneigung und Geschossigkeit identisch zu gestalten.

Um ein städtebaulich geordnetes Ortsbild zu erhalten, wird auf eine einheitliche Kubatur der Gebäude abgezielt. Der Versatz der Gebäude ermöglicht den Erhalt der bestehenden Bäume inklusive deren Wurzelschutzbereiche und gliedert die Fassaden räumlich.

Das Wohngebiet ist sozialräumlich klar zониert in den öffentlichen Straßenraum, halböffentliche Vorgartenbereiche und private Gärtenbereiche hinter oder seitlich der Gebäude. Der Versatz der beiden Haushälften unterstreicht diese Wirkung und schafft private Nischen und Freiflächen, die nicht vom Nachbarn eingesehen werden. Damit können die Grundstücksflächen effizienter genutzt werden und die Wirkung eines eigenen kleinen Hauses wird betont.

Die fußläufige Erschließung der Doppelhaushälften erfolgt jeweils über einen gemeinsamen Weg von der Weinbergstraße bis zu den Gebäuden. Das westlichste Doppelhaus soll später einem Eigentümer zugewiesen werden, sodass die Erschließung über einen Gemeinschaftsweg erfolgen kann.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einem gemeinsamen Garagenhof untergebracht. Neben den Stellplätzen, welche in Form von ebenerdigen Stellplätzen, Carports oder Garagen realisiert werden können, können hier auch Nebenanlagen, ein gemeinsames Müllhäuschen sowie Fahrradabstellplätze vorgesehen werden.

Um langfristig eine fußläufige Anbindung Richtung Norden zu sichern ist im Osten des Plangebiets ein Geh- und Radweg vorgesehen.

Hauptziel der Grünordnung ist der Erhalt möglichst vieler großer Laubbäume durch behutsame Integration der Wohngebäude zwischen den Bäumen. Dazu wurden die Baumkronen eingemessen und beim städtebaulichen Entwurf darauf geachtet, die Wurzelschutzbereiche nach DIN 18920 (Kronentraufe plus 1,5 m) möglichst weitgehend von Bebauungen und Belagsflächen freizuhalten. Viele Neupflanzungen sind dementsprechend nicht erforderlich, aber in den geplanten Gärten, in denen keine oder nur wenige zu erhaltende Bäume stehen, sollen einige wenige neue Laubbäume gepflanzt werden. Nach Norden hin entsteht zumindest zeitweise (d.h., bis zur Umsetzung der nördlich angrenzenden Wohnbaufläche aus dem wirksamen FNP) ein neuer Ortsrand, der aus der umgebenden Landschaft einsehbar ist. Daher werden am nördlichen Rand des Grundstücks locker stehende Strauchgruppen bzw. Heckenabschnitte als Ortsrandeingrünung vorgesehen.



Städtebauliches Konzept (Planungsbüro Vogelsang)

4.2 Planungsgrundsätze / Planungsziele

Der Bebauungsplan soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Fokus der Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden. Er ist zum Wohl der Allgemeinheit aufzustellen.

Neben diesen Planungsleitlinien findet die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung insbesondere in folgenden Planungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche – durch die Anpassung der Kubatur der geplanten Gebäude an die der näheren Umgebung.
- Beachtung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds - durch die bestmögliche Einbindung der neuen baulichen Anlagen in die vorhandenen Strukturen (baulich und grünordnerisch).
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege - durch die Integration von grünordnerischen Maßnahmen zur optischen Einbindung der Planung.
- Berücksichtigung der Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. von Immissionen durch Prüfen evtl. erheblicher Beeinträchtigungen durch die geplante Nutzung und Festsetzen ggf. erforderlicher Maßnahmen.
- Berücksichtigung des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern durch die Sicherstellung einer geordneten Entwässerung.
- Berücksichtigung der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie - durch die Ermöglichung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren.
- Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen und durch die Regelung der Grundflächenzahl und Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen.

4.3 Erläuterung der Planungsabsichten – Festsetzungen und Hinweise

4.3.1 Art der baulichen Nutzung / Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Infolge der geplanten Nutzung wird das Plangebiet in seiner Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind. Aufgrund verschiedener Grundflächen für die Baugrundstücke wird das Allgemeine Wohngebiet in die Teilbaugebiete WA 1 und WA 2 untergliedert.

Sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, wie beispielsweise Büronutzungen sind ausnahmsweise zulässig.

Die geplante städtebauliche Struktur ist wenig für die Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen geeignet, sodass diese Nutzungen im WA ausgeschlossen sind.

Um das Baugebiet im Wesentlichen der Wohnnutzung vorzubehalten und um Nutzungsstörungen zu vermeiden, sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Diese würden dem gewünschten Charakter eines Wohngebiets nicht entsprechen.

Pro Wohngebäude ist lediglich eine Wohneinheit zulässig, da die geplanten Wohngebäude nicht für mehrere Wohneinheiten ausgelegt sind. Zusätzliche Wohneinheiten würden weitere Stellplätze hervorrufen, deren Bedarf nicht innerhalb der Fläche für Nebenanlagen untergebracht werden könnte.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezugspunkt

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den im Planteil festgesetzten maximalen Grundflächen (GR), der festgesetzten minimalen und maximalen Wandhöhe sowie der maximalen Firsthöhe der baulichen Anlagen. Rechnerisch ergibt sich daraus für das WA eine GRZ von etwa 0,3. Dieser Wert liegt unter dem Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO für WA (GRZ 0,4). Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Fläche wird hiermit Rechnung getragen.

Die festgesetzten Grundflächen je Baugrundstück unterscheiden sich, um verschiedene Gebäudegrößen zu ermöglichen. Eine Überschreitung der zulässigen GR und der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ist durch Terrassen, Vordächer für Eingangsbereiche und Wärmepumpen (zählen zum Hauptbaukörper) möglich, um deren flexible Anordnung zu gewährleisten.

Da die Stellplätze gebündelt in einem Garagenhof vorzusehen sind, ist in der Fläche für Gemeinschaftsanlagen ein Versiegelungsgrad von 80% zulässig. Somit ist die Errichtung der erforderlichen Stellplätze in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung sichergestellt.

Hinsichtlich der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen werden minimale und maximale Höhen für die Wände, maximale Höhen für den First sowie die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG) festgelegt. Damit wird in Kombination mit den festgelegten Dachneigungen vermieden, dass die Wohnhäuser in den einzelnen Teilbereichen des WA sehr unterschiedlich hoch aus dem Gelände herausragen können. Die „strengen“ Regelungen zur Kubatur der Gebäude zielen auf die gewünschte städtebauliche Gestalt hin.

Der Höhenbezugspunkt für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG) ist in der jeweiligen Baugrenze festgesetzt. Die OKF EG darf maximal 0,25 m über dem in der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

4.3.3 Bauweise / Stellung der Hauptgebäude / Überbaubare Grundstücksfläche

Um eine offene und lockere Bebauungsstruktur zu erwirken, wird eine offene Bauweise festgesetzt. Offene Bauweise bedeutet, dass die Hauptgebäude mit seitlichem Grenzabstand zum Nachbarn errichtet werden müssen und eine maximale Länge von 50 m haben dürfen. Das Ausmaß der Hauptgebäude wird bei der vorliegenden Planung über die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Demnach sind Gebäude nur mit einer maximalen Länge von 14 m möglich. Um das flächenmäßig beschränkte Baugrundstück effizient zu bebauen, sind, wie in Kapitel 4.1 beschrieben, im WA nur Doppelhäuser zulässig.

Im WA 1 sind Hauptgebäude in Firstrichtung mindestens 2,0 m versetzt zueinander zu errichten. Dies ist zum einen aus Gründen des Baumerhalts erforderlich. Zum anderen wirken die versetzten Doppelhaushälften optisch weniger massiv. Durch den Gebäudeversatz ergeben sich weiterhin baulich versetzte private Freiflächen, die eine hohe Wohnqualität hervorrufen. Um diese städtebauliche Struktur und Ausrichtung der Hauptgebäude zu sichern, sind für die Hauptgebäude Firstrichtungen zwingend festgelegt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenzen sowie die Flächen für Gemeinschaftsanlagen, der Flächenbegrenzung für Nebenanlagen / -gebäude in Verbindung mit den maximal zulässigen GR begrenzt. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad im Baugebiet auf ein möglichst geringes Maß beschränkt, das räumliche Ausmaß an zusätzlichen Gebäuden und

Nebengebäuden / Nebenanlagen begrenzt und so dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

4.3.4 Abstandsflächen

Im WA sind die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bei Errichtung der Gebäude einzuhalten, um eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude sicher zu stellen. Davon ausgenommen ist die Fläche für Gemeinschaftsanlagen; die aneinandergereihten Carports / Garagen sind von der Abstandsflächenregelung befreit. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der angrenzenden Grundstücke sind dennoch sichergestellt.

4.3.5 Stellplätze / Garagen / Carports und deren Zufahrten

Um die Flächen für den ruhenden Verkehr und das Verkehrsaufkommen zu beschränken ist pro Wohneinheit maximal ein Stellplatz zu errichten.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist eine zentrale Anordnung der Anlagen des ruhenden Verkehrs und deren Zufahrten in einer gemeinschaftlichen Stellplatzanlage geplant. Daher sind Stellplätze in Form von ebenerdigen Stellplätzen, Carports und / oder Garagen nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig. Vor diesem Hintergrund sind entlang der Weinbergstraße mit Ausnahme der Fläche für Gemeinschaftsanlagen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. In der Fläche für Gemeinschaftsanlagen können auch Fahrradabstellplätze sowie ein Besucherstellplatz untergebracht werden.

Stellplätze, Wege und Belagsflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Dies reduziert den Versiegelungsgrad und verringert so die Auswirkungen der Planung auf den Grundwasserhaushalt.

4.3.6 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Weinbergstraße, welche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Der bisherige nichtausgebaute öffentliche Feld- und Waldweg wird parallel zum Bebauungsplanverfahren als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet.

Da die Flächen nördlich des Plangebiets im wirksamen FNP / LP ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt sind, soll im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans eine Wegeverbindung in Richtung Norden gesichert werden. Dementsprechend ist im Osten des Plangebiets eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Geh- und Radweg festgesetzt.

Die Doppelhaushälften werden jeweils über gemeinsame Wege von der Weinbergstraße her angebunden. Hierfür sind später im Grundbuch Wegerechte zugunsten der Anlieger einzutragen. Das westlichste Doppelhaus im WA 1 soll später einem Eigentümer zugewiesen werden, sodass die Erschließung über einen Gemeinschaftsweg südlich der Gebäude von der Weinbergstraße her erfolgen kann.

4.3.7 Nebenanlagen / Nebengebäude und Einfriedungen

Um das Ausmaß der Versiegelung durch Nebenanlagen / Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO auf den einzelnen Grundstücken zu reglementieren, sind diese nur mit einer maximalen Flächengröße von 12 m² je Grundstück (außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) zulässig. Als Nebenanlagen zählen gemäß § 14 BauNVO beispielsweise Fahrradunterstellplatz, Abstell- und Gewächshäuser sowie Anlagen für die Kleintierhaltung.

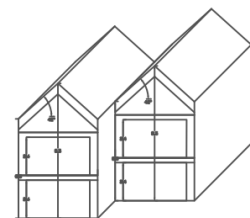
Von der Flächenbegrenzung ausgenommen sind Nebenanlagen (Geräteschuppen, Heizung) innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen / Versorgungsanlagen. Somit sind für die künftigen Nutzungen des Garagenhofes flexible Flächengrößen möglich.

Das Unterbringen einer Müllsammelstelle soll zentral für alle Hauptgebäude in der Fläche für Gemeinschaftsanlagen erfolgen. Aus Gründen des Ortsbildes ist die Müllsammelstelle, sofern sie einzelstehend errichtet wird, einzuhausen. Die Integration einer Müllsammelstelle in Nebengebäude ist ebenso möglich.

Um die Einfriedungen der sensiblen Ortsrandlage anzupassen und einen dörflichen Charakter zu wahren, werden zulässige Materialien, Höhen und Gestaltungseigenschaften definiert. Die festgesetzte Maximalhöhe ist ausreichend, um dem Schutzbedürfnis der Nutzer der privaten Freiräume Rechnung zu tragen und trotzdem ein offenes Erscheinungsbild des Gebiets zu erzielen. Um die Durchgängigkeit des Baugebiets für Kleintiere zu gewährleisten, werden durchlaufende Sockel bei Einfriedungen ausgeschlossen und eine minimale Bodenfreiheit vorgeben.

4.3.8 Dächer / Dachaufbauten / Firststrichtung

Entsprechend der typischen Dachform in der näheren Umgebung des Plangebiets sind die Dächer der Hauptgebäude im WA als Satteldächer in einer Neigung zwischen 38° und 42° Dachneigung auszuführen. Je Doppelhaushälfte ist zur Weinbergstraße hin ein giebelständiges Satteldach zu errichten. Diese Dachausrichtung bleibt niedriger und wirkt kleinteiliger und erscheint damit weniger massiv als ein beide Doppelhaushälften überdeckendes Dach.

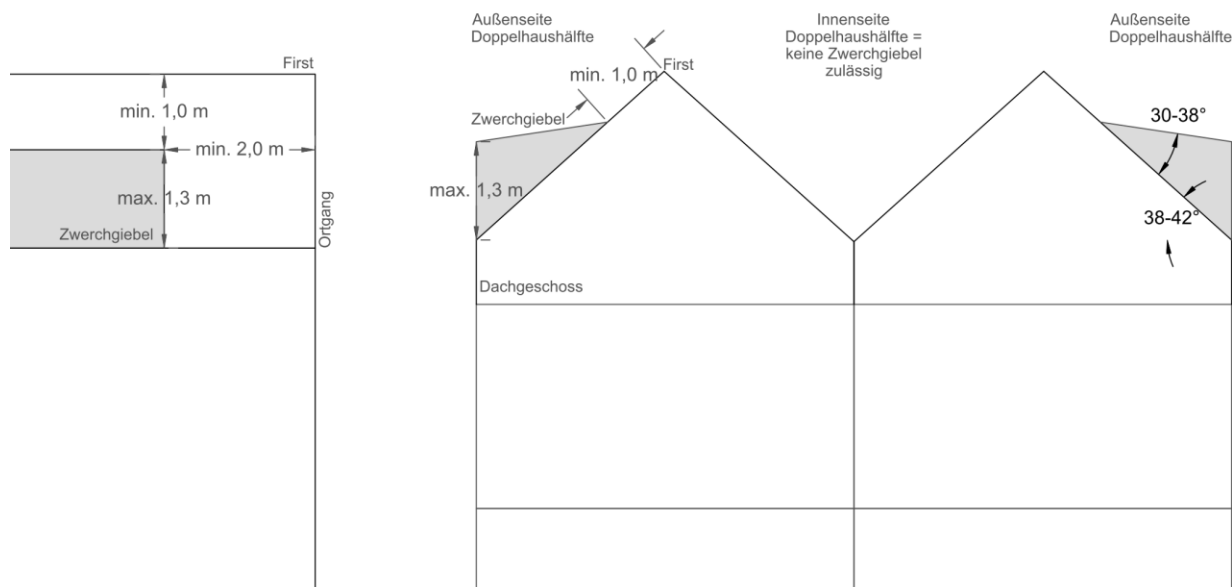


Beispiel Doppelhaus der Firma Baufritz; Architekt Philipp Bretschneider (www.baufritz.com/de/haeuser/einfamilienhaeuser/haeusersuche/will#detail-complex)

Zur Erweiterung der Wohnfläche in den Dachgeschossen sind Schleppdachgauben mit einer maximalen Dachneigung 30-38° zulässig. Um deren Ausmaß zu regeln sind folgende Bestimmungen einzuhalten, welche in der nachfolgenden Skizze dargestellt sind:

Zwerggiebel sind lediglich mit Schleppdächern zulässig. Der Abstand zwischen Außenkante Zwerggiebel und Außenkante Ortgang muss mindestens 2,00 m betragen. Der Schnittpunkt Dach Zwerggiebel / Hauptdach muss min. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen. Die addierte Gesamtbreite der Zwerggiebel darf maximal 4,0 m umfassen. Die Wandhöhe darf durch

Zwerchgiebel um max. 1,30 m überschritten werden. Hierbei ist die tatsächlich realisierte Wandhöhe der Gebäude anzunehmen.



Aus gestalterischen Gründen sind Terrassenüberdachungen und Dachaufbauten im WA nicht zulässig. Ausgenommen sind Dachaufbauten in Form von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren. Aus Gründen des Ortsbilds sind für diese gestalterischen Vorschriften getroffen.

Die Dächer der Carports, Garagen und Nebengebäuden / Nebenanlagen sind aus kleinklimatischen Gründen zu begrünen (Kühlungseffekt durch Erhöhung der Verdunstung durch bewachsene Flächen auf Dächern).

4.3.9 Gestalterische Festsetzungen

Die Bestimmungen zu Fassaden, Fassadenfarben und Dachfarben geben einen Rahmen von Gestaltungsmöglichkeiten vor, welche den Charakter der Wohnsiedlung prägen sollen.

Aneinandergebaute Gebäude (Doppelhäuser) sind in ihrer Kubatur anzugleichen, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen.

4.3.10 Ver- und Entsorgung

Strom / Wasser/ Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser und Telekommunikation kann nach Verlängerung vorhandener Trassen erfolgen. Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch die in der Weinbergstraße (Fl. Nr. 95/2 Gem. Weiher) befindliche Trinkwasserleitung erfolgen.

Zwischen einer Bebauung und vorhandenen Kabeltrassen ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben (Erschließungsplanung) sind sämtliche betroffene Versorgungsträger rechtzeitig zu informieren.

Entwässerung

Um die Entwässerung des Baugebiets konkreter zu planen, wurden in einem parallel zum B-Plan-Verfahren erstellten Fachkonzept (Gaul Ingenieure, 2025) vier verschiedene Varianten entwickelt

und detailliert geprüft. Nur eine Variante erfüllte klar die gesetzlichen Anforderungen und erwies sich gleichzeitig als tatsächlich und faktisch umsetzbar. Dabei werden die Grundstücke im Neubaugebiet grundsätzlich im Trennsystem erschlossen. Das Niederschlagswasser wird im Neubaugebiet zurückgehalten, anschließend aber gedrosselt in den Mischwasserkanal in der Weinbergstraße abgegeben. Die Rückhaltung soll in dezentralen, voraussichtlich unterirdischen Anlagen auf den einzelnen Baugrundstücken erfolgen.

Die Flächen für die 8 Anlagen werden im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt, ergänzt durch eine textliche Festsetzung mit dem gemäß dem o.g. Fachkonzept entsprechend der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanals erforderlichen Mindestvolumen je Baugrundstück (d.h. je Doppelhaushälfte). Es wird ein funktionsfähiges Rückhaltevolumen von jeweils mindestens 3,2 m³ festgesetzt. Die (voraussichtlich unterirdischen) Rückhaltungseinrichtungen dürfen also nicht in der Bauweise klassischer Zisternen (mit Drosselabfluss an der Oberkante) ausgeführt werden, sondern müssen entweder einen Grundablass aufweisen oder eine Kombination von Pufferung und Regenwasserspeicherung bieten (im Fachkonzept werden hierfür beispielsweise so genannte Retentionszisternen mit schwimmender Drossel empfohlen).

Die zusätzliche hydraulische Belastung wird bei dieser Variante minimiert. Des Weiteren kann das gespeicherte Wasser dem lokalen Wasserhaushalt wieder zugeführt oder als Brauchwasser genutzt werden. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt das Baugebiet nach Norden erweitert wird und in diesem Zuge ein Regenwasserkanal gebaut wird, kann daran angeschlossen werden.

Die weiteren im o.g. Fachkonzept geprüften Varianten sind aus den folgenden Gründen nicht umsetzbar:

Eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers ist gemäß den Ergebnissen des geohydrologischen Gutachtens (Sakosta CAU, 19.12.2023) nicht möglich, da der ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert zu niedrig ist.

Eine Einleitung des gepufferten Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer ist gemäß dem o.g. Fachkonzept aus folgenden Gründen nicht umsetzbar:

- Die zu querenden Grundstücke für einen Anschluss an das vorhandene Trennsystem südwestlich des Geltungsbereichs (Baugebiet an der Leitenäckerstraße) stehen nicht zur Verfügung. Hier wurden Gespräche geführt, demnach ist keine Verkaufsbereitschaft absehbar.
- Ein Anschluss an den Weihergraben in der Ortsmitte ist gemäß dem o.g. Fachkonzept unwirtschaftlich und nicht umsetzbar (extrem hohe Kosten, Neubau Regenwasserkanal auf großer Länge bis zur Rosenbacher Str., Straßensperrung etc. erforderlich).

Eine Analyse zum Thema urbane Sturzfluten und Starkregen ist im o.g. Fachkonzept enthalten.

Das Fachkonzept ist im Anhang beigelegt.

Löschwasser

Der gemäß DVGW-Richtlinien empfohlene Löschwasserbedarf (Grundschutz) in Allgemeinen Wohngebieten wird durch die Gemeinde Uttenreuth gewährleistet.

Müllabfuhr

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Erlangen-Höchststadt sichergestellt. Ein Wenden der Müllabfuhr ist im Bereich des Bolzplatzes westlich des Plangebiets möglich.

Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben (Erschließungsplanung), wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. sind sämtlichen Versorgungsträgern rechtzeitig zu informieren.

Zuwegung landwirtschaftliche Flächen

Während und nach erforderlichen Erschließungs- und Baumaßnahmen müssen die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken, Entwässerungseinrichtungen und Flurwegen uneingeschränkt zugänglich sein. In der Weinbergstraße wird Parkverbot in vorgesehen, um eine Behinderung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und parkender Fahrzeuge zu vermeiden.

4.3.11 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Um die Entstehung neuer, vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbarer Geländesprünge zu vermeiden, sind entlang der angrenzenden Verkehrsflächen keine Höhengsprünge zulässig. Innerhalb des WA wird eine Maximalhöhe von Stützmauern und / oder Böschungen entlang der Grenzen zwischen den Baugrundstücken definiert. So kann ein gleichmäßiger Geländeverlauf sichergestellt und größere Auffüllungen / Aufschüttungen im Baugebiet vermieden werden, die das Ortsbild negativ verändern und den Baumerhalt in Frage stellen würden. Aufschüttungen sind aus gestalterischen Gründen unzulässig.

4.3.12 Führung von Versorgungsleitungen

Sämtliche neuen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gesichtspunkten unterirdisch zu verlegen.

4.3.13 Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Zuge einer Erlaubniserteilung ist die Vermutung von Bodendenkmälern durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags zu prüfen. Für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen kann diese Prüfung ggf. durch das BLfD durchgeführt werden. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Sollte bei einem positiven Ergebnis im Zuge der Prüfung keine Möglichkeit bestehen, Eingriffe in die festgestellte Denkmalsubstanz durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation und Bergung (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG. Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren. Fachliche Hinweise hierzu entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen.

4.3.14 Immissionsschutz

Da das Plangebiet durch seine Lage in der Nähe von gewerblichen Nutzungen, einem Freizeitgelände und einer Straße von relevanten Geräuschquellen umgeben ist, wurden in einem

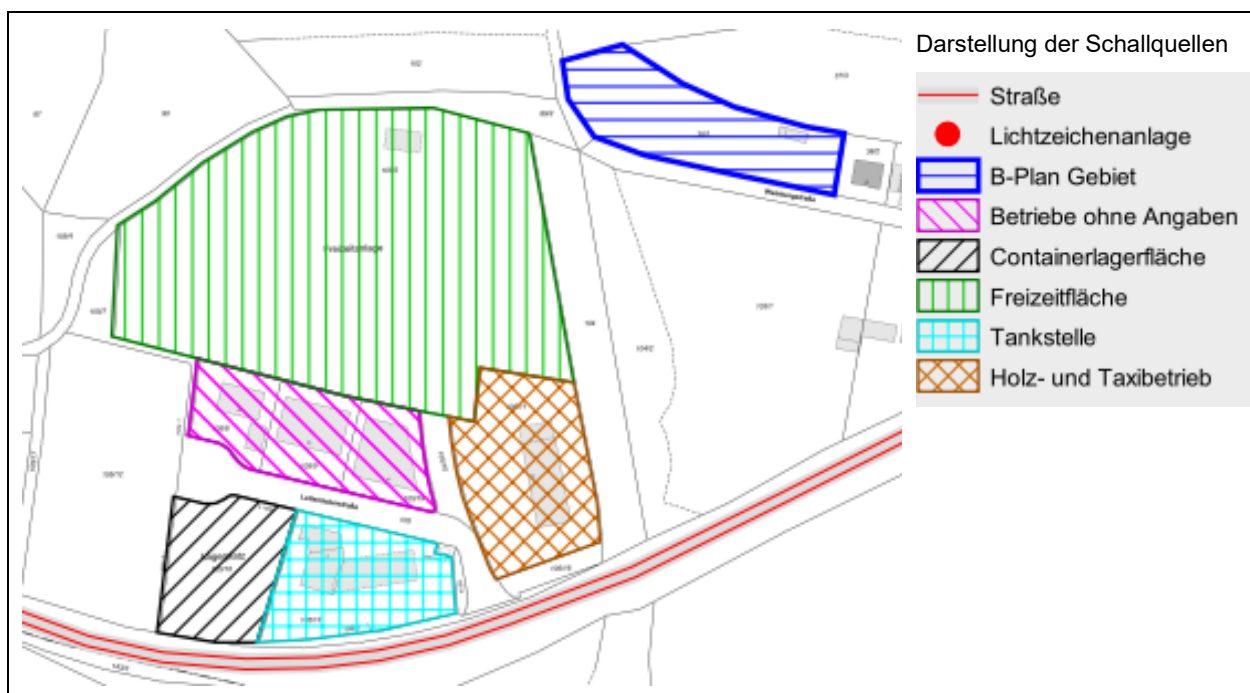
Schallschutzgutachten (siehe Anlage: Immissionsschutzgutachten), die zu erwartenden Geräuschimmissionen gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung), TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) und weitergehender Regelwerke ermittelt und beurteilt.

Gewerbelärm

In der städtebaulichen Planung ist zunächst die DIN 18005 anzuwenden. Da allerdings nach der Realisierung der Bebauung die TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm gültig ist, werden die Planungen bereits auf diese darin geltenden Anforderungen abgestellt, um keine späteren Konflikte auszulösen. Demnach gelten nach TA Lärm folgende Immissionsrichtwerte und Maximalpegel:

Gebietsausweisung	Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm LIRW in dB(A)		Anforderungen an einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen LAF _{max,zul} in dB(A)	
	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts ¹⁾ 22.00 Uhr - 6.00 Uhr	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr - 6.00 Uhr
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 ²⁾	40	85	60
¹⁾ Beurteilung der vollen Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel				
²⁾ Berücksichtigung eines Ruhezeitenzuschlages gemäß Ziffer 6.5 TA Lärm				

Im Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Weiher nördlich der St 2240“ wurden keine Festsetzungen zu den zulässigen Schallemissionen getroffen. Demnach wurden die Betriebsabläufe der Tankstelle, dem Holzbetrieb mit Taxiservice, der Container-Lagerfläche und der Lager/Ausstellungsfläche für Oldtimerfahrzeuge sowie der Nutzungen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 105/9 und 105/16 – Gemarkung Weiher und die damit verbundenen Geräuschimmissionen vom Gutachter ermittelt. In der folgenden Abbildung sind diese Nutzungen verortet.



Beurteilungs- zeitraum	Anforderung in dB(A)	Beurteilung
Tags	55 (WA)	Die Anforderung wird im gesamten Plangebiet eingehalten.
Nachts	40 (WA)	Die Anforderung wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Die Berechnungsergebnisse des o.a. Immissionsschutzgutachtens zeigen, dass die Anforderungen an die TA-Lärm im gesamten Plangebiet sowohl tags als auch nachts eingehalten werden.

Verkehrslärm

Für die Untersuchung der Straßenverkehrsräuschimmissionen der Staatsstraße St 2240 wurden Verkehrszählungen aus der Datenbank Baysis vor zu Grunde gelegt. Die Zählraten werden auf das Prognosejahr 2035 mit 1% Zuwachs pro Jahr hochgerechnet.

Als Anforderung für die Berechnung des Verkehrslärms ist die DIN 18005 anzuwenden.

Gebietsausweisung	Orientierungswert Low in dB(A)	
	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45

Für bestehende Verkehrswege gibt es keine verbindlichen Regelungen hinsichtlich der zulässigen Lärmeinwirkungen.

In Folge ist es üblich in der planerischen Abwägung auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV mit heranzuziehen.

Aus den angenommenen Rechenansätzen ergibt sich im Plangebiet die folgende Situation:

Beurteilungs- zeitraum	Anforderung in dB(A)	Beurteilung
Tags	55-59 (WA)	Der Orientierungswert der DIN 18005 wird eingehalten bzw. an drei Südfassaden um bis zu 1 dB überschritten
Nachts	45-49 (WA)	Der Orientierungswert wird nur z.T. eingehalten bzw. an den zugewandten Fassaden um bis zu 4 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert wird eingehalten

Die Ermittlung der Verkehrsräusche ergab, dass der Orientierungswert der DIN 18005 in Teilbereichen an den südausgerichteten Fassaden tags (+ 1dB) und nachts (4 dB) überschritten sind.

Aufgrund der einwirkenden Verkehrsräuschimmissionen sind zunächst alle möglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirkung und der Umsetzbarkeit zu prüfen.

Sind Maßnahmen an der Geräuschquelle möglich?

Zu den Maßnahmen an den Geräuschquellen würde in erster Linie eine Geschwindigkeitsreduzierung auf den öffentlichen Straßen zählen, was aus verkehrstechnischen Gründen nicht umsetzbar ist.

Sind Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg möglich?

Lärmschutzwände und -wälle sind im Plangebiet aus städtebaulichen (Orts- und Landschaftsbild) Gründen nicht vorgesehen. Derartige Maßnahmen könnten zudem nur effektiv sein, wenn diese nahe an der Schallquelle errichtet werden. Zum Schutz aller Geschosse müssten diese auch sehr hoch sein, um mindestens die Sichtlinie zwischen Schallquelle und Immissionsort zu unterbrechen.

Sind Maßnahmen am Immissionsort möglich?

Es ist die Festsetzung von baulichen Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräume der geplanten Wohngebäude wird im Rahmen der Abwägung der Gemeinde Uttenreuth auf die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude abgestellt. Sofern schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 in Richtung Staatsstraße St 2240 orientiert sind, sind zum Schutz vor Verkehrsgeräuschimmissionen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Für Schlafräume an schallexponierten Fassaden ist eine ausreichende Luftqualität durch eine entsprechende Ausbildung der Fassade, den Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung oder einer gleichwertigen Lösung sicherzustellen.

Die Bereiche entlang der Weinbergstraße sind im Planteil zeichnerisch als Linie für "Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes" festgesetzt.

Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge bzw. Freistellungsverfahren.

Freizeitlärm

In der städtebaulichen Planung ist zunächst die DIN 18005 anzuwenden. Da allerdings nach der Realisierung der Bebauung die 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung anzuwenden ist, werden die Planungen bereits auf diese darin geltenden Anforderungen abgestellt, um keine späteren Konflikte auszulösen. Demnach gelten nach 18. BImSchV folgende Immissionsrichtwerte:

Gebietsausweisung	Immissionsrichtwert L_{IRW} in dB(A)		
	tags a. d. RZ	tags i. d. RZ	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	55/50	40

Für die Ermittlung der Freizeitanlagengeräusche wurden die einzelnen Nutzungen und Nutzungszeiten von der Gemeinde Uttenreuth zur Verfügung gestellt. Die Ermittlung der Freizeitanlagengeräusche zeigt, dass die Anforderung an die Sportanlagenlärmschutzverordnung im Nachtzeitraum nur im Fall der Anwendung des für seltene Ereignisse gültigen Immissionsrichtwertes eingehalten wird.

Beurteilungs- zeitraum	Anforderung in dB(A)	Beurteilung
Tags außerhalb der Ruhezeiten	55/65 (WA)	Die Anforderung wird im gesamten Plangebiet eingehalten
Tags innerhalb der Ruhezeiten	50/55/65/70 (WA)	Die Anforderung wird im gesamten Plangebiet eingehalten
Nachts	40/55 (WA)	Die Anforderung wird nur im Fall der Anwendung des für sel- tene Ereignisse gültigen Immissionsrichtwertes eingehalten.

Um der Anforderung gerecht zu werden, regelt die Gemeinde Uttenreuth die Nutzung der Freizeitanlagen durch die Festlegung von Nutzungszeiten. Die Aufenthaltsfläche sollte demnach nur bis zu maximal 18 Mal im Jahr genutzt werden dürfen. Alle anderen Anlagen des Freizeitgeländes können nachts nicht genutzt werden was derzeit auch nicht vorgesehen ist.

4.3.15 Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebiets kann dezentral für jedes Gebäude oder zentral in Form einer gemeinschaftlichen Heizung erfolgen. Innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen / Versorgungsanlagen kann eine zentrale Heizungsanlage untergebracht werden.

4.3.16 Grünordnerisches Konzept

Bei den zu erhaltenden Bäumen sollen die Wurzelschutzbereiche nach DIN 18920 (Kronentraufe plus 1,5 m) möglichst weitgehend von Bebauungen und Belagsflächen freigehalten werden. Selbstverständlich funktioniert dies bei der geplanten Ermöglichung von 8 Bauplätzen (d.h. 4 Doppelhäuser) nicht überall, so dass die Umsetzung der Bebauung durch einen Baumsachverständigen begleitet werden sollte, der die konkreten Wurzelbereiche untersucht und baubegleitende Baumschutzmaßnahmen definiert. Im Bebauungsplan werden bereits allgemeine Festsetzungen zum Baumerhalt getroffen, um deren dauerhaften Erhalt sicherzustellen: Die zu erhaltenden Einzelbäume werden zeichnerisch festgesetzt, über eine textliche Festsetzung werden Eingriffe in deren Wurzelbereiche untersagt – mit zwei näher definierten Ausnahmen:

- Die Fußwege zur Erschließung der Häuser dürfen die Wurzelschutzbereiche queren, jedoch dort nicht breiter als 1,5 m sein.
- Im Wurzelschutzbereich der zu erhaltenden Blut-Buche sind der Gemeinschaft dienende Belags- und Schotterrasenflächen zulässig, für die ein Mindestabstand zum Baumstamm festgesetzt wird.

Für diese ausnahmsweise zulässigen Eingriffe in die Wurzelschutzbereiche wird eine Maximaltiefe festgesetzt sowie – für den Fall, dass diese aus bautechnischen Gründen überschritten werden muss – die Pflicht zum Einbau von Wurzelbrücken unter Begleitung durch einen Baumsachverständigen. Auch für den Fall einer unvermeidlichen Verlegung von Leitungen muss ein Sachverständiger hinzugezogen werden.

Da nicht auf allen geplanten Baugrundstücken gleich viele zu erhaltende Bäume stehen, werden drei ergänzende Baumpflanzungen festgesetzt. Da die geplanten Gärten aufgrund des benachbarten Waldes und der zu erhaltenden Bäume ohnehin relativ schattig sein werden, wurde hier davon abgesehen, für die Neupflanzungen verpflichtend Großbäume vorzuschreiben;

stattdessen kann individuell entschieden werden, ob jeweils Laubbäume der Wuchsklasse 1 oder 2 gepflanzt werden.

Nördlich des Baugebiets sieht der Flächennutzungsplan zwar langfristig eine weitere bauliche Entwicklung vor, zumindest zeitweise entsteht jedoch durch den vorliegenden Bebauungsplan ein neuer, von der offenen Landschaft aus einsehbarer Ortsrand. Um diesen landschaftsgerecht zu gestalten, werden Strauchpflanzungen zeichnerisch festgesetzt und textlich näher definiert. Ziel ist hier nicht eine durchgängige Hecke ohne Durchblicke zur geplanten Bebauung, sondern frei wachsende Heckenabschnitte unterschiedlicher Länge.

Für die festgesetzten Baumpflanzungen gilt die unten aufgeführte Pflanzenliste. Dadurch werden eine hohe gestalterische Qualität und eine standortangepasste Pflanzenauswahl sichergestellt. Durch die Festsetzung von Mindest-Pflanzqualitäten für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher wird eine frühzeitige räumliche Wirkung der Pflanzungen erreicht und die Vitalität und Überlebensfähigkeit der Pflanzungen dauerhaft sichergestellt.

Um die Bodenversiegelung in den Freiflächen so gering wie möglich zu halten und die Entstehung so genannter Stein-, Kies- und Schottergärten zu verhindern, wird eine Festsetzung zur verpflichtenden Bepflanzung unbebauter und nicht durch Wege, Nebenanlagen etc. eingenommener Flächen als Vegetationsflächen getroffen.

Da im Geltungsbereich einige größere Nebengebäude errichtet werden sollen, die z.T. der Gemeinschaft dienen, wird eine Festsetzung zur Berankung geschlossener Außenwände solcher Anlagen ab einer definierten Mindesthöhe getroffen. Außerdem müssen die Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäuden mit einer extensiven Dachbegründung ausgestattet werden. Dies reduziert den Oberflächenwasserabfluss, schafft neue Lebensräume für Pflanzen und Insekten und entspricht dem Ansatz, hier ein nachhaltiges, naturverbundenes Wohnen zu ermöglichen. Die Dächer der Hauptgebäude müssen nicht begrünt werden, da hier Satteldächer vorgesehen sind.

Pflanzenliste für den Geltungsbereich „Planteil“

Für die festgesetzten Pflanzungen dürfen die folgenden standorttypischen Arten verwendet werden:

Bäume Wuchsklasse I (> 20 m)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platiphyllous	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Wuchsklasse II (10-20 m)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides `Cleveland`	Kegelförmiger Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraeaster	Holzbirne

Pyrus communis `Beech Hill`	Birne `Beech Hill`
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus x intermedia	Oxelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher für die Heckenpflanzung:

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Amelanchier leavis	Kahle Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn**
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn**
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*
Ribes uva-crispa	Stachelbeere**
Rosa arvensis	Feld - Rose**
Rosa canina	Hunds-Rose**
Rosa glauca	Hecht-Rose**
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose**
Rosa rubiginosa	Wein-Rose**
Rubus idaeus	Himbeere**
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder*
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball*

Kletter- und Schlingpflanzen für Außenwände von Nebenanlagen / Nebengebäuden

Selbstklimmend:

Hedera helix	Efeu*
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich:

Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt*
Parthenocissus quinquefolia `Engelmannii`	Wilder Wein
Rosa in Arten und Sorten	Kletterrose

* in Teilen oder ganz giftig, nicht geeignet für Spielbereiche

** mit Dornen/Stacheln, nicht geeignet für Spielbereiche

5 Belange von Natur und Landschaft

5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsermittlung erfolgt nach dem neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021).

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurden der Vegetationsbestand (Schutzgut Arten und Lebensräume) und der Zustand der übrigen Schutzgüter im Geltungsbereich erhoben und bewertet (vgl. Umweltbericht). Dabei wurden für das Schutzgut Arten und Lebensräume die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung) zugeordnet. Die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft wird durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt. Nach der oben beschriebenen Kategorisierung des Bestands nach BNT-Typen mit entsprechenden Wertpunkten wurden anschließend die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft prognostiziert und die Intensität mit Hilfe eines Beeinträchtigungsfaktors abgeschätzt.

Dieser Beeinträchtigungsfaktor ergibt sich in der Regel aus der Grundflächenzahl (GRZ), dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung, hier in der Eingriffsregelung angewendet als Maß für die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft. Ist (wie im vorliegenden Fall) keine Grundflächenzahl festgesetzt, ergibt sich die Eingriffsschwere aus den festgesetzten Grundflächen (60 m² im WA1 und 72 m² im WA2) im Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke. Die Ermittlung ergab einen Wert von 0,3 für WA1 und WA2. Abweichend davon wird für die Fläche für Gemeinschaftsanlagen eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Der Ausgleichsbedarf liegt somit im ersten Schritt der Eingriffsermittlung bei 8.152 Wertpunkten. Dieser rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden. Voraussetzung ist u.a., dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. Festsetzungen). Dies ist hier gegeben. Der Planungsfaktor wird bei der vorliegenden Planung mit 12,5 % ermittelt.

Gemäß dem Leitfaden liegt der Ausgleichsbedarf nach Abzug des Planungsfaktors demnach bei insgesamt **7.133 BayKompV-Wertpunkten** (die detaillierte Bilanzierung und die relevanten Vermeidungsmaßnahmen für den Planungsfaktor sind der folgenden Abbildung zu entnehmen).

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
P22-UK00BP - Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturreich	2.202	8	0,3	5.285
P22-UK00BP - Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturreich	378	8	0,8	2.419
P22-UK00BP - Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturreich	56	8	1	448
Summe	2.636			8.152

Vermeidungsmaßnahme**Anerkennung
Planungsfaktor in %**

Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Mindest-Pflanzqualitäten	1,0
Fassadenbegrünung an Nebengebäuden unter bestimmten Bedingungen	0,5
Extensive Dachbegrünung auf Nebengebäuden	1,0
Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen	2,0
versickerungsfähige Beläge	1,0
Sockellose Zäune mit Bodenfreiheit von mind. 12 cm	1,0
Verbot Schottergärten	0,5
Maßnahmen Baumschutz (Erhalt Bestandsbäume)	3,0
Baumpflanzung (trotz Erhalt eines relativ dichten Baumbestandes)	2,5
Planungsfaktor (in % von max. 20%)	12,5
Summe Ausgleichsbedarf (WP)	7.133

Als Ausgleichsmaßnahmen ist eine außerhalb des Geltungsbereichs Planteil gelegene Ausgleichsfläche (A1) auf der östlichen Teilfläche der FlNr. 49, Gemarkung Weiher vorgesehen. Für diese den Eingriffen zugeordnete Ausgleichsfläche wird ein zweiter Geltungsbereich („Ausgleichsfläche“) festgesetzt.

Als Ausgleichsmaßnahme ist dort eine extensiv genutzte Streuobstwiese anzulegen, die neben der Neuschaffung von Lebensräumen für Vögel und Insekten auch das Landschaftsbild aufwertet, indem sie sich nordwestlich an bestehende, lockere Gehölzbestände anschließt und ein traditionelles, zwischen Uttenreuth und Weiher noch relativ häufig vorkommendes Element der Kulturlandschaft wiederholt. Dazu sind Obstbaum-Hochstämme (StU 12-14 cm) sollen in Abständen von 12 x 12 m gepflanzt werden. Es sind regionaltypische Arten und Sorten (möglichst alte Sorten) aus der Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des LPV Mittelfranken zu verwenden (siehe Anlage 1). Darunter ist eine autochthone, blüten- und artenreiche Saatgutmischung (z.B. Saatgutmischung Nr. 1 "Blumenwiese", Fa. Rieger-Hoffmann) anzusäen (mit schützender Überdeckung aus Heudrusch). Die Pflanzung und Ansaat soll in Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband erfolgen, die Pflege kann von entsprechend geschulten Bauhofmitarbeitern der Kommune übernommen werden. Im Rahmen der Pflege sollte eine einschürige Mahd (nicht vor dem 15. Juli) mit Mähgutabfuhr erfolgen.

Durch diese Ausgleichsmaßnahme kann der oben errechnete Kompensationsbedarf vollständig gedeckt werden:

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Ausgangszustand nach der BNT-Liste				Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Maßnahme Nr.	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP*)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (W)
A1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B432	Obstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung	9	54	7	1	378
A1	P42	Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen	2	B432	Obstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung	9	965	7	1	6.755
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										7.133
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang										7.133
Summe Ausgleichsbedarf										7.133
Differenz										0

Die Ackerzahl der Fläche liegt zwar bei 39 und der landkreisweite Durchschnitt bei 38, agrarstrukturelle Belange sind jedoch aus den folgenden Gründen trotzdem nicht berührt: Der Gemeinde Uttenreuth stehen kleine Flächen für den Ausgleich zur Verfügung, die deren Ackerzahl unter 38 oder deren Grünlandzahl unter 44 liegt. Die Überschreitung des Landkreisdurchschnitts ist zudem nur sehr gering. Die für den Ausgleich vorgesehene Flurnummer 49 (Gemarkung Weiher) ist sehr gut geeignet, da sie sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet, in Ortsrandlage liegt und im größten Teil der für den Ausgleich in Anspruch genommenen Fläche schon längere Zeit nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet wurde, sondern als Lagerplatz diente (siehe obenstehende Tabelle). Zuletzt wurde die für den Ausgleich vorgesehene Fläche Flurnummer 49 über zwei Jahre als vorübergehende Lagerfläche für die Ablagerung des Erdreichs aus dem Bau des Regenüberlaufbeckens 20a und sodann für die Lagerung des Erdreichs aus dem Bau des Wasserwerks Weiher des Zweckverbandes Marloffsteiner Gruppe verwendet. Der ehemalige Pächter der Fläche hat kein Interesse, die Fläche zu nutzen, die Fläche ist pachtfrei. Auch die Fläche südlich der Flurnummer 49 wird schon lange Zeit nicht genutzt und liegt brach. Gerade am Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft stellt eine extensive Streuobstwiese eine große Bereicherung dar und nimmt ein typisches Element der Kulturlandschaft auf (s.o.).

Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 BayKompV ist das Benehmen mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bzgl. agrarstruktureller Belange nur herzustellen, wenn mehr als 3 Hektar landwirtschaftlicher Fläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich herangezogen werden. Dies ist hier nicht der Fall – die externe Ausgleichsfläche ist lediglich 1.019 m² groß.

5.2 Artenschutz

Gemäß den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP; GbH GmbH, 26.02.2025) sind die folgenden konfliktvermeidenden Maßnahmen erforderlich:

- V1: Beginn der Baustellenaktivität außerhalb der Brutzeit von Waldohreulen, also zwischen September und Januar; Durchführung von Baustellenaktivität während der Revierbesetzung im Zeitraum Januar bis März
- V2: Rodung und Rückschnitt von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. (29.) Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit.
- V3: Überprüfung der Habitatbäume Nr. 1 und 5 laut saP auf Besatz durch die ökologische Baubegleitung vor deren Fällung, anschließend Fällung am selben Tag oder Verschluss von Höhlen und Spalten
- V4: Schutz der Gehölze, die im Einflussbereich der Baustelle stehen bleiben sollen, durch ortsfeste Schutzzäune während der Bauzeiten (gemäß DIN 18920 und R SBB)
- V5: Ökologische Baubegleitung (öBB) mit in der saP näher definierten Aufgaben

Außerdem müssen die folgenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) umgesetzt werden:

- C1: Installation von 3 Ersatzkästen für Vögel an den als zu erhalten festgesetzten Bäumen vor Fällung der Tanne (Habitatbaum Nr. 1 laut saP); Fabrikate siehe saP; mit Wartungsverpflichtung für 25 Jahre
- C2: Installation von 6 Ersatzkästen für Fledermäuse an den als zu erhalten festgesetzten Bäumen vor Fällung der Tanne und des Apfels (Habitatbäume Nr. 1 und 5 laut saP); Fabrikate siehe saP; mit Wartungsverpflichtung für 25 Jahre
- C3: Ökologische Baubegleitung durch fachkundiges Personal bei Planung und Ausführung von C1 und C2, mit Dokumentationen

5.3 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurden in einem Umweltbericht festgehalten. Der Umweltbericht ist als Teil B in der vorliegenden Begründung enthalten.

5.4 Geologie, Boden, Wasser

siehe Umweltbericht.

6 Das Plangebiet in Zahlen

Fläche	m ²	%
Allgemeines Wohngebiet	2.580	60
Straßenverkehrsfläche	620	15
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg	56	1
Fläche für Landwirtschaft (Ausgleichsfläche)	1019	24
Gesamtfläche Geltungsbereich	4.275	100

7 Anlagen

Anlage 1: Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken

Anlage 2: IfB Sorge: Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Weinbergstraße – Weiher -Verwaltungsgemeinschaft Uttenreuth, November 2024 (Bericht und Anhang).

Anlage 3: Sakosta: Baugrunderkundung zum BBP W 18 Weinbergstraße, Uttenreuth, Weiher, Nürnberg 19.12.2023.

Anlage 4: GBH GmbH Geowissenschaftliches Büro: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die geplante Bebauung des Flurstücks 38/1, Gemarkung Weiher, Fürth, 26.02.2025.

Anlage 5: Gaul Ingenieure GmbH: Bebauungsgebiet „Weinbergstraße“, Ortsteil Weiher, Entwässerungskonzept, Nürnberg 19.05.2025 (Bericht und Anhang).

Nürnberg, 23.09.2025

Bearbeitet:

**Planungsbüro Vogelsang: M.Sc. Ines Richardt,
Landschaftsplanung Klebe: Dipl.-Ing. S. Klebe**

in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Uttenreuth