Kreisstadt Neustadt an der Aisch

Landkreis Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 64 „Bei den Unternesselbacher Krautbeeten“

Begründung zum Bebauungsplan

Stand Entwurf **23.07.2025**

1 Anlass, geplantes Vorhaben

Die Stadt Neustadt an der Aisch ist Eigentümerin einer Fläche am südlichen Rand des Ortskerns im Ortsteil Unternesselbach. Ziel ist es, das innerörtliche Grünland, das aktuell nur mit einem gering genutzten Nebengebäude bebaut ist, einer Wohnnutzung zuzuführen, um so das vorhandene Flächenpotential zu nutzen und die Ortsmitte zu stärken.

Die Gesamtstadt und insbesondere die Ortsteile, damit auch Unternesselbach, sind hinsichtlich des Wohnungsangebots sehr einseitig strukturiert. Es fehlen kleinere und vor allem günstige, „bezahlbare“ Wohnungen. Daher soll ein differenziertes Wohnangebot geschaffen werden: Im Norden, nahe des Ortszentrums sollen kleinere Wohnungen errichtet werden, nach Süden hin entstehen auch ein Doppel- sowie zwei Einfamilienhäuser.

Abb. 1: Luftbild aus Bayernatlas, ohne Maßstab, Zugriff Februar 2025, Planungsbereich weiß umrandet

Inhalt

1 Anlass, geplantes Vorhaben 1

2 Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP), planungsrechtliche Beurteilung, Geltungsbereich 3

2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP) 3

2.2 Planungsverfahren nach §13a BauGB 4

2.2.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: 4

2.2.2 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB 8

2.3 Geltungsbereich 8

3 Planung 9

3.1 Grundlage: Statistische Daten 9

3.2 Städtebauliches Konzept 10

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung 11

3.4 Weitere Festsetzungen 11

3.5 Stadtökologie und Klimaschutz 12

4 Erschließung, Ver- und Entsorgung 13

4.1 Verkehrserschließung 13

4.2 Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Müllentsorgung): 13

4.3 Sonstige Leitungsnetze 14

4.4 Grundwasser, Baugrund 14

4.5 Erdwärmenutzung 15

4.6 Bodenschutz 15

5 Alternativenprüfung 15

6 Grünordnung 16

6.1 Maßnahmen im Bereich der privaten Grundstücke 16

6.2 Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünfläche 16

6.3 Artenschutz 16

7 Denkmalbelange 17

8 Immissionsschutz: 17

9 Städtebauliche Kennzahlen, Flächenbilanz 18

10 Anlagen 18

10.1 Anlage 1: spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung 18

10.2 Anlage 2: Baugrundgutachten ..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

10.3 Anlage 3: Berechnung Oberflächenversiegelung inkl. Abflussbeiwerte 18

2 Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP), planungsrechtliche Beurteilung, Geltungsbereich

2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP)

Die Kreisstadt Neustadt an der Aisch verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan. Der Geltungsbereich ist, wie der gesamte Ortskern vollflächig als „MD“ Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dargestellt (hellbraune Farbe). Die südwestlichen Gartenflächen sind als Dauerkleingärten darstellt.

Die Flächen in der Umgebung des Geltungsbereichs sind nach Westen, Norden und Osten ebenfalls als Dorfgebiet dargestellt. Südlich angrenzend befinden sich verschiedene Gebietstypen: Neben einem Abschnitt mit Darstellung als Dorfgebiet befinden sich dort ein Grünzug sowie ein Gewerbegebiet.

Landschaftsplanerische Darstellungen sind für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht eingezeichnet.

Südlich des Geltungsbereichs ist eine Trafostation verzeichnet.

Baudenkmäler sind im direkten baulichen Umfeld keine vorhanden. Das Gebäude Unternesselbach 119, das rund 55 m östlich in zweiter Reihe steht, ist das räumlich am nächsten gelegene Baudenkmal. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

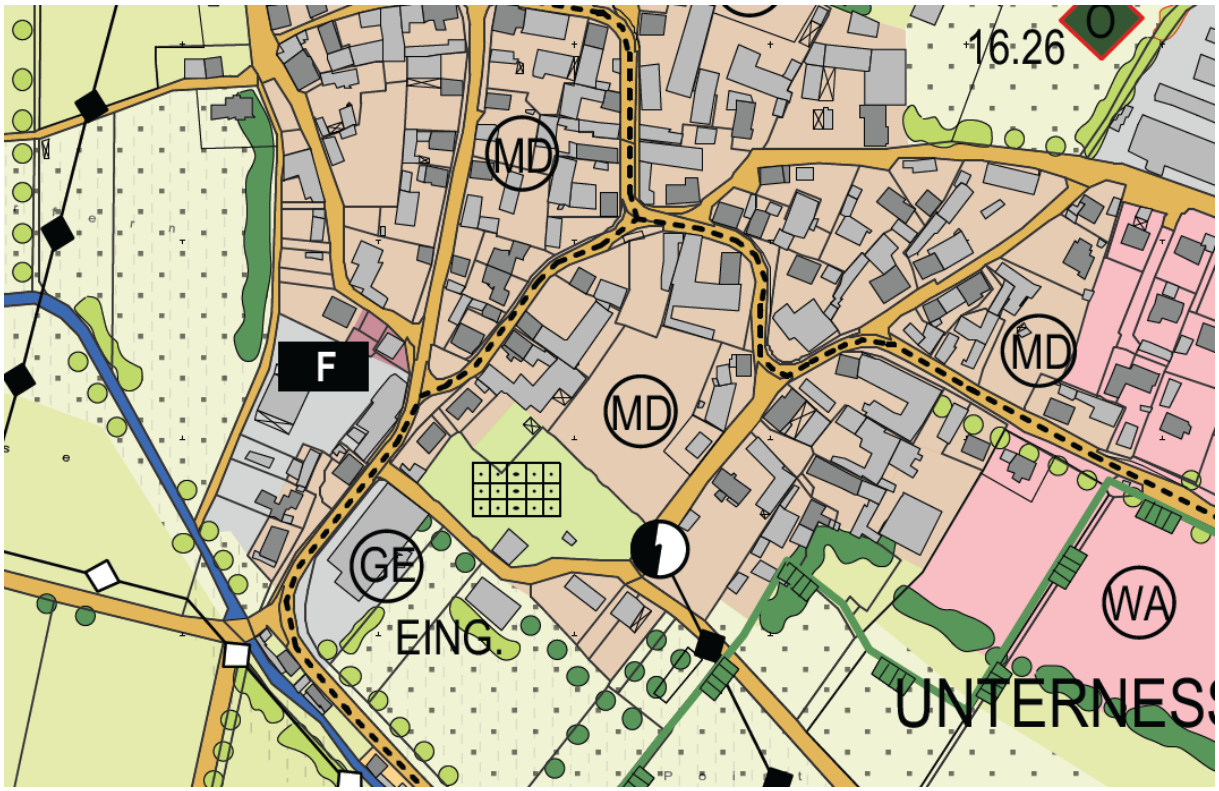

Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen FNP/LP, unmaßstäblich

2.2 Planungsverfahren nach §13a BauGB

Es soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Die zu beplanende Fläche weist durch Gebäude an drei Seiten eine bauliche Vorprägung auf: Westlich, nördlich und nordöstlich grenzen landwirtschaftliche Hofstellen – teils in Betrieb, teils stillgelegt – an den Geltungsbereich an. Östlich befindet sich Wohnnutzung mit intensiv genutzter Gartenfläche. Südlich und südwestlich des Geltungsbereichs liegt keine geschlossene Bebauung vor. Hier stehen vereinzelt landwirtschaftliche Nebengebäude und Lagerhallen, zwischen denen sich Wiesenflächen befinden.
Eine parallele Flächennutzungsplanänderung ist nicht notwendig, da die Fläche bereits als Dorfgebiet ausgewiesen ist.
Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Für das Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder andere naturschutzrechtliche Schutzgebiete betroffen sein könnten. Das Planungsgebiet liegt am Rand des Ortskerns und ist an drei Seiten von bebauten Gebieten umgeben.

Allerdings sind die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die „ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz“ gem. § 1a BauGB zu beachten.

2.2.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

Die Systematik des Gesetzestextes wird im Folgenden übernommen und gewertet.

a) „die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,“

   <u>Bewertung Tiere, Pflanzen:</u>
   Die Erfassung von möglicherweise vorkommenden geschützten Tieren ist durch eine spezielle artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom *Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH* mit Abschluss vom 04.12.2023 vorgenommen worden.
   In der Untersuchung wurden mehrere Baumhöhlen und abplatzende Rindenbereiche, die potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für saP-relevante Vogel- und Fledermausarten sein könnten, ermittelt. Nachgewiesen wurden Feldsperling und Star.
   Nach Bewertung durch das Gutachten führt das Planungsvorhaben nicht zu Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzrechts, wenn spezifische Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden.

Diese umfassen:

- Die Durchführung der Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit von Vogelarten und außerhalb der Reproduktionszeit von Fledermausarten, d.h. nicht von 1. März bis 30. September.
- Das Aufhängen von 12 Rund-Nistkästen für Vogelarten als Kompensation für den Verlust von vier Baumhöhlen.
- Das Aufhängen von 12 Rund-Nistkästen für Fledermäuse als Kompensation für den Verlust von vier Baumhöhlen.
- Das Aufhängen von 2 Flach-Nistkästen für Fledermausarten als Kompensation für den Verlust von zwei abplatzenden Rindenbereichen.

Habitate weiterer saP-relevanter Arten konnten aufgrund Vegetation, Nutzung und Raumstruktur der Planungsfläche nicht im Planungsbereich ermittelt werden und sind aufgrund des Fehlens entsprechender Voraussetzungen im Planungsbereich auch nicht zu erwarten. Für sonstige saP-relevante Tier- und Pflanzenarten bietet die Planungsfläche derzeit kein Habitatpotenzial. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden. Weitere Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

Die Planung nimmt zudem auf die Belange üblicherweise in Ortskernen vorkommender Kleintiere (z.B. Igel) besonders Rücksicht, da Zäune um die Grundstücke mit einem Mindestabstand zwischen Unterkante Zaun und Oberkante des natürlichen Geländes von 0,2m herzustellen sind, um Durchschlupfmöglichkeiten zu gewährleisten (Textl. Festsetzung Nr. 13).

Um Vogelschlag an den Fenstern der Gebäude zu vermeiden, sollten diese mit vogelsicherem Glas ausgeführt werden. Das trägt dazu bei, dass Vögel die Fenster als Wand wahrnehmen. Dies ist in den textlichen Hinweisen aufgenommen.

Besondere Pflanzen sind nicht im Planungsgebiet vorhanden. Für den östlich auf der Fläche befindlichen Baum (Esche) sowie die sieben an der Straße befindlichen Obstbäume wurde ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Zudem erfolgt die Pflanzung von fünf weiteren Bäumen entlang der Straße, zwei Bäumen an den Stellplätzen sowie 13 weiteren Bäumen auf öffentlichen Grünflächen.

<u>Bewertung Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima:</u>
Das Gebiet ist weitestgehend umbaut, eine Flächenversiegelung im Geltungsbereich ist bisher nur im Bereich der Straße und durch kleinere Scheunen vorhanden. Durch die erstmalige Bebauung der Fläche findet eine Versiegelung des Bodens statt. Die Versiegelung wird durch die Planung auf ein Minimum reduziert: Durch kompakte Baukörper, teilweise Dachbegrünung sowie das Verorten der Stellplätze direkt an, bzw. so nah wie möglich an der Straße wird die lokale Versickerung von Regenwasser gefördert.

Im Bereich der Dauerkleingärten werden keine baulichen Veränderungen vorgenommen.

Für Stellplätze, Fahrbahn und Eigentümerwege werden neue Flächen versiegelt. Die Planung hat dies in den textlichen Festsetzungen Nr. 15 und 16 beachtet und wasserdurchlässige Befestigungen festgesetzt.
Wasser und Luft werden durch die geplante Wohnnutzung nicht beeinträchtigt. Eine negative Veränderung des Kleinklimas ist in diesem kleinräumigen Bereich

nicht zu erwarten. Die nordwestliche und die zentrale Grünfläche dienen als Fläche zur Versickerung des Oberflächenwassers, das nicht auf den Grundstücken selbst versickert werden kann und wertet die die Bestandssituation dahingehend auf.

Auswirkungen auf die Landschaft sind aufgrund der innerörtlichen Lage nicht feststellbar.

b) „die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,“

Bewertung: Dies ist nicht zutreffend.

c) „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,“

Bewertung: Die Allgemeinheit wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die nördliche Fläche ist bisher nicht öffentlich zugänglich und bietet zum aktuellen Zeitpunkt keinen unmittelbaren Mehrwert für den Menschen und seine Gesundheit oder die Bevölkerung vor Ort. Die Nutzungsänderung der Fläche erzeugt demzufolge keine Beeinträchtigung für den Menschen. Auf der südlichen Fläche befinden sich Kleingärten, die für den Anbau von Gemüse genutzt werden. Die Gärten bleiben erhalten und werden planerisch als „Dauerkleingärten“ gesichert. Eine Beeinträchtigung ist nicht festzustellen.

d) „umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,“

Bewertung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in der direkten Umgebung befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Die Planung beachtet die Belange des Denkmalschutzes durch Berücksichtigung der Maßstäblichkeit der Bebauung und Vorgaben zur Dachform. Weitere Sachgüter sind nicht vorhanden.

e) „die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,“

Bewertung: Durch die geplante Wohnbebauung entstehen keine gefährlichen Emissionen. Alle Gebäude werden an die gemeindliche Müllentsorgung bzw. an das lokale Abwassernetz angeschlossen.

f) „die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,“

Bewertung: Die Nutzung erneuerbarer Energien wird in den textlichen Festsetzungen vorgeschrieben (Nr. 7): Auf mindestens 30% der Dachflächen, unabhängig von der Dachform, sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik oder Solaranlagen) anzubringen. Die Wärmeversorgung des Quartiers könnte über die örtliche Biogasanlage oder ein Hackschnitzelheizwerk erfolgen. Dies wird im Laufe des Verfahrens geprüft. Neue Gebäude sind energiesparend zu errichten.

g) „die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),“

Bewertung: Der Landschaftsplan gibt keine besonderen Vorgaben für den Geltungsbereich. Eine Wärmeplanung liegt für Unternesselbach zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

h) „die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,“

Bewertung: Dies ist nicht zutreffend.

i) „die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

Bewertung: Es sind nur geringe Wechselwirkungen zu erwarten. Dies begründet sich durch die innerörtliche Lage und dadurch, dass das kleine Plangebiet nicht in einem geschützten Gebiet liegt.

j) „unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,“

Bewertung: Aufgrund der geplanten Wohnnutzung und der Sicherung der Kleingärten sind keine Vorhaben zulässig, die „schwere Unfälle oder Katastrophen“ erwarten lassen.

Zusammenfassende Bewertung a bis j:
Die Nachverdichtung im Ortskern mit Schaffung eines differenzierten Wohnangebots entspricht den Zielen der Landesplanung und des BauGB. Bei einigen Sachverhalten (v.a. Tiere) ist eine gewisse Betroffenheit festzustellen, dies ist mit entsprechenden Maßnahmen auszugleichen. Negative Auswirkungen auf die sonstigen Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nicht festzustellen. Die Flächeninanspruchnahme durch die erstmalige Versiegelung von Flächen in dem Gebiet wird durch kompakte Baukörper sowie Festsetzungen von wasserdurchlässigen Oberflächen und der effizienten Anordnung von Fahr- und Parkflächen reduziert. Negative Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten.

2.2.2 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB

Abs. 1: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.“ In den folgenden Absätzen wird auf die einzelnen Punkte (Abs. 2 bis Abs. 5) eingegangen.

Abs. 2 führt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden an:
Dies wird mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Die Erschließungsflächen werden auf ein Minimum reduziert: die Parkplätze für das Mehrfamilienhaus und Gäste werden direkt an der Straße angeordnet. Die privaten Stellplätze und Garagen sind so nah wie möglich an der Straße anzuordnen. Die Grundfläche der Gebäude soll möglichst gering bleiben. Um mehr Wohnfläche zu erhalten, sollen Gebäude bevorzugt zweigeschossig errichtet werden. Wege und Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Landwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen.
Der Ortskern wird mit der vorliegenden Planung aufgewertet. Anstelle von ungenutztem, innerörtlichen Grünland ohne Aufenthaltsmöglichkeit oder ökologischem Mehrwert, wird durch Nachverdichtung Wohnraum geschaffen, insbesondere auch barrierefreier Wohnraum. Die Kleingärten werden langfristig gesichert.

Abs. 3 nimmt Bezug auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt:
Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden durch verschiedene Maßnahmen zu Versickerung, Wasserspeicherung und Begrünung auf ein Minimum reduziert.

Für Abs. 4 (Erhaltungsziele und Schutz von Natura2000 Gebieten):
Es kann keine Betroffenheit festgestellt werden.

Abs. 5 behandelt die Entgegenwirkung und Anpassung an den Klimawandel:
Neben einer regenerativen Energieversorgung ist eine umfangreiche Begrünung, auch auf den Gebäuden, vorgesehen. Die Neuversiegelung wird auf ein Minimum reduziert, um Versickerung vor Ort bestmöglich zu fördern, Retentionsflächen sind vorgesehen. Für die Verwendung des Wassers vor Ort ist zudem der Einbau einer Regenwasserzisterne festgesetzt. Gebäude sind in hellen Farbtönen zu gestalten, um eine Aufhitzung im Sommer zu verhindern.

Zusammenfassende Bewertung Absätze 2 bis 5:
Für den Absatz 4 wird keine Betroffenheit festgestellt. Die Abs. 2, 3 und Abs. 5 werden durch flächeneffiziente Erschließung und Nachverdichtung (und damit Schonung des Außenbereichs), die Gestaltung der Gebäude und umfangreiche Begrünung, Retention und durch Baumpflanzungen beachtet.

2.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Unternesselbach:

> Flurnummern 76 (innerörtliches Grünland) und 75 (Dauerkleingarten) sowie Teilflächen von Flurnummer 48 (Straße).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgrenzt sich wie folgt:
Er wird im Norden und Westen durch die Rückseiten von größeren Hofstellen, insbesondere landwirtschaftlichen Nebengebäuden, begrenzt.
Im Osten grenzt ein Wohngebäude inkl. Gartengrundstück an den Geltungsbereich. Die Dauerkleingartenfläche im Süden des Geltungsbereichs wird von der dort verlaufenden Erschließungsstraße begrenzt. Südlich davon befinden sich landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude sowie Grünland.

3 Planung

3.1 Grundlage: Statistische Daten

Dem Konzept liegen die statistischen Daten[1] sowie die demografische Prognose des Bayerischen Landesamt für Statistik zugrunde.[2]

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in der Kommune Neustadt/Aisch beträgt 102,4 m². Dazu zählt auch die Stadt Neustadt, in der viele Mehrfamilienhäuser und Wohnungen vorhanden sind. Ländlich geprägte Orte wie Unternesselbach verfügen kaum über kleinere Wohnungen, sondern, abgesehen von den Ortszentren, fast ausschließlich über Bebauung in Form von Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Hofstellen. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung dürfe demnach deutlich über dem Wert der Gesamtstadt liegen.
Betrachtet man die Bevölkerungsstatistiken, fällt auf, dass bereits heute ca. ein Viertel der Bevölkerung 65 Jahre oder älter ist. Weitere 23 Prozent der Bevölkerung sind zwischen 50 und 64 Jahren alt (Kommune). Für Unternesselbach liegt eine Statistik aus dem Herbst 2023 vor: Demnach sind gut 20% der Bevölkerung 66 Jahre oder älter, der Anteil also etwas geringer.

In der Bevölkerungsprognose für das Jahr 2039 geht das Bayerische Statistische Landesamt für die Stadt Neustadt/Aisch von einer Zunahme der Menschen von über 65 Jahren von ca. 43% im Vergleich zum Jahr 2019 aus. Der bereits jetzt sehr hohe Anteil wird sich erheblich vergrößern.

Mit zunehmendem Alter gehen veränderte Anforderungen an Wohnraum einher: der Flächenbedarf wird tendenziell geringer, die Notwendigkeit von barrierefreien Angeboten höher. Der aktuelle Wohnungsbestand im ländlichen Raum entspricht diesen Veränderungen durch den demografischen Wandel überhaupt nicht. Um Menschen möglichst lange ein Leben im gewohnten geografischen und sozialen Umfeld zu ermöglichen, ist das Angebot v.a. im ländlichen Raum zu diversivizieren.

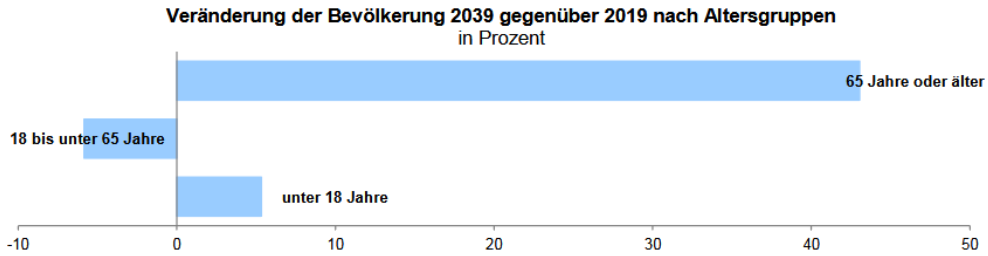

Abb. 4: Bevölkerungsveränderung gem. Demografiespiegel

[1] Bayerisches Landesamt für Statistik (2025): Statistik kommunal. Link: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2024/09575153.pdf
[2] Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Demographie-Spiegel für Bayern. Link: https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09575153.pdf

3.2 Städtebauliches Konzept

Dem Entwurf liegt das Ziel zugrunde, möglichst flächensparend und wassersensibel zu planen. Es soll ein auf Gemeinschaft ausgerichtetes Wohnquartier entstehen, in dem die Grundstücke um eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz herum angeordnet werden. Die Verkehrsflächen werden auf ein Minimum reduziert. Sämtliche Oberflächen sind versickerungsfähig herzustellen, um das Niederschlagswasser im lokalen Wasserhaushalt zu halten. Neben Regenwasserspeicherung sollen Zisternen eine Retentionsfunktion einnehmen. Die zentrale Grünfläche und der rückwärtige, westliche Bereich werden als Grünflächen mit dem Ziel der Versickerung des Oberflächenwassers hergestellt.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit insgesamt vier Gebäuden vor. Im Norden soll in zweiter Reihe ein barrierefrei erschlossenes Mehrfamilienhaus mit kleineren bis mittleren Wohnungen entstehen. Mit diesem Gebäude sollen die im vorherigen Abschnitt ausgemachten Defizite des Wohnangebots verbessert werden.
Im Westen des neuen Quartiers entstehen zwei Doppelhaushälften, südlich davon werden zwei Einfamilienhäuser errichtet. Sie bilden den räumlichen Abschluss des Ortskerns in diesem Bereich. Die Bebauung des Gebiets wird von Nord nach Süd (Ortsmitte bis Ortsrand) aufgelockert, um das typische Ortsbild insbesondere am einsehbaren Siedlungsrand zu wahren. Im Zentrum des Quartiers entsteht eine gemeinschaftlich nutzbare, öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und Aufenthaltsmöglichkeiten, die zur Stärkung der Nachbarschaft beiträgt.

Direkt an der Erschließungsstraße werden sämtliche notwendige Stellplätze für das Mehrfamilienhaus verortet (Nordosten). Zudem werden Gästestellplätze an den Eingängen angeordnet. Garagen sind auf den Privatgrundstücken zulässig, sie sind so nah wie möglich an der Straße zu errichten, um Fahrflächen des Kfz-Verkehrs zu reduzieren. Stellplätze sind gepflastert mit einem Maximalanteil des Pflasters von 50% herzustellen. Das in diesem Bereich bestehende landwirtschaftliche Nebengebäude ist für eine Umnutzung nicht geeignet und muss abgebrochen werden.

Die Krautbeete werden als Dauerkleingartenanlage planerisch festgesetzt.

Abb. 3: Planzeichnung des Bebauungsplans, unmaßstäblich

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird für das Wohnquartier ein „dörfliches Wohngebiet“ (MDW) gemäß § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zentral im Quartier sowie westlich der Bebauung werden öffentliche Grünflächen mit dem Ziel der Versickerung von Oberflächenwasser festgesetzt. Entlang der Erschließungsstraße werden die notwendigen Stellplätze für das geplante Mehrfamilienhaus angeordnet. Für die anderen Gebäude sind Stellplätze oder Garagen auf den Grundstücken herzustellen. Im südlichen Bereich werden die Krautbeete als Dauerkleingarten festgesetzt.

Die anderen Aspekte von Art und Maß der baulichen Nutzung sind in drei Bereiche einzuteilen:

Mehrfamilienhaus
Für das Mehrfamilienhaus ist eine offene Bauweise (gem. § 22 BauNVO) festgesetzt. Um eine höhere bauliche Dichte zu erzielen, ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) darf höchstens 1,0 betragen. Das Gebäude ist max. zweigeschossig oder zweigeschossig + Staffelgeschoss auszuführen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Die textliche Festsetzung Nr. 2 regelt, dass nur maximal 70% der Dachfläche überbaut werden darf, damit ein begrünter Dachgarten entstehen kann.
Als Dachform wird ein begrüntes Flachdach festgesetzt. Aufgrund der Lage in zweiter Reihe hinter bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden ist damit keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten.

Doppelhaus
Für das mittlere Gebäude ist eine Bauweise als Doppelhaus (gem. § 22 BauNVO) festgesetzt. Die GRZ darf maximal 0,3, die GFZ höchsten 0,7 betragen. Die Geschossigkeit wird als I+D, II+D oder II + Staffelgeschoss festgesetzt. Die Dachneigung ist im Falle eines Satteldachs zwischen 38° und 48°herzustellen, die Firstrichtung ist vorgegeben. Im Falle des Gebäudes mit Staffelgeschoss ist das Dach als begrüntes Flachdach auszuführen.

Einfamilienhäuser
Für die beiden südlichen Gebäude wird eine Bauweise als Einzelhaus (gem § 22 BauNVO) festgesetzt. Die GRZ wird auf höchstens 0,3, die GFZ auf max. 0,7 festgesetzt. Es wird eine Geschossigkeit von I+D oder II+D festgesetzt. Da die Gebäude den südlichen Rand des Wohnquartiers bilden und damit eine potenzielle Wirkung auf das Ortsbild haben, wird zwingend ein Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung beträgt ebenfalls zwischen 38° und 48°, um das ortstypische Erscheinungsbild zu erhalten.

Die Grenzabstände gemäß Art. 6 Bay. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten (vgl. textliche Festsetzung Nr. 13).

Auf die Festsetzung einer maximale Gebäudehöhe wurde verzichtet.

3.4 Weitere Festsetzungen

Satteldächer sind mit naturroten Dacheindeckungen herzustellen. Rechtsgrundlage dafür ist Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO.

3.5 Stadtökologie und Klimaschutz

Das Planungskonzept berücksichtigt konsequent ökologische Grundsätze. Um versiegelte Flächen zu sparen, wird ein bauliches Konzept entwickelt, dass die Erschließung der Grundstücke möglichst effizient vorsieht und die Stellplätze für das Mehrfamilienhaus so nah wie möglich an der Straße angeordnet werden. So werden lange Wege im Quartier vermieden und möglichst wenig Fläche für den Kfz-Verkehr versiegelt. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (Pflasteranteil höchstens 50%).

Zur deutlichen Reduzierung der Ableitung von Regenwasser sind Dachflächen der Gebäude mit Flachdächern sowie Dachflächen von Nebengebäuden bis 15° Neigung zu begrünen (Festsetzung Nr. 10). Zudem sind Regenwasserzisternen als Retentionszisterne mit einem empfohlenen Fassungsvermögen von 6 m³ je angefangene 100 m² Dachfläche anzulegen. Eine Befreiung von der Zisternenpflicht ist nur gegeben, wenn die Dachflächen begrünt werden, ggfs. anteilig (Nr. 4).
Art 7 BayBO regelt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Grundsätzlich müssen daher alle Oberflächen versickerungsfähig hergestellt werden. Das betrifft die Stellplätze, die öffentlichen und privaten Wege sowie die Beläge von privaten Freiflächen, wie z.B. Terrassen, was zu einer Verminderung des Wasserabflusses beiträgt.

Auf Dachflächen, egal ob Satteldächer oder Flachdächer, sind auf mindestens 30% der Fläche Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien zu errichten (Nr. 7).

Die Gebäude sind hell zu gestalten (Festsetzung Nr. 9), um einen möglichst hohen Rückstrahleffekt (Albedo) zu erzielen.

Kompakte Bauweisen werden aus Gründen der Energieeinsparung und der Verringerung der Kosten für Gründungsmaßnahmen empfohlen.

Zum Schutz der lokalen Tierwelt sind in den Textlichen Festsetzungen (siehe III.) umfassende Vorgaben enthalten (animal aided design). Dies betrifft aufgrund der Nähe zur Landschaft die Beleuchtung mit insektenschonendem Licht auf öffentlichen Wegen. Damit das Baugebiet durchlässig für Kleintiere ist, sind freistehende Mauern oder Gabionenwände nicht zulässig. Zudem sind Zäune mit einem Abstand von 20 cm von Unterkante Zaun zur Geländeoberkante herzustellen (Nr. 19).

Für den bestehenden Baum im Osten des Flurstücks 76 sowie die 7 Obstbäume an der Straße ist ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Entlang der Straße wird ein Pflanzgebot für fünf Obstbäume festgesetzt, um die Obstbaumreihe nach Norden hin fortzusetzen. Auf der zentralen und der westlichen Grünfläche werden Pflanzgebote für insgesamt 15 Bäume vorgesehen. Die beiden Flächen werden zudem mit einer Versickerungsmulde ausgeführt, um anfallendes Wasser lokal zu versickern. An den Quartiersrändern werden Heckenpflanzungen festgesetzt.

Damit die Mobilitätswende gelingt, könnte ein Carsharingfahrzeug vorgesehen werden.

4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über die östlich verlaufende, innerörtliche Straße. Sie schließt nach ca. 40 m an die nördlich verlaufende Kreisstraße NEA 6 an. Die Ortsstraße ist mit einer Breite von ca. vier Metern recht schmal. Mit der vorliegenden Planung wird das Verkehrsaufkommen auf der Straße erhöht, es wird allerdings nicht von einer Überlastung der Straße ausgegangen, sodass von einer Verbreiterung abgesehen wird. Ggfs. sind Ausweichstellen zu schaffen.

Die innere Erschließung des Quartiers erfolgt über eine Spange, die alle Grundstücke erschließt. Die Fahrzeuge des Mehrfamilienhauses sowie zwei Stellplätze für Gäste werden direkt an der Erschließungsstraße angeordnet. Um eine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität auf der zentralen Grünfläche zu verringern, werden die Stellplätze vorwiegend an der nördlichen Straßenseite geschaffen. Auf dem Gemeinschaftsstellplatz des Mehrfamilienhauses wird die Errichtung von mindestens zwei E-Ladesäulen festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Die Stellplätze für die Einfamilien- und Doppelhäuser sind auf den privaten Grundstücken herzustellen. Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sie sind so nah wie möglich an der Einfahrt zu platzieren.
Um das Mehrfamilienhaus zu erreichen, ist zusätzlich die Schaffung eines Eigentümerwegs notwendig.

Für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser gilt 2 Stellplätze je Wohnung, für das Mehrfamilienhaus 1 Stellplatz je Wohnung (Grundlage: 7 Wohnungen).

Die Zuwegung für die Feuerwehr ist über die Erschließungsstraße (Mindestbreite 5,0 m) gesichert. Die Wege sind von Hindernissen freizuhalten.

4.2 Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Müllentsorgung):

Das Gebiet kann über die vorhandenen kommunalen Leitungen mit Trink- und Löschwasser versorgt werden. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Mischsystem. Die interne Ver- und Entsorgung sollte so vorbereitet werden, dass eine spätere Umbindung an ein mögliches öffentliches Trennsystem möglich ist.

Die Oberflächenwasserableitung wird aufgrund der hohen Rückhaltung im Baugebiet durch begrünte Dächer, Regenwasserzisternen, zwei Versickerungsmulden und wenig versiegelte Flächen minimiert. Vorranging ist unbelastetes Oberflächenwasser in die Retentionsmulden einzuleiten. Nur der Überlauf wird ins Mischsystem eingeleitet. Die Berechnung der Oberflächenversiegelung inkl. der Abflussbeiwerte ist als Anlage 3 beigefügt. Auf die TRENOG wird hingewiesen. Bei unterkellerter Bauweise muss mit wasserdichten Wannen (wu-Richtlinie) gebaut werden. Dies wurde in den Festsetzungen unter Nr. 14 berücksichtigt. Die Festsetzung bezieht auch das Thema Starkregen ein. Die westliche Grünfläche dient neben der Versickerungsfunktion als möglicher Notwasserweg für oberhalb anfallendes Regenwasser, das an anderer Stelle nicht zurückgehalten werden kann.

Die Müllgefäße sind am Abholtag an den Straßenrand zu bringen.

4.3 Sonstige Leitungsnetze

Das Gebiet ist bisher nicht bebaut, es sind keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Diese Infrastruktureinrichtungen müssen ergänzt werden.

Die Versorgung mit Strom ist durch Neuverlegung von Leitungen (Niederspannungskabel) sicher zu stellen. Dabei muss eine ausreichende Leistungsfähigkeit auch für Elektromobilität eingeplant werden.

Merkblätter der Infrastrukturanbieter sind durch die Fachplaner und beim Bau zu beachten. Die Betreiber der Netze sind rechtzeitig zu beteiligen.

4.4 Grundwasser, Baugrund

Es liegt ein Baugrundgutachten vom 01.10.2024 vor.

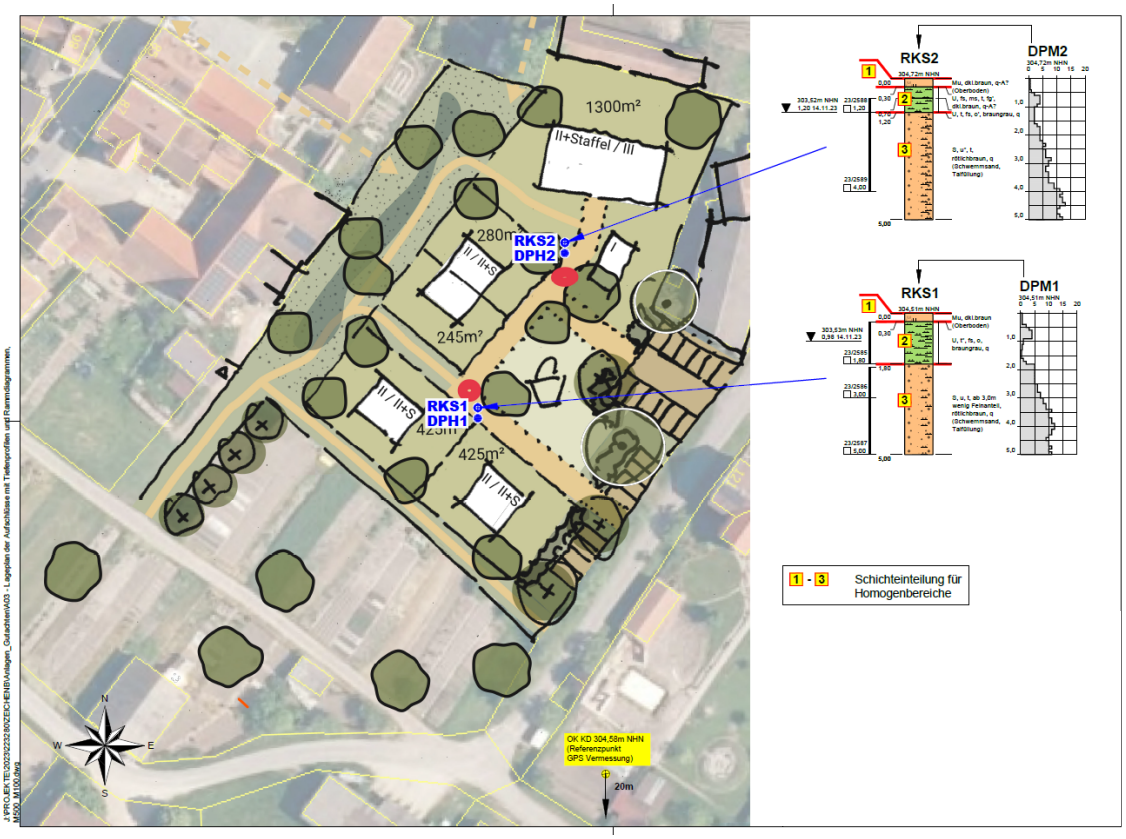

Abb. 5: Standorte der Bodenuntersuchungen, unmaßstäblich

Bei den Untersuchungen wurden keine bodenfremden Bestandteile oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt. Auf eine abfalltechnische Untersuchung der Bodenproben wurde verzichtet. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine Altlasten auf der Fläche vorhanden sind (vgl. Kapitel 3.3, Bericht GMP).

Am Tag der Baugrunderkundung (14.11.2023) konnten die Grundwasserstände aufgenommen werden (vgl. Kapitel 5). Das Grundwasser wurde bereits nach ca. 1 m bzw. 1,20 m festgestellt. Es handelt sich bei der Fläche um einen feuchten Baugrund. In den textlichen Festsetzungen wurde daher unter Nr. 14 aufgenommen, dass Keller als wasserdichte Wannen auszubilden sind.

Es handelt sich bei dem Boden nach Bewertung des Baugrundgutachtens um einen wenig stabilen Untergrund. Bei den Bohrungen bis zu einer Tiefe von 5,00 m konnte

das zu erwartende Festgestein des Mittleren Keuper nicht angetroffen werden. Bei Bauvorhaben sollte deshalb jeweils ein Baugrundgutachten für die Gründung der Gebäude erstellt werden.

Hinweis: Die Baugrunduntersuchungen wurden nur auf später öffentlichen Flächen durchgeführt. Es wurde daher der textliche Hinweis aufgenommen, dass bei Bauvorhaben ein separates Baugrundgutachten erstellt werden sollte, um die Gründung von Gebäuden zu prüfen (IV. Nr. 2)

4.5 Erdwärmenutzung

Wird im Laufe des Verfahrens geklärt.

4.6 Bodenschutz

Auf geltende Regelwerke, z.B. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) oder DIN 19731 wird hingewiesen.

5 Alternativenprüfung

Für das Baugebiet wurden bereits seit 2019 unterschiedliche Varianten vorgeschlagen und geprüft. Im laufenden Verfahren wurden zwei Varianten intensiv diskutiert und zwischen Stadt, Ortsvorsteher und potenziellen Bauinteressenten abgestimmt.

Ein Verzicht auf die Nachverdichtung im Ort (Nullvariante) würde den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung widersprechen und hätte Ausweisungen an anderer Stelle zur Folge. Dies wird nicht ernsthaft in Erwägung gezogen.

6 Grünordnung

6.1 Maßnahmen im Bereich der privaten Grundstücke

Zuwege sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (Abflussbeiwert max. 0,5, z.B. Pflaster mit Sickerfugen, Drain-Pflaster, Rasen-Pflaster, Rasengitterstein, Spurpflasterung etc.).
Zwischen den Stellplätzen des Mehrfamilienhauses ist die Neupflanzung von zwei Bäumen zur Gliederung der Stellplätze festgesetzt.

Private Hausgärten sollten gärtnerisch angelegt und dauerhaft gepflegt werden. Schotterflächen sollten vermieden werden. Mindestens an den Grundstücksgrenzen nach außen hin sind Hecken mit standortheimischen Arten anzulegen. Dies wird in den zeichnerischen und grünordnerischen Festsetzungen vorgegeben.

6.2 Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünfläche

Die bestehenden sieben Obstbäume entlang der Ortsstraße sowie die große Esche im östlichen Bereich sind eingemessen und mit einem Erhaltungsgebot gesichert.

Entlang der Ortsstraße ist auf der Westseite die Neupflanzung von fünf Obstbäumen vorgesehen, um die Obstbaumreihe nach Norden hin fortzusetzen. Auf der zentralen Grünfläche wird die Pflanzung von sechs Bäumen festgesetzt. Im rückwärtigen, westlichen Bereich wird die Neupflanzung von weiteren sieben Bäumen festgesetzt.

Im Bereich der Krautbeete sollte über eine natürliche Verschattung mit Baumpflanzungen nachgedacht werden. So können die Beete gerate in Anbetracht des Klimawandels und häufiger auftretender Hitzeperioden besser bewirtschaftet werden und zugleich, in Kombination mit Sitzmöglichkeiten, Treffpunkte für die Nutzer der Beete geschaffen werden. Die Maßnahme ist mit den Nutzern abzustimmen.

6.3 Artenschutz

Die Erfassung von möglicherweise vorkommenden geschützten Tieren ist durch eine spezielle artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom *Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH* mit Abschluss vom 04.12.2023 vorgenommen worden.
In der Untersuchung wurden mehrere Baumhöhlen und abplatzende Rindenbereiche, die potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für saP-relevante Vogel- und Fledermausarten sein könnten, ermittelt. Nachgewiesen wurden Feldsperling und Star. Nach Bewertung durch das Gutachten führt das Planungsvorhaben nicht zu Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzrechts, wenn spezifische Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden. Diese umfassen:

- Die Durchführung der Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit von Vogelarten und außerhalb der Reproduktionszeit von Fledermausarten, d.h. nicht von 1. März bis 30. September.
- Das Aufhängen von 12 Rund-Nistkästen für Vogelarten als Kompensation für den Verlust von vier Baumhöhlen.
- Das Aufhängen von 12 Rund-Nistkästen für Fledermäuse als Kompensation für den Verlust von vier Baumhöhlen.
- Das Aufhängen von 2 Flach-Nistkästen für Fledermausarten als Kompensation für den Verlust von zwei abplatzenden Rindenbereichen.

Habitate weiterer saP-relevanter Arten konnten aufgrund Vegetation, Nutzung und Raumstruktur der Planungsfläche nicht im Planungsbereich ermittelt werden und sind aufgrund des Fehlens entsprechender Voraussetzungen im Planungsbereich auch nicht zu erwarten. Für sonstige saP-relevante Tier- und Pflanzenarten bietet die Planungsfläche derzeit kein Habitatpotential. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden. Weitere Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

Weitere Maßnahmen zum Artenschutz sind insektenfreundliches Licht auf öffentlichen Flächen, die Sicherung von Kellerabgängen oder Lichtschächten und der Hinweis, Fenster mit vogelsicherem Glas auszuführen.

7 Denkmalbelange

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler. Das nächstgelegene Denkmal Unternesselbach 119) befindet sich ca. 55 m östlich des Geltungsbereichs in zweiter Reihe. Eine Auswirkung der Planung auf das Denkmal ist nicht zu erwarten.

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Diese sind unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen.

8 Immissionsschutz:

Ein Schallgutachten für Verkehrslärm oder Lärm aus den westlich bzw. nördlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieben wird nicht für erforderlich gehalten. Die Gebäude sind mit den Rückseiten zum geplanten Gebiet ausgerichtet.

Der landwirtschaftliche Betrieb auf der westlichen Seite (Hausnummer 89) verfügt über eine rückwärtige Erschließung des Hofs über die Flurnummer 75 und gelangt am Übergang zum Flurstück 76 auf sein Grundstück. Eine Geräuschauswirkung auf die geplante Wohnbebauung ist zu erwarten, die Anzahl der Fahrten dürfte allerdings recht gering ausfallen und der Geräuschpegel den durchschnittlichen Werten in Dörfern mit landwirtschaftlichen Betrieben entsprechen.

Eine potenzielle Geruchsbelästigung liegt nicht vor. Die nahen gelegenen kleineren Landwirtschaftsbetriebe verfügen nur in geringem Umfang über Tierhaltung. In der direkten Umgebung befinden sich zudem bereits Wohngebäude, ohne dass Probleme auftreten. Eine Beeinträchtigung ist daher nicht zu erwarten.

9 Städtebauliche Kennzahlen, Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ergibt folgende Werte:

Gesamtfläche im Geltungsbereich	ca. 10.925 m²	(100,0%)
Davon:		
Dörfliches Wohngebiet	ca. 3.140 m²	(28,7 %)
Öffentliche Verkehrsflächen mit Fußweg	ca. 820 m²	(7,5 %)
Private Verkehrsflächen mit Fußweg	ca. 115 m²	(1,1 %)
Grünflächen, öffentlich	ca. 6.650 m²	(60,9 %)
Bestehende Gebäude	ca. 200 m²	(1,8 %)

Im Planungsgebiet ist ein Mehrfamilienhaus neu mit 6 – 8 Wohnungen möglich. Zudem ist die Errichtung eines Doppelhauses (zwei Wohneinheiten) und zweier Einfamilienhäuser (ebenfalls zwei Wohneinheiten) vorgesehen.

Bei ca. 3,2 Einwohnern pro Wohneinheiten in den vier Einzel- und Doppelhäusern ergeben sich ca. 13 Einwohner.

Für die Wohnungen der Mehrfamilienhäuser - es sind überwiegend kleinere Wohnungen geplant: 1,5 Einwohner/Wohnung - werden ca. 11 Einwohner geschätzt.

Die Gesamtzahl der Einwohner im neuen Baugebiet beträgt damit rund 24 Einwohner. Derzeit hat die Fläche als innerörtliches Grünland keinen effektiven Nutzen. Die Neustrukturierung der Bebauung bedeutet also ein hohes Maß an Nachverdichtung.

Aufgestellt zum Planstand 23.07.2025

Constantin Rühl
M. Sc. Urbanistik

stadt+land
Helmstraße 5
90762 Fürth
Tel. 0157/58219418
www.stadtundland.eu

10 Anlagen

10.1 Anlage 1: spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

10.2 Anlage 2: Berechnung Oberflächenversiegelung inkl. Abflussbeiwerte