



Gemeinde Spardorf

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTERGR. GRÜNORDNUNG NR. S 17 „NÖRDLICHE ZIEGELEI“



Begründung zum Entwurf



Fassung: 02.12.2025

Projekt 4 Stadtplanung und Freiraumplanung

Allersberger Str. 185/ L1a

Tel. (0 911) 47440-81

90461 Nürnberg

Fax. (0 911) 47440-82

P4
projekt

Inhaltsverzeichnis:

Fehler! Textmarke nicht definiert.

1	Anlass und Ziele	3
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
1.2	Ziele und Leitgedanken	3
1.3	Bedarf, Begründung der Flächenausweisung	4
1.4	Verfahren zur Aufstellung	8
2	Bestandsbeschreibung	9
2.1	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes	9
2.2	Einfügung in die überörtliche Planung (LEP, Regionalplan)	10
2.3	Einfügung in die Gesamtplanung (Flächennutzungsplan / Landschaftsplan)	11
2.4	Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB	12
2.5	Nutzung	12
2.6	Gestalt und städtebauliches Umfeld	12
2.7	Verkehr	13
2.8	Grün	14
2.9	Topographie	14
2.10	Geologie	14
2.11	Hydrologie und Lage zur Wassernutzung, Versickerung	14
2.12	Stromversorgung	16
2.13	Wasserversorgung	16
2.14	Kanalbindung, Umgang mit Niederschlagswasser	16
2.15	Emissionen/ Immissionen	16
2.16	Altlasten, Bodenverunreinigungen	19
2.17	Belastungen und Bindungen	20
2.18	Berücksichtigung der Umweltbelange	21
2.18.1	Inanspruchnahme der Ressource Fläche	21
2.18.2	Umweltauswirkungen: Schutzgut Mensch	22
2.18.3	Umweltauswirkungen: Schutzgut Tiere und Pflanzen	24
2.18.4	Umweltauswirkungen: Schutzgut Wasser	25
2.18.5	Umweltauswirkungen: Schutzgut Boden	25
2.18.6	Umweltauswirkungen: Schutzgut Klima und Luft	26
2.18.7	Umweltauswirkungen: Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung	26
2.18.8	Umweltauswirkungen: Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	27
2.18.9	Wechselwirkungen	27

2.19	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	27
2.20	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	27
2.21	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	27
2.22	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung der Inanspruchnahme der Schutzgüter	27
2.23	Alternative Planungsmöglichkeiten	28
2.24	Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen	28
2.25	Beurteilung der Umweltverträglichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan	28
3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	29
4	Artenschutz	29
5	Planung	30
5.1	Ausgangslage	30
5.2	Beschreibung der Vorhabenplanung	31
5.3	Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften	38
5.3.1	Art der baulichen Nutzung	38
5.3.2	Maß der baulichen Nutzung	39
5.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen Stellplätze und Tiefgaragen, Abstandsflächen	40
5.3.4	Verkehrerschließung	40
5.3.5	Öffentliche Grünflächen	41
5.4	Immissionsschutz	41
5.5	Kanalbindung, Oberflächenwasser	43
5.6	Stellplatznachweis	43
5.7	Grünordnerische Festsetzungen	44
5.8	Baugestalterische Festsetzungen	45
5.9	Festsetzungen zum Artenschutz	45
6	Anlagen	46

1 Anlass und Ziele

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Das ehemalige Areal der Ziegelei Spardorf, zentral zwischen den Orten Buckenhof, Spardorf und Uttenreuth gelegen, umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 86 000 m². Der größte Teil gehört zur Gemarkung Spardorf. Etwa 10 Prozent der Fläche gehört zur Gemarkung Buckenhof. Die jeweiligen Gemeinderäte der Gemeinden Buckenhof und Spardorf erklärten durch Gemeinderatsbeschlüsse, die Konversionsfläche in prädestinierter Lage, gemeinsam zu entwickeln.

In einem ersten Schritt erfolgte 2011 die Überplanung des Gesamtareals mit einer Rahmenplanung¹ die die grundsätzliche Entwicklungsabsicht der Gemeinden für die Flächen darstellte, dies wurde eingehend diskutiert. Die Planungen wurden in der Sitzung des Planungsverbands „Alte Ziegelei“ vom 09.04.2014 als Grundlage für die weiteren Schritte der formellen Bauleitplanung beschlossen.

Der erste Abschnitt in der Umsetzung der Rahmenplanung erfolgte im Zeitraum von 2014-2016 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der anschließenden Realisierung des Nahversorgungszentrums. Mittlerweise ist das Nahversorgungszentrum mit Vollsortimenter, Discounter, Drogeriemarkt, Bäckerei, Apotheke, Bank, Ärztehaus, medizinisches Therapie- und Trainingszentrum und Gastronomie in Betrieb. Mit Fertigstellung der Wohnbebauung im Norden des Geltungsbereiches wird der Bebauungsplan „Nahversorgung Alte Ziegelei“ vollständig umgesetzt.

Die Gemeinde Spardorf möchte nun die Flächenkonversion mit der Bebauung der nördlichen Teilfläche abschließen und den Bereich der Nördlichen Ziegelei, entsprechend des beschlossenen und an neue Aufgabenstellungen angepassten, angepassten städtebaulichen Rahmenplans, im Wesentlichen für Wohnzwecke nutzen. Hierfür die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Gebr. Schultheiß GmbH und Co. KG steht ein Vorhabenträger bereit, der die Fläche entsprechend den Vorgaben aus der Rahmenplanung bebauen möchte. Zur Absicherung der Ziele der Planung wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes S 17 „Nördliche Ziegelei“ beschlossen. Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der mit der Gemeinde Spardorf abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan mit zugehörigem Durchführungsvertrag.

Die gesamte Fläche des ehemaligen Gewerbestandes wurde durch den Rückbau der Ziegelei, verbunden mit umfangreichen Entsiegelungsmaßnahmen und Beseitigung belasteter Böden bereits im Zuge der Realisierung der südlichen Teilfläche des Ziegeleistandes für die Neubebauung vorbereitet.

1.2 Ziele und Leitgedanken

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Beseitigung des städtebaulichen Mißstandes der Gewerbebrachfläche
- Wiederherstellung des zusammenhängenden Siedlungskörpers im Süden Spardorfs.
- Erhaltung identitätsstiftender Gebäude (ehemaliger Styroporturm)
- die Bereitstellung von Entwicklungsflächen für allgemein dringend benötigten Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen auf ehemals gewerblich genutzten Konversionsflächen im Sinne eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, in günstiger Zuordnung zu ÖPNV, Schule und Versorgungseinrichtungen.
- Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Gemeinde und entgegenwirken negativer demographischer Entwicklung

¹ [1] KJS+ Stadtplaner und Architekten BDA, Erlangen/ lübeck summa architekten, bubenreuth/ Lorenz Landschaftsarchitekten, Nürnberg – Rahmenplan Ziegelei Schultheiss vom 19.08.2011.

Inhalte aus dem Textteil zur Rahmenplanung flossen zur Erläuterung der Bestandssituation und des der Planung zu Grunde liegenden städtebaulichen Gesamtkonzeptes in die entsprechenden Punkte dieser Begründung ein.

1.3 Bedarf, Begründung der Flächenausweisung

Allgemein wird vorangestellt sei, dass in Deutschland eine erhebliche Wohnungsnot, insbesondere bei bezahlbarem Wohnraum in Ballungsräumen, herrscht. Aktuelle Schätzungen (Stand 2025) zufolge fehlen bundesweit mindestens 550.000 bis über 700.000 Wohnungen. Insbesondere in den Metropolregionen im Süden Deutschlands. Der Gesetzgeber tut alles dafür die Bautätigkeit anzuregen, am 30.10.2025 ist zuletzt das Gesetz über den sog. Bauturbo in Kraft getreten.

Demgegenüber stehen die Anstrengungen der Flächensparoffensive Bayern, die auf eine Begrenzung der Neuinanspruchnahme von Land für Siedlungszwecke abzielt. Ein Ausgleich des Wohnraumbedarfs und des Flächensparens birgt naturgemäß oft Konflikte in sich. Generell gilt der Grundsatz wo möglich Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Hierbei gilt es auch Chancen zum Flächenrecycling mit Altlastenbeseitigung vormals industrieller Standorte nutzen. Mit dem ehemaligen Ziegeleigelände steht ein ehemaliger Industriestandort zur Verfügung und wird als Maßnahme der Innenentwicklung in mehreren Schritten konvertiert.

Die Gemeinde Spardorf grenzt an die Stadt Erlangen und profitiert von deren Wirtschaftskraft (Siemens, Universität), wodurch sie ein beliebter Wohnort ist. In Erlangen herrscht, wie in allen Städten des Verdichtungsraums eine erhebliche Wohnungsnot, der Wohnungsmarkt gilt als sehr angespannt, auch im Landkreis Erlangen-Höchststadt herrscht ein deutlicher Bedarf an Wohnraum. Viele Menschen ziehen in die Verdichtungsräume, angelockt durch bessere Jobchancen und Infrastruktur. Daneben nimmt die Zahl der Haushalte insbesondere Single-Haushalte nimmt, was den Bedarf an kleinen Wohnungen insbesondere in den Städten und deren angrenzenden Randgemeinden erhöht.

Das ehemalige Ziegeleigelände in Spardorf verfügt über äußerst günstigen Standortvoraussetzungen für die Entwicklung von Wohnraum. Hierdurch kann einerseits ein Beitrag zur Wohnraumknappheit geleistet werden und andererseits, durch den Zuzug jüngerer Bevölkerungsschichten, dem demographischen Wandel mit Überalterung und Rückgang der Wohnbevölkerung entgegengewirkt werden und damit die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde gesichert werden.



Übersicht Lage der Fläche im Raum (weiße Umrandung) - Datenquelle: Bayer. Vermessungsverwaltung - BayernAtlas 11/2025

Die Gemeinde sieht in der Entwicklung der Fläche des ehemaligen Ziegeleigeländes, eine einmalige Chance und einen entscheidenden Baustein für die Entwicklung und Erhaltung der Zukunftsfähigkeit der Gemeinde. Wesentlich negative Auswirkungen auf die Regional- und Landesplanung werden nicht gesehen. Insbesondere, aufgrund der Funktion Spardorfs als Teil des gemeinsamen Grundzentrums Buckenhof-Spardorf-Uttenreuth sowie aus der Lage im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach in unmittelbarer Nähe zu Erlangen kann von einer raumverträglichen Entwicklung ausgegangen werden.

Durch die Realisierung des zweiten Bauabschnitts zur Wiederbebauung des Ziegeleiareals wird der Prozess abgeschlossen. Abgeleitet von der Bevölkerungsentwicklung Spardorfs der letzten Jahre, wird Wohnraum in einem Umfang entwickelt, der, von diesem Standpunkt aus betrachtet, über den allein für die Eigenentwicklung erforderlichen Bedarf der Gemeinde hinausgeht.

Laut Statistik Kommunal (2023) ist die Einwohnerzahl Spardorfs in im Zeitraum vom 31.12.2013 bis 31.12.2022 von 1.924 EW auf 2.253 EW um 329 EW (17,1%) gewachsen. Die Einwohnerprognose gem. Demographiespiegel Bayern prognostiziert für das Jahr 2033 eine Einwohnerzahl von 2.160 EW und geht damit für die zukünftige Entwicklung von einer Schrumpfung der Einwohnerzahl aus. Die Modellrechnung prognostiziert dabei für die Bevölkerungsgruppen der unter 18-Jährigen sowie der 18 bis 65-Jährige eine Schrumpfung, wogegen der Anteil der über 65 Jährigen deutlich zunimmt.

Durch die Zunahme älterer Einwohner (laut Demographiespiegel Bayern für Spardorf insbesondere bei der Bevölkerungsgruppe 60 bis 75 Jahre mit + 23,2%) ist davon auszugehen, dass in Zukunft verstärkt altersgerechte Wohnformen gebraucht werden. Wenn ausreichend altersgerechter, barrierefreier Wohnraum geschaffen wird, können sogenannte „Umzugsketten“ in Gang kommen. Das bedeutet, dass Bestandsimmobilien, die aktuell noch von einer oder zwei Personen genutzt werden, durch einen Umzug früher frei werden. Diese Bestandsimmobilien stehen dann insbesondere auch jungen Familien wieder zur Verfügung.

Für den Landkreis Erlangen Höchstadt wird zum Vergleich in der „Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043“ der prognostizierten Entwicklung Spardorfs entgegenlaufend, von einer insgesamt steigenden Bevölkerungszahl vom 138.581 auf 147.000 (+6,09%) ausgegangen.

Hinsichtlich eines eventuellen Auflockerungsbedarfs ist zu bemerken, dass gemäß Statistik Kommunal 2024 des BLA für Statistik, parallel zur Bevölkerungsentwicklung, die Anzahl der Personen pro Wohneinheit in Spardorf im Zeitraum von 2020 bis 2023 überdurchschnittlich von 2,14 auf 1,92 Einwohnern pro Wohnung gesunken ist. Im Landkreis ist die Zahl der Personen pro Wohneinheit im gleichen Zeitraum von 2,11 auf 2,06 gesunken. Die Gemeinde sieht aufgrund dieser Zahlen keinen weiteren Auflockerungsbedarf.

Betrachtet man die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde ist ein Flächenbedarf für eine zusätzliche Bevölkerung gegeben. Im Zeitraum von 2018 bis 2023 nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort um 175 von 155 auf 330 zu und hat sich damit innerhalb von 5 Jahren mehr als verdoppelt. Auch das Pendlersaldo hat sich gemäß Pendleratlas positiv entwickelt. Die Zahl der Einpendler hat sich im Vergleichszeitraum um 160 von 143 auf 303, und die Zahl der Auspendler um 45 von 777 auf 822 erhöht.

Nach gültiger Auffassung sollten Siedlungsgebiete im Sinne der Nachhaltigkeit insbesondere dort entstehen, wo bereits eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur und idealerweise eine Anbindung an den ÖPNV vorhanden ist. Durch die vorhandene Verkehrsinfrastruktur sollten die Versorgungseinrichtungen und auch die möglichen Arbeitsplätze bereits gut erschlossen sein. Dies Kriterien sind für die Konversionsfläche des ehemaligen Ziegeleiareals in Spardorf durch die Lage an der Staatsstraße 2240, und am Busbahnhof sowie durch die fußläufige Entfernung zu Versorgungseinrichtungen, medizinischer Versorgung, Grundschule, Mittelschule und Gymnasium, Kindergarten und Kindertagesstätten vollständig erfüllt und bieten ideale Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung.

Die Regierung von Mittelfranken erkennt in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde an, dass ein gewisser Bedarf an neuen Wohnbauflächen Spardorfs als Teil des gemeinsamen Grundzentrums Buckenhof-Spardorf-Uttenreuth allein schon aus der Lage im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach und v.a. in unmittelbarer Nähe zu Erlangen besteht.

Die Entwicklung der Fläche mit Aufstellung des Bebauungsplanes ist vor allem auch aus städtebaulichen Gründen geboten, da sie, im Rahmen des Flächenrecyclings der Industriebrache des Ziegeleiwerks, einen städtebaulichen Mißstand beseitigt.

Die Umsetzung des vom Gemeinderat, zusammen mit der Gemeinde Buckenhof, beschlossenen Rahmenplans für die Konversion der Gewerbebrache der ehemaligen Ziegelei dient einer langfristig geplanten und in Umsetzung befindlichen gesamtgemeindlich bedeutsamen, städtebaulichen Entwicklung mit dem Ziel, den durch die Aufgabe der Zie-

geleintzung entstandenen städtebaulichen Mißstand zu beseitigen, der nach Nutzungsaufgabe an zentraler und exponierter Lage in der Gemeinde entstand und in interkommunaler Zusammenarbeit mit der Gemeinde Buckenhof einen zentralen Versorgungsbereich an dieser Stelle zu schaffen.

Die Gemeinde Spardorf verfügt über keine zusammenhängende Ortsstruktur. Der größte zusammenhängende Bereich innerhalb der Siedlungsstruktur ist der Siedlungsbereich im Süden des Orts mit der Bebauung „Am Tennenbach“ mit evangelischem Gemeindehaus, Kinderbetreuungseinrichtung, Schulzentrum, der ärztlichen und weiteren medizinischen Versorgung sowie dem Nahversorgungszentrum, welches die Grundversorgung Spardorfs und Buckenhofs sicherstellt.

Mit der Umsetzung des im Rahmenplan entwickelten Nutzungskonzepts wurde im ersten Bauabschnitt (BBP S14) das gesamtgemeindliche Ziel einer langfristigen Sicherstellung der Grundversorgung durch das realisierte Nahversorgungszentrum mit Einzelhandel, Ärzten und Dienstleistungen erreicht.

Der zweite Planungsabschnitt beinhaltet die dann vollständige Umsetzung der Rahmenplanung mit der Realisierung der Wohnbebauung. Es erfolgt damit der städtebaulich erforderliche Lückenschluss, durch Wiederbebauung des Grundstücks und Wiederherstellung des Bebauungszusammenhangs mit der baulichen Anbindung des gemeindlichen Nahversorgungszentrums an den Ort.

Die Bebauungshöhe mit bis zu vier Vollgeschossen ist im Mischgebiet an der Buckenhofer gegenüber dem städtebaulichen Umfeld teilweise erhöht, fügt sich jedoch in das weitere städtebauliche Umfeld, nicht zuletzt durch den Einschub des Erdgeschosses ins Gelände, ein. Direkt südlich angrenzend ist im Bebauungsplan S 14 ist eine viergeschossige Bebauung zulässig. Nördlich besteht im Bebauungszusammenhang ein Anschluss an das Praxisgebäude südlich der Schultheißstraße sowie an die teilweise dreigeschossige Bebauung der Ostseite der Buckenhofer bzw. Schultheißstraße. Auf der Westseite der Buckenhofer Straße findet sich eine ältere Einfamilienhausbebauung (Bautyp zumeist I+D sowie II+D) in Insellage zwischen den bis zu 4-geschossigen Gebäuden des Schulzentrums den 7-9-geschossigen Punkthäusern auf der Westseite und der weiteren 3 bis 5-geschossigen Bebauung im Süden.

Mit der Bereitstellung von barrierefreiem Wohnraum in unterschiedlichen Wohnungsgrößen, auch insbesondere für ältere Einwohner, wird der Demographie mit veränderten Wohnansprüchen sowie der steigenden Anzahl an Einpersonenhaushalten Rechnung getragen. Der Gemeinderat sieht in der Realisierung des Vorhabens im Weiteren, durch die Ermöglichung eines Zuzugs, eine wichtige Maßnahme zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung und Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Gesamtgemeinde, unter ressourcenschonender Wiedernutzung bereits erschlossener Flächen im Rahmen der Innenentwicklung.

Es ist Ziel der Gemeinde mit der Flächenbereitstellung den Baulandbedarf für die nächsten zehn Jahre bereitzustellen und um damit einen Bevölkerungszuwachs von bis zu ca. 500 Einwohner zu erzielen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans werden in maßvoll verdichteten Strukturen auf einer Gesamtfläche von 3,2 ha 140 Wohnungen für geschätzt 409 Einwohner geschaffen. Hierdurch wird eine Einwohnerdichte von knapp 128 Einwohnern je Hektar erzielt. Diese Verdichtung ist der städtebaulichen Lage entsprechend und leistet einen wirksamen Beitrag zum Flächensparoffensive des Freistaats sowie den Vorgaben des § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuches zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Weitere Einwohnerzuwächse verspricht sich die Gemeinde durch die Aktivierung von gegebenenfalls freiwerdenden Immobilien durch Umzug der jetzigen Bewohner in bedarfsgerechte neue Wohnungen.

Für die Umsetzung des städtebaulichen Projekts waren bereits hohe Investitionen für umfangreiche Vorbereitungen und Sanierungen im Rahmen des Flächenrecyclings nötig. Mit dem Abbruch und der Entsorgung der alten Produktionsgebäude, der flächigen Beseitigung von Altlasten sowie Geländemodellierungen zur Beseitigung von Terrassierungen des Gewerbestandorts und Wiederherstellung eines natürlichen Geländeprofiles wurde das Gelände für eine erfolgreiche Konversion und Eingliederung in die städtebauliche Struktur Spardorfs vorbereitet.

Die Fläche wird als Vorhaben- und Erschließungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Im Unterschied zu einem Angebotsbebauungsplan ist, durch den Vorhabenbezug mit zugehörigem Durchführungsvertrag, eine konkrete und zeitnahe Umsetzung des Vorhabens garantiert, sodass kein Baurecht geschaffen wird, bei dem die Umsetzung sich auf einen unkalkulierbaren Zeitraum hinauszögern kann (sogenannte Enkelgrundstücke). Durch die Innenentwicklung der Fläche kann vorhandene Infrastruktur genutzt werden. Auch durch eine verdichtete Bauweise, als Alternative zu Einfamilienhäusern, können Folgekosten für die Gemeinde gespart werden. Daneben werden durch Kostenübernahmevereinbarungen im Durchführungsvertrag, Kosten für die Erschließung und für Investitionen der Gemeinde auf dem Bereich der sozialen Infrastrukturen auf das Vorhaben umgelegt.

Der Realisierung der Maßnahme wird seitens der Gemeinde insgesamt eine herausragende Bedeutung zugemessen. Der Gemeinderat sieht hierin einen wesentlichen Aspekt für die Erhaltung der Zukunftsfähigkeit der Gemeinde sowie für die Entgegensteuerung demographischer Gesamtentwicklungstendenzen der Bevölkerung mit langfristig drohender Überalterung und Bevölkerungsrückgang und damit einhergehenden Problemen der Auslastung der kommunalen Infrastruktur wie auch der Versorgungsinfrastruktur. Die Entwicklung des Ziegelgeländes dient dazu dem für Spardorf prognostizierten Schrumpfungsprozess und der Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken und die Zukunftsfähigkeit des Orts zu sichern.

Bestehendes Baulandpotenzial im Innenbereich:

In den vergangenen zehn Jahren haben in Spardorf keine größeren Baugebietsausweisungen stattgefunden. Das zurückhaltende Ausweisungsverhalten der Gemeinde, trotz allgemein hoher Nachfrage nach Baugrundstücken, belegt die erhöhten Anstrengungen der Gemeinde zur Innenentwicklung. Die zurückhaltende Bereitstellung von neuem Bauland in Spardorf erfolgte aufgrund der im Rahmenplan beschlossenen und bevorstehenden Entwicklung des Ziegeleiareals. Ablesbar war der Mangel an Bauflächen am Verlauf der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde. Die Bevölkerung Spardorfs stieg in den Jahren 2013 bis 2017 durch die Ansiedlung vorhandener Wohnbauflächen kontinuierlich an, bevor dann ab 2017 dann, durch den Mangel an bereitstehendem Bauland, eine Stagnation in der Einwohnerentwicklung bzw. von 2022 auf 2023 sogar eine Abnahme der Einwohnerzahl zu verzeichnen war. Seit 2016 war auch eine Abnahme der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen feststellbar. Neubaumaßnahmen waren in den letzten 10 Jahren auf die begrenzt vorhandenen, innerörtlichen Potenziale begrenzt. Ein Anwachsen der Bevölkerung war, aufgrund fehlender Bauflächen, nicht möglich.

Die zur Verfügung gestandenen Potenziale sind bis auf die Konversionsfläche des Ziegeleiareals aufgebraucht. Nach einer Erhebung der Gemeinde vom 03.11.2025 bestanden zu diesem Zeitpunkt im Gemeindegebiet lediglich 11 Baulücken mit einer Gesamtfläche von zusammengerechnet 8.069 m². Seitens der Gemeinde wird davon ausgegangen, dass eine Mobilisierung der noch vorhandenen Baulücken kurzfristig nicht erfolgen kann und Flächen auch vermutlich in Zukunft eine Zeit lang großteils unbebaut bleiben werden. Nach Statistik Kommunal 2024 wurden, innerhalb des Betrachtungszeitraums 2017 bis 2020, im Jahr 2017 lediglich vier Bestandsgrundstücke veräußert, in den Jahren 2018 und 2019 jeweils nur noch ein Grundstück. Im Jahr 2020 wurde kein Grundstück mehr verkauft.

Gebäudeleerstand ist der Gemeinde nicht bekannt. Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb der bebauten Flächen bestehen theoretisch in untergeordnetem Umfang auf den landwirtschaftlich geprägten Grundstücken in den Dorfbereichen im Altort. Aufgrund der, auf den Grundstücken oder in der direkten Nachbarschaft, noch ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzungen werden diese Flächen als zu Verfügung stehendes Baulandpotenzial nicht betrachtet. Die Wohnbauflächen in Spardorf sind überwiegend eng bebaut. Es findet sich eine Mischung aus Eigenheimen in überwiegend verdichteter Bauweise (Doppelhäuser und Hausgruppen). Durch die räumliche Lage zu Erlangen und den hohen Baulandpreisen, ist im Gegensatz zu weiter entfernt liegenden Gemeinden, der Anteil von klassischen Einfamilienhäusern an Eigenheimen geringer. Flächen für eine weitere Nachverdichtung stehen hier nicht nennenswert zur Verfügung.

Das bestehende, zur Verfügung stehende Baulandpotenzial im Innenbereich beschränkt sich demnach auf die noch verbliebene Konversionsfläche im nördlichen Ziegeleiareal mit einer Gesamtgröße von 32.272 m².

In Spardorf leben derzeit, laut Statistik kommunal 2024, auf 63 ha Wohnbaufläche 2.190 Einwohner. Dies entspricht einer Wohndichte von durchschnittlich 35 EW/ha.

Weiteres Baulandpotenzial im Flächennutzungsplan (FNP):

Im FNP (1999) verfügt die Gemeinde nur noch über eine noch nicht realisierte Baufläche im Außenbereich. Diese befindet sich westlich der Sandstraße und hat eine Größe von ca. 2,9 ha und wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Für eine anstehende Bebauung weist diese Fläche gegenüber der Konversionsfläche schlechtere Eignungsvoraussetzungen auf und scheidet als Flächenalternative zur Konversionsfläche Ziegeleigelände aus.

1.4 Verfahren zur Aufstellung

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren auf. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht eine Wiedernutzbarmachung der Fläche damit einen der in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Fälle der Innenentwicklung. Es handelt sich vorliegend um eine sogenannte Außenbereichsinsel im Innenbereich. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 25.4.2023 – 4 CN 5/21) ist die Überplanung einer Außenbereichsinsel im beschleunigten Verfahren möglich, wenn die zu überplante Fläche dem Siedlungsbereich zugeordnet werden kann. In dieser werten- den Betrachtung ist nach der Rechtsprechung die Größe der Freifläche, der funktionale Zusammenhang und eine frühere und nachwirkende bauliche Nutzung zu berücksichtigen. Nach diesen Kriterien ist eine Zuordnung der Fläche zum Siedlungszusammenhang möglich. Es handelt sich in Bezug auf die Größe um eine „überschaubare Außenbe- reichsinsel“. Sie steht auch in Bezug auf die vorausgegangene Überplanung des ehemaligen Ziegeleigeländes in ei- nem funktionalen Zusammenhang mit diesem Gebiet. Insbesondere indiziert vorliegend auch die frühere und nachwir- kende bauliche Nutzung als Ziegeleigelände einer Zuordnung zum Siedlungsbereich. Der Anwendungsbereich des § 13a BauGB ist insoweit eröffnet.

Nach überschlägiger Berechnung wird mit dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (Anteil der Grundstücke, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf) von insgesamt ca. 10.000 qm (gem. Vorhabenplanung) festgesetzt. Der Schwellenwert von 20.000 qm überbaubarer Grundfläche gemäß § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB, bis zu dem der Bebauungsplan im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden darf, wird folglich deutlich unterschritten. In der Gemeinde werden derzeit keine Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, die mitzurechnen wären und durch die der Schwellenwert überschritten würde.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltver- träglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem bayerischen Landes- recht unterliegen. Ebenso wenig sind Anhaltspunkte dafür gegeben, dass eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten bestehen könnte. Damit sind auch die weiteren Voraussetzungen gegeben, dass der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht wird gem. §13a Abs. 3 Satz 1 Nr.1 verzichtet.

Die Aufstellung erfolgt als Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB. Dieser besteht aus dem vorhabenbe- zogenen Bebauungsplan, dem Plan zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) und dem dazugehörigen Durchführungsvertrag.

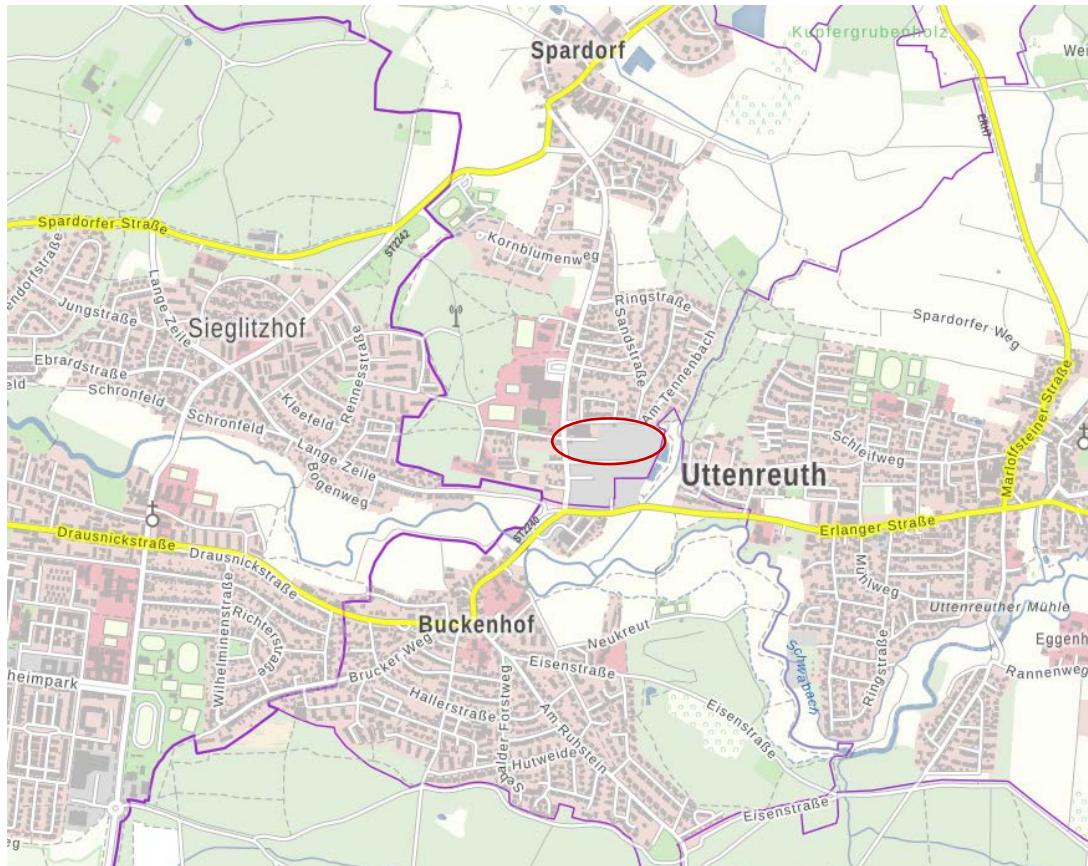
- Der Gemeinderat Spardorf hat in seiner Sitzung am 17.01.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 17 „Nördliche Ziegelei“ beschlossen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung im Zeitraum vom 08.07.2024 bis 09.08.2025.
- Die planungsrelevanten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf vom 25.06.2024 im Zeitraum vom 08.07.2024 bis 09.08.2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Parallel hierzu wurde der Bauleitplan mit den Nachbargemeinden durch schriftliche Beteiligung abgestimmt.
- Der Gemeinderat Spardorf hat in seiner Sitzung vom xx.xx.202x den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. S 17 „Nördliche Ziegelei“ mit integrierter Grünordnung gebilligt und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung für die Dauer eines Monats im Zeitraum vom xx.xx.202x bis xx.xx.202x.
- Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden er- folgte mit Schreiben vom xx.xx.202x mit Bitte um Stellungnahme bis xx.xx.202x
- Der Gemeinderat Spardorf hat in seiner Sitzung am xx.xx.202x den Bebauungsplan Nr. S 17 „Nördliche Ziegelei“ mit integrierter Grünordnung als Satzung beschlossen.
- Die öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am xx.xx.202x.

2 Bestandsbeschreibung

2.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,2 ha und ist Teil der Konversionsfläche der alten Ziegelei im Süden Spardorfs. Das Plangebiet wird begrenzt von der Buckenhofer Straße im Westen, der Schultheißstraße im Norden, dem Nahversorgungszentrum im Süden und der Gemeindegrenze zu Buckenhof im Osten.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurnummern 150/128, 150/129, 150/130, alle Gemarkung Spardorf.



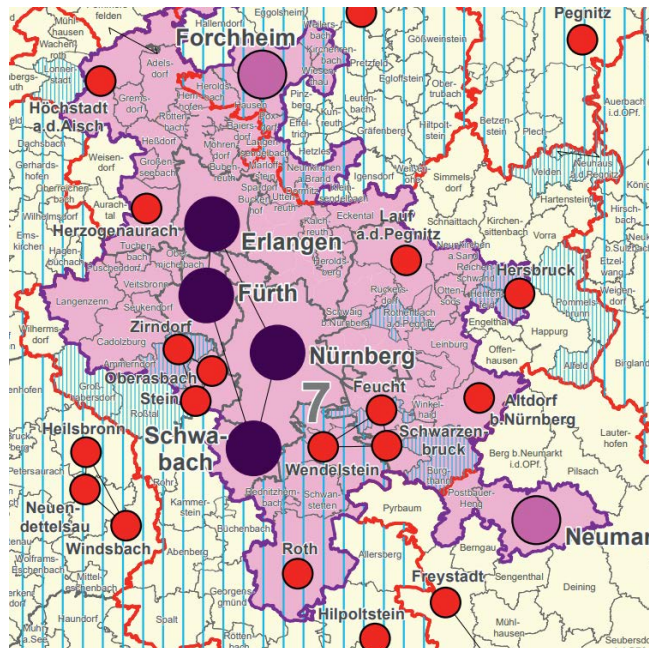
Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rote Ellipse),
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas

Die Fläche weist eine hohe Zentralität und gute ÖPNV- und IV-Anbindung auf und befindet sich nördlich der Staatsstraße St 2240 zentral zwischen der Gemeinde Uttenreuth im Osten, Buckenhof im Süden und der Stadt Erlangen im Westen.

2.2 Einfügung in die überörtliche Planung (LEP, Regionalplan)

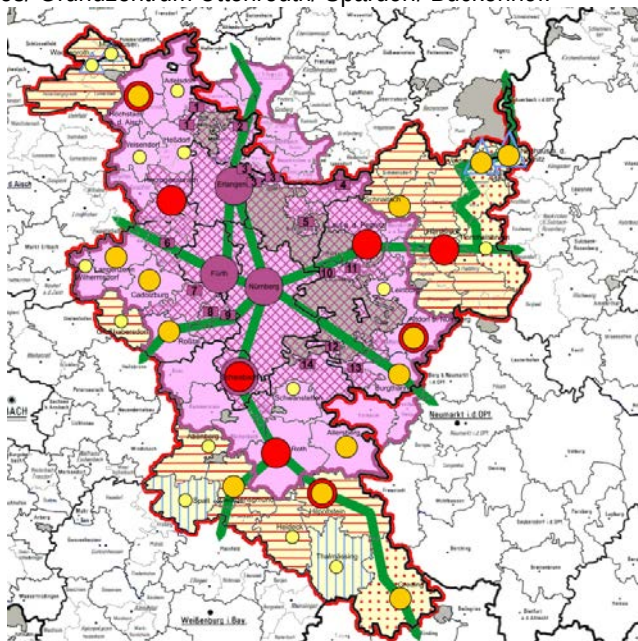
Die Gemeinde Spardorf liegt laut der Strukturkarte (Anlage 2) zum LEP innerhalb des „Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach“. Spardorf selbst verfügt über keine Einstufung im System zentraler Orte.

Die Konversion eines ehemaligen innergemeindlichen Gewerbestandortes leistet einen wertvollen Beitrag zur Umsetzung der allgemeinen raumordnerischen Ziele des LEP zum Flächensparen, des Zieles der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, des Zieles zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Vermeidung von Zersiedlung.



Auszchnitt Strukturkarte (LEP 2020, Anhang 2)

Gemäß der Karte Raumstruktur des Regionalplans der Industrieregion Mittelfranken (7) liegt Spardorf im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/ Fürth/Erlangen. Spardorf ist Teil des Siedlungsschwerpunktes/ Grundzentrum Uttenreuth/ Spardorf/ Buckenhof.



Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7) Raumstruktur Karte 1

Die Siedlungsschwerpunkte sollen als Ziel des Regionalplanes zentralörtliche Versorgungsaufgaben im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen übernehmen und zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beitragen.

Hinsichtlich des Siedlungswesens werden im Regionalplan der Region 7 unter Punkt 3.2 Wohnungswesen folgende Ziele und Grundsätze festgehalten:

3.2.1 Großvorhaben des Geschosswohnungsbaus sollen sich auf die zentralen Orte im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen konzentrieren.

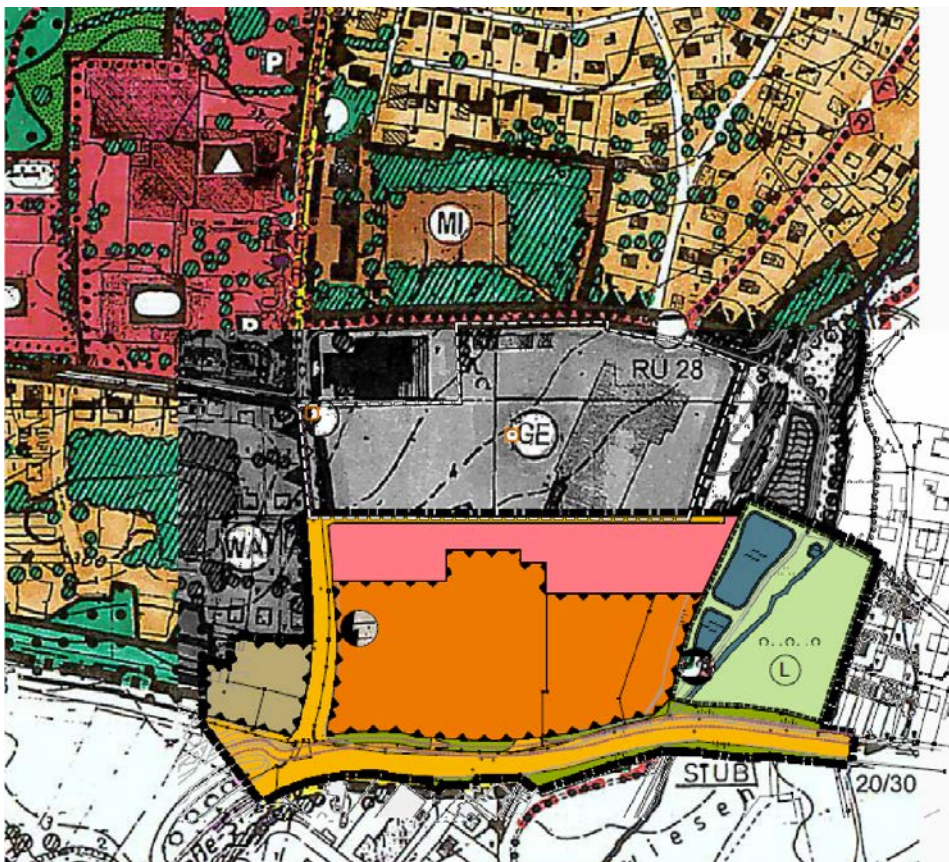
3.2.2 Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen und des Mittelzentrums Schwabach, hingewirkt werden.

3.2.3 Der Wohnungsbestand soll, insbesondere in der engeren Verdichtungszone, in seinem Umfang möglichst erhalten werden.

Als Teil der engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen leistet Spardorf in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Erlangen und günstiger Zuordnung zum ÖPNV mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einen Beitrag zur Erreichung der Ziele des Regionalplans.

2.3 Einfügung in die Gesamtplanung (Flächennutzungsplan / Landschaftsplan)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan (FNP/LP) aufgrund seiner früheren Nutzung als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes S 17 „Nördliche Ziegelei“ entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Spardorf (i.d.F. der 5. Änderung)

2.4 Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit den Nachbargemeinden abgestimmt. Der Bebauungsplan besitzt keine Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Nachbargemeinden.

2.5 Nutzung

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine baulichen Nutzungen. Das Gebiet wurde durch den Rückbau der Ziegelei, verbunden mit umfangreichen Entsiegelungsmaßnahmen und Beseitigung belasteter Böden bereits im Zuge der Realisierung der südlichen Teilfläche des Ziegeleistanortes für die Neubebauung vorbereitet und wird im Zuge der Bau-tätigkeiten im Zuge des Baus des Nahversorgungszentrums und der Wohnbaumaßnahmen als Flächen für die Baustellenabwicklung sowie zur Lagerung von umfangreichen Erdmassen genutzt.

An der nordwestlichen Plangebietsecke grenzen ein mit medizinischen Einrichtungen genutztes Grundstück (Zentrum für Orthopädie, Neuro- und Unfallchirurgie, Radiologie, Physiotherapie und hausärztliche Gemeinschaftspraxis) sowie eine Lagerfläche an den Geltungsbereich an. Das weitere städtebauliche Umfeld ist baulich von Wohnnutzung und der Wohnnutzung ergänzender Versorgungsinfrastruktur und Schulen geprägt.

An das Plangebiet grenzen im Norden die durch Wohnnutzung geprägten Bebauungspläne Nr. S 1-1 „Am Tennenbach“ mit dessen Änderungen S 1-2a „2. Änderung Nördlich Schultheißstraße“ und S 1-3 „3. Änderung am Tennenbach“ an. Westlich der Buckenhofer Straße grenzen die Bebauungspläne S 3 „Für das Gebiet zwischen Steinbruchstraße und Lange Zeile“ (Wohnen) und S 23/1 „Schulzentrum“ an. Im Süden schließt der Bebauungsplan S 14/ B 15 „Nahversorgung Alte Ziegelei“ an. Im Osten befindet sich die Gemeindegrenze zu Buckenhof mit dem Landschaftsschutzgebiet und den bestehenden Rückhalteweiern entlang des Tennenbachs.

2.6 Gestalt und städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet stellt eine Konversionsfläche im Übergang von einem ehemaligen Industrieareal hin zu einer modernen Wohnbebauung dar. Gebäudebestand findet sich ausschließlich am nördlichen Rand mit dem ehemaligen Styropor-turm, der als Solitär und durch seine Fassade (Hartbrandziegel – Sichtmauerwerk) eine Sonderstellung einnimmt und Teil der historischen Nutzung war. Der Erhalt mit einer Nutzungsänderung zum Wohnen ist sinnvoll und wirkt identi-tätsstiftend für das neue Gebiet. Der Erhalt lässt sich gut in das städtebauliche Umfeld einbinden, da die Gebäudebreite mit ca. 11,0 m und der bestehende Abstand von ca. 25,0 m zur bestehenden und geplanten Wohnbebauung keine unzumutbare Verschattung oder Sichtbeeinträchtigung verursacht.



3D-Darstellung des städtebaulichen Umfelds (Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung BayernAtlas 06/2025)

Durch die geplante Bebauung des Plangebiets wird eine Lücke in der Baustruktur Spardorfs wieder geschlossen. Sie dient als Bindeglied zwischen dem im Süden angrenzenden Nahversorgungszentrum und den im Norden und Westen angrenzenden Wohngebieten sowie dem nordwestlich gelegenen Schulzentrum.

Das städtebauliche Umfeld ist sehr uneinheitlich geprägt. Im Süden finden sich die neuen großflächigen Verbrauchermärkte mit Flachdächern mit dem weithin sichtbaren Merkzeichen des erhaltenen Ziegeleischornsteins.

Im nördlichen Anschluss grenzt das Baugebiet „Am Tennenbach“ an. Entlang der Buckenhofer Straße befinden sich darin gelegen zwei- bis dreigeschossige Baukörper mit Flachdächern. Im direkten Anschluss nördlich der Schultheißstraße grenzt eine dreigeschossige Wohnbebauung mit Pultdächern an. Weiter nach Norden hin geht die Bebauung in eine klassische ein- bis zweigeschossige Eigenheimbebauung vorwiegend mit Satteldächern über.

Nordwestlich der Buckenhofer Straße befindet sich das Schulzentrum mit Schul- und Hallengebäuden mit Flachdach. Südlich angrenzen besteht ein inhomogenes Wohngebiet aus ein- bis zweigeschossigen Eigenheimen aus den 1950er/60er Jahren bis hin zu 9-geschossigen Mehrfamilienhäusern aus den beginnenden 1980er-Jahren und der erst vor kurzem entstandenen 3 bis 5-geschossigen Bebauung am Busbahnhof.

2.7 Verkehr

Die Kfz-Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße An der Maukhalle und die Schultheißstraße an die Buckenhofer Straße und weiter an die Gräfenberger Straße (St 2240). Für Fußgänger und Radfahrer bestehen entlang der Buckenhofer Straße beidseitig gut ausgebaute Fuß- und Radwegverbindungen, die das Gebiet und die umliegenden Nutzungen komfortabel mit dem weiterführenden Fuß- und Radwegenetz und mit dem neu entstandenen Nahversorgungszentrum und dem Busbahnhof an der Gräfenberger Straße verbinden. Im Osten ist das Plangebiet über bestehende Fuß- und Radwegverbindungen an den Talraum des Tennenbachs und weiter östlich an Uttenreuth angebunden.

Die Anbindung an den ÖPNV ist auf kurzem Wege über die bestehenden Fuß- und Radwege an den Busbahnhof nördlich der Gräfenberger Straße vorhanden.



Luftbildauschnitt Plangebiet (Quelle: Bayernatlas 06/2025)

2.8 Grün

Der Grünbestand im Gebiet konzentriert sich auf den Böschungsbewuchs am nördlichen Gebietsrand sowie vor allem auf die baumbestandene Hangkante zum Tennenbach hin mit Ahorn, Birken, Kiefern und Weiden.

Die äußere Eingrünung und Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorhandenen Grünstrukturen entlang des Tennenbachs (Landschaftsschutzgebiet) und der Weiher außerhalb des östlichen Plangebietsrandes geprägt. Das Landschaftsschutzgebiet „Talraum der Schwabach“ dient als wichtige Kaltluft- und Frischluftschneise und hat eine übergeordnete Bedeutung für die angrenzenden Siedlungsbereiche. In Bezug auf das Biotopeverbundsystem ist der Tennenbach ein wichtiger Trittstein für Flora und Fauna bei der Vernetzung der Schwabach Aue mit dem LSG-00340.09 „Talraum der Schwabach“ im Bereich der Gemeinde Buckenhof.

2.9 Topographie

Der Geltungsbereich präsentiert sich nun grundsätzlich in leichter Südhanglage mit einer Höhendifferenz von der Schultheißestraße (ca. 295m ü. NN.) im Norden zur Straße An der Maukhalle im Südosten (ca. 291m ü. NN.). Um das Gelände für die geplante Bebauung nach dem Rahmenplan vorzubereiten, wurden/werden zur Herbei- oder Rückführung des Gebiets aus dem Zustand des ehemals eingeebneten Gewerbestandortes zu einer natürlich anmutenden Topografie entsprechende Geländemodellierungen durchgeführt. Die zum Tennenbach durch frühere Auffüllungen angehobene Böschungskante wurde erhalten. Der Talraum des Tennenbachs liegt im Schnitt ca. 6 bis 7 Höhenmeter unterhalb des jeweils angrenzenden Niveaus des Geltungsbereichs.

2.10 Geologie

Nach den Erläuterungen zur geologischen Karte von Bayern 1:25.000, Blatt Nr. 6432 Erlangen Süd steht am Standort die Formation des Oberen Burgsandsteins (kbo, Mittlerer Keuper) an.

Die Formation besteht aus einer Abfolge von Sandsteinen, die mit grünen und violetten Tonlagen, den sogenannten Letten, wechsellagern. Die Lettenlagen können mehrere Dezimeter mächtig sein, bilden aber in der Regel keine durchgehenden Horizonte.

Im Allgemeinen besteht der Blasensandstein aus hellrötlich braunen bis weißgrauen, fein- bis grobkörnigen Sandsteinen. Die Kornbindung ist tonig und karbonatisch, seltener quarzitisches.

2.11 Hydrologie und Lage zur Wassernutzung, Versickerung

Im Zuge der Grundlagenermittlung zum Rahmenplan und Entwicklung der südlichen Teilfläche wurden bereits Untersuchungen zum Grundwasser und zur Versickerung vorgenommen. In der Begründung zum Bebauungsplan der ersten Teilfläche „Nahversorgungszentrum“ ist hierzu vermerkt.

„Das obere Grundwasserstockwerk ist am Standort innerhalb der Gesteine des Oberen Burgsandsteins ausgebildet. In diesem Kluftgrundwasserleiter finden die Wasserbewegungen vorwiegend entlang von Trennflächen (Schichtfugen und Klüfte) statt. Die zwischengeschalteten Lettenlagen bilden keine hydraulisch wirksamen, durchgehenden Trennhorizonte. Die mächtigeren und horizontbeständigen Basisletten, die den Oberen zum Mittleren Burgsandstein trennen, sind hier als GW-Stauhorizont zu betrachten.“

Über die Grundwasserfließrichtung und den Grundwasserflurabstand liegen für den Standort keine konkreten Angaben vor. Unter Berücksichtigung der topographischen und geographischen Lage zu dem ca. 200 m vom Standort gelegenen Fließgewässer (Schwabach) ist von einer allgemeinen Grundwasserfließrichtung in südlicher Richtung auszugehen.

Bei einer maximalen Bohrtiefe von 5 m wurde kein Grundwasser angetroffen. Der Grundwasserflurabstand wird aufgrund der topographischen Lage zur Schwabach (ca. 280 m NN) auf >6 m <10 m geschätzt.

Ca. 600 m südlich der ehemaligen Ziegelei, im Tal der Schwabach, beginnt die Zone III (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes Erlangen Ost. Der Standort der ehemaligen Ziegelei befindet sich somit im Zustrom einer öffentlichen Wassernutzung.“

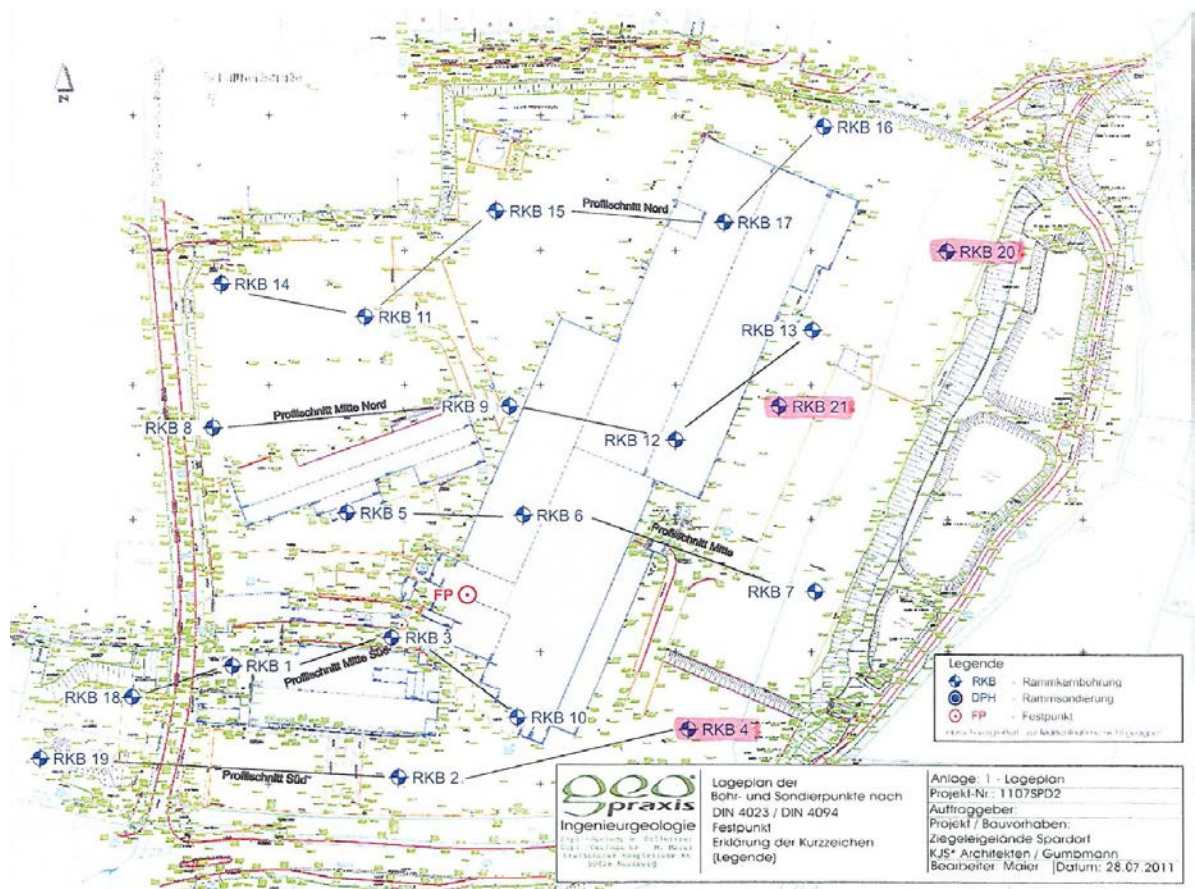
Versickerung:

„Trotz der oberflächennah z. T. sandigen Ausbildung des Baugrunds ist dieser für eine Versickerung nicht geeignet, da die tonigen Schichten im tieferen Untergrund als Stauhorizonte wirken.“

So wurde trotz der flächendeckenden Oberflächenversiegelung zu Zeitpunkt der Bodenuntersuchung in RKB 14 bei 3,2m u. GOK (13.04.2011) und RKB 3 bei 2,2m u. GOK (14.04.2011) Staunässe festgestellt. Bei einer zusätzlichen Überprüfung von Wasserständen in den Bohrlöchern am 08.06.2011 wurde festgestellt, dass in einigen Bohrlöchern eingelaufenes Niederschlagswasser z. T. bis 0,4m u. GOK aufgestaut war.

„Am 22.07.2011 wurden auf dem Gelände im östlichen Bereich insgesamt drei Sickertests in einer Tiefe von 1,8 m bis 2,0 m u. GOK zur Ermittlung der Durchlässigkeit des Baugrundes vorgenommen. zur Ermittlung der Durchlässigkeit des Baugrundes vorgenommen. Die Lage der Sickertests ist in Anlage 1 (Lageplan) verzeichnet. Die Bohrung RKB 20 wurde im nordöstlichsten Ecke des Baugebietes, RKB 21 zwischen den damalig vorgenommenen Bohrungen RKB 12 und RKB 13 und RKB 4 neben der damaligen Bohrung RKB 4 vorgenommen.

Die Bohrung RKB 20 wurde nach Ende des Sickertests bis 8 m u. GOK abgeteuft, um den tieferen Aufbau des Baugrundes zu untersuchen.“².



„Die Ergebnisse der Bohrungen sind in der Anlage 2 als Bohrprofile nach DIN 4023 graphisch dargestellt. Demnach wurden unterhalb der bis 0,3 m starken Oberflächenbefestigung aus Beton bis in eine Tiefe von 2 m u. GOK überwiegend hellbrauner bis hellgrauer Sand angetroffen, in die z.T. geringmächtige Tonlagen eingeschaltet sind.

Der Sand reicht in RKB 20 bis 2,9 m u. GOK und wird dann von einem schluffigen Ton abgelöst. Da die Bohrung RKB 21 zwischen den seinerzeitigen Bohrungen RKB 12 und RKB 13 liegt, ist im tieferen Untergrund ab ca. 4 m u. GOK ebenfalls bindiger Boden als Schluff bzw. Ton bzw. stark schluffiger Sand zu erwarten.

Im Bereich von RKB 4 ist ab 2 m u. GOK ein stark schluffiger Sand (bindig) anstehend, welcher ab 4 m u. GOK von schluffigem Ton abgelöst wird.

² Gebrüder Schultheiss GmbH & Co. KG, Andreas Gumbmann Rahmenplan Ziegelei Schutheiss: KJS+ Stadtplaner und Architekten BDA, Iübeck summa architekten, Lorenz Landschaftsarchitekten Erlangen, Nürnberg, Bubenreuth - Bericht v. 19.08.20211, Seite 11.

Die Durchlässigkeit des Baugrunds wurde in einer einheitlichen Tiefe von 1,8 m bis 2,0 m u. GOK durch Sickertests im verrohrten Bohrloch bestimmt (sog. „open-end-Tests“). Die Meßwerte und die Ergebnis der Auswertung sind in der Anlage 3 zusammengefasst.

Demnach besitzt der Baugrund in der untersuchten Tiefe zwischen 1,8 m und 2 m u. GOK folgende Durchlässigkeitsbeiwerte:

Untersuchungspunkt	Durchlässigkeitsbeiwert
RKB 4	$1,5 \times 10^{-6}$ m/s
RKB 20	$4,0 \times 10^{-7}$ m/s
RKB 21	$6,0 \times 10^{-6}$ m/s

Auswertung:

„Nach ATV DVWK A 138 ist für Versickerungsanlagen ein Durchlässigkeitsbeiwert von mind. 1×10^{-6} m/s Voraussetzung. Dieser Wert wird nur im südöstlichen Bereich des Baufeldes bei RKB 4 knapp erreicht. Allerdings sind hier im tieferen Untergrund bindige - weitgehend wasserundurchlässige - Sand- u. Tonschichten vertreten, so dass es bei einer Versickerung langfristig zur Bildung eines oberflächennahen Stauwasserhorizontes kommen wird. Im östlichen bis nordöstlichen Teil des Baufeldes wird die nach ATV DVWK A 138 geforderte Bodendurchlässigkeit nicht erreicht - hier ist eine den technischen Richtlinien entsprechende Versickerung ebenfalls nicht möglich.“³

2.12 Stromversorgung

Auf Flur Nr. 118/29 besteht ein Trafohaus. Im Vorfeld der Bebauung ist rechtzeitig für den Rückbau des bestehenden Trafohaus einschließlich ggf. erforderlicher Änderungen am Netzwerk des Betreibers zu sorgen.

2.13 Wasserversorgung

Das Plangebiet soll über das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Spardorf mit Trink- und Löschwasser versorgt werden. Für das Baugebiet steht Löschwasser in ausreichender Menge vorhanden. Hierzu wurde von der Erlanger Stadtwerke AG der Hydrant (OHy 80), Ecke Buckenhofer Str./ Kellerweg geprüft und mit 96 m³/h klassifiziert.

2.14 Kanalanbindung, Umgang mit Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebietes wird im Trennsystem vorgenommen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz und wird über den Abwassersammler des Abwasserverbandes Schwabachtal zur Erlanger Kläranlage geleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird gem. des Entwässerungskonzeptes (IB Christofori Vorabzug 16.05.2025) im Trennsystem entsorgt und dem vorhandenen Rückhalteteich RRB 3 östlich des Plangebiets zugeleitet.

Die Wasserverhältnisse bei Starkregenereignissen sind zu berücksichtigen. Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist ein ausreichender Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen nachzuweisen.

2.15 Emissionen/ Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Verkehrsgeräuschemissionen insbesondere von der Buckenhofer-, Erlanger Straße (St 2240) und durch die Verkehrsgeräusche des Einzelhandelsparkplatzes ein sowie Gewerbegeräusche ein.

Vom Plangebiet selbst gehen durch die geplanten Nutzungen keine wesentlichen Emissionen aus.

³ geo praxis -Ingenieurgeologie, Nürnberg: „Ziegeleigelände Spardorf/ Sickertests im östlichen Grundstücksbereich, Versickerung nach ATV/ DVWK A 138“ Bericht vom 28.07.2011

Zur genauen Betrachtung der Schallschutzsituation wurde von der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH im Rahmen der Bauleitplanung eine Schalltechnische Untersuchungen⁴ erstellt.

Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigten, dass mit den Verkehrslärmeinwirkungen an den geplanten Wohnhäusern, insbesondere in den vorgesehenen WR-Gebieten sowie auch an den geplanten Fassaden entlang der Buckenhofer Straße (MI) Überschreitungen der Vorgaben der DIN 18005 zu erwarten waren. Daher waren im Zusammenhang mit der Realisierung der Planvorhaben Vorkehrungen zum Lärmschutz zu prüfen.

Im Ergebnisbericht wird hierzu ausgeführt:

„6.1 Aktiver Schallschutz

Gemäß den Vorgaben der 16. BImSchV 12.2.21 bzw. entsprechend den VLärmSchR 97 /2.2.5/, Punkt 1 1, hat "der aktive Lärmschutz Vorrang vor dem passiven Lärmschutz"

Geeignete aktive Maßnahmen in Form einer Wand- bzw. Wallkonstruktion wären entlang der westlichen und nördlichen Plangrenze vor den Fahrbahnrandern der Buckenhofer bzw. Schultheißstraße am wirkungsvollsten.

Aufgrund der vorgesehenen Zugänge bzw. Zufahrten (keine durchgehende Konstruktion möglich) sowie auch aus städtebaulichen Gründen, Sichtbehinderung in westliche / nördliche Richtung, sind hier Wände / Wälle mit ausreichender Schutzwirkung nicht realisierbar. Zudem wäre mit vertretbaren Wandhöhen eine relevante Abschirmung für die oberen Geschosse nicht erreichbar.

6.2 Architektonische Maßnahmen

Die Berechnungsergebnisse haben gezeigt, dass insbesondere an den zur Buckenhofer Straße und z. T. auch zur Schultheiß- und Gräfenberger Straße zugewandten Fassaden Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm zu erwarten sind, die Maßnahmen zum Schallschutz erfordern. Zu empfehlen ist zudem zu prüfen, ob für die Bauvorhaben im Rahmen der sog. architektonischen Selbsthilfe Grundrissorientierungen so getroffen werden können, dass an den hauptbetroffenen Fassadenabschnitten möglichst keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 angeordnet werden. So sollten in diesen Bereichen bevorzugt Treppenhäuser, Flure, Bäder/WC, vorgesehen werden.

6.3 Passiver Schallschutz an Fenstern und Fassade

Kann mit städtebaulich realisierbaren aktiven Lärmschutzmaßnahmen an den Grenzen des Planbereiches kein ausreichender bzw. relevanter Schallschutz erreicht, werden, sind bei Planung und Abwägung gem. /2.2.8/ des Weiteren auch die vernünftigerweise in Erwägung zu ziehenden Möglichkeiten des passiven Schallschutzes auszuschöpfen.

Bei der Durchführung passiver Lärmschutzmaßnahmen ist nach der in Bayern bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109, Ausgabe 2018/2.2.9, 2.2.10/, ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm nach vorgenannter Norm zu führen. Zur Ermittlung der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm ist nach DIN 4109 12.2.91 der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) zu bestimmen.

Der Außenlärmpegel berechnet sich zur Tagzeit aus dem Beurteilungspegel für den einwirkenden Verkehrslärm und einem pauschalen Zuschlag von 3 dB. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB, ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB erhöhten Summenpegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB.

Die auf Basis der schalltechnischen Untersuchungen zum Verkehrslärm (unter Einbeziehung zulässiger Gewerbelärmanteile) maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel gem. DIN 4109 12.2.91 sind in der Anlage 4 dargestellt.

An der künftigen Wohn-/Mischnutzung berechnen sich maßgebliche Außenlärmpegel L_a von 5967 dB(A). Gem. den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) /2.2.11/ ist bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a \geq 61$ dB(A) ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm zu erstellen. In Betracht der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel zeigt sich, dass insbesondere an der geplanten Bebauung im westlichen Planbereich passive Maßnahmen zum Schallschutz zu ergreifen sind.

⁴ IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth: Vorhaben- und Erschließungsplan „Nördliches Ziegeleigelände“ der Gemeinde Spardorf - Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung; Bericht-Nr. 24.14502-b01a vom 23.09.2025.

Der Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109-1 ist im Einzelfall für schutzbedürftige Aufenthaltsräume zu führen. Flure, Badezimmer, Toiletten, Abstellräume und reine Küchen sind keine zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume und genießen daher keinen Anspruch auf passiven Schallschutz.

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur voll wirksam, wenn die Fenster geschlossen bleiben. Schlafräume sollten grundsätzlich so angeordnet werden, dass diese über Fenster belüftet werden können, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 (zur Nachtzeit) eingehalten werden.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 /2.2.1/ wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Die Einzelnachweise zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes sind abhängig von den Bauteilaufbauten, der Raumgeometrie und der tatsächlich verbauten Fenster im Rahmen der Detailplanung zu erbringen.“

In der Zusammenfassung des Gutachtens wird unter Punkt 7 festgestellt:

„Die Gemeinde Spardorf plant auf dem rückgebauten, nördlichen Areal der ehemaligen Ziegelei die Entwicklung von Wohn- und Mischnutzungen mit der Ausweisung von WR- und MI-Gebieten. Die Verwaltungsgemeinschaft Uttenreuth führt hierfür das Bauleitverfahren Vorhaben- und Erschließungsplan "Nördliches Ziegeleigelände" mit Änderung des Flächennutzungsplanes für den betreffenden Bereich durch. Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Buckenhofer Straße und nördlich an die Schultheißstraße an. Auf dem nordwestlich benachbarten Grundstück befindet ein Ärztehaus und auf den südlich anschließenden Flächen des ehemaligen Ziegeleigeländes, wurden bereits Neunutzungen, mit Nahversorgungseinrichtungen (Maukhalle, Markthallen, ...) und EOF-Wohnungen, entwickelt.

Aus den Untersuchungen zu den Verkehrslärmeinwirkungen resultieren auf Basis des prognostizierten Fahrzeugaufkommens auf den benachbarten Straßen Beurteilungspegel, die im vorgesehenen MI-Gebiet die heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 für den öffentlichen Verkehr von 60 / 50 dB(A) tags / nachts überwiegend eingehalten. An der straßenseitigen Fassade des entlang der Buckenhofer Straße geplanten Gebäudes im westlichen Planbereich sind Überschreitungen der v. g. Orientierungswerte um 1 dB / 4 dB tags / nachts zu verzeichnen.

In den geplanten WR-Gebieten werden die Orientierungswerte bzgl. eines reinen Wohngebietes (WA) von 50 / 40 dB(A) tags / nachts nur teilweise, vorwiegend an den abgeschirmten Hausfassaden, eingehalten. An den straßenzugewandten Gebäudeseiten resultieren Überschreitungen der v. g. Orientierungswerte von tags bis zu 7 dB und nachts bis zu 8 dB.

Die jeweiligen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags / nachts werden jedoch an allen Fassaden der geplanten Gebäude im gesamten Plangebiet eingehalten.

Mit dem im Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan hinzukommenden zusätzlichen Verkehr sind keine erhebliche Beeinträchtigungen an der Bestandsbebauung zu erwarten.

Im Ergebnis der Untersuchungen zu den Gewerbelärmeinwirkungen kann festgestellt werden, dass mit den von den benachbarten gewerblichen Nutzungen im Süden, Nahversorgungseinrichtungen, Dienstleistungs- und Arztpraxen, sowie vom Ärztehaus im Nordwesten zu erwartenden Schallimmissionen die Vorgaben der DIN 18005 im gesamten Plangebiet, MI- und WR-Bereiche, eingehalten werden. Die somit resultierenden Beurteilungspegel liegen sämtlich unter den jeweils heranzuziehenden Orientierungswerten bzw. erreichen diese.

Aus den Ergebnissen der Untersuchungen geht hervor, dass an den geplanten Wohn- und Geschäftshäusern teilweise Beurteilungspegel durch den Straßenverkehrslärm zu erwarten sind, die Vorkehrungen zum Lärmschutz erfordern.

Folglich sind im Rahmen des Bauleitverfahrens für künftige schutzbedürftige (Wohn-) nutzungen weitergehende Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich, z. B. ggf. durch die sog. architektonischen Selbsthilfe mit optimierter Grundrisorientierung der schutzbedürftigen Räume (Wohnen, Schlafen, auf die weniger vom Lärm betroffenen Fassaden. An den lärmbelasteten Gebäudebereichen wird passiver Schallschutz notwendig. Zur Bemessung des passiven Schallschutzes gegen Außenlärm (Verkehrslärm) wurden die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel gem. DIN 4109 ermittelt.

Im Ergebnis der Untersuchungen zu den Gewerbelärmeinwirkungen wurde im Schallschutzgutachten festgestellt, dass mit den von den benachbarten gewerblichen Nutzungen im Süden, Nahversorgungseinrichtungen, Dienstleistungs- und Arztpraxen, sowie vom Ärztehaus im Nordwesten zu erwartenden Schallimmissionen die Vorgaben der DIN 18005

im gesamten Plangebiet, MI- und WR-Bereiche, eingehalten werden. Die somit resultierenden Beurteilungspegel liegen sämtlich unter den jeweils heranzuziehenden Orientierungswerten bzw. erreichen diese.

2.16 Altlasten, Bodenverunreinigungen

2011 wurde ein Gutachten der Gebäude und Altlasten des Gesamtgeländes durchgeführt. In dem Gutachten wurden Bereiche gekennzeichnet, in denen eine Bodenbelastung nachgewiesen oder in denen aufgrund der Nutzung mit einer Belastung zu rechnen ist. Das Gutachten enthält entsprechende Handlungsanweisungen zum Umgang mit diesen Bodenbereichen. Inzwischen wurde das Gesamtareal entsiegelt und der Altlastenverdacht geprüft und ausgeräumt bzw. der Boden saniert.

Am 24.02.2014⁵ teilte das Umweltamt des Landratsamts mit, dass das Gelände der ehemaligen Ziegelei nicht in das Altlastenkataster gem. Art 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes eingetragen ist und die dem Umweltamt vorliegenden Untersuchungsberichte belegen, dass keine Altlasten vorhanden sind. Im Hinblick auf die Aufwertung eines Teilbereichs der Fläche zum Wohngebiet wäre im Zuge der Bauleitplanung lediglich noch nachzuweisen, dass dann auch die verschärften Anforderungen für Wohngebiete (Kinderspielfeld, Hausgärten etc.) eingehalten werden.

Untersuchungen hierzu stehen noch aus. Aufgrund der örtlichen Situation mit zahlreichen Erdaufschüttungen im Plangebiet wird angestrebt, die erforderlichen Untersuchungen im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen vorzunehmen.

Vorab der Untersuchungen wurde vom Gutachterbüro HPC eine fachgutachterliche Stellungnahme⁶ zur Einschätzung der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze abgegeben.

Hinsichtlich privater Bauflächen mit Grünflächen und öffentlicher Begegnungs- und Grünflächen mit Spielplätzen wurde folgendes vermerkt

„1. private Bauflächen mit Grünflächen

Nach derzeitigem Stand sind teilweise unversiegelte Flächen (Grünflächen mit Bäumen) im Bereich der privaten Bauflächen geplant. Nach der BBodSchV [2] können sich hieraus Anforderungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch (mögliche sensibelste Nutzung: Kinderspielflächen) und für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (mögliche Nutzungsart: Nutzgärten) ergeben. Nach unseren Erfahrungen am Standort ist voraussichtlich davon auszugehen, dass die erforderlichen Prüf- und Maßnahmewerte gemäß Anlage 2, Tab. 4 und 5 nach BBodSchV [2] in den oberflächennahen Böden und künstlichen Auffüllungen nicht sicher eingehalten werden und die oberflächennahen Auffüllungen aufgrund der Bodenart (künstliche Auffüllungen, teilweise erhöhte anthropogene Fremddanteile) für eine o.g. Nutzung nicht oder nur eingeschränkt geeignet sein könnten. Aus diesen Gründen empfehlen wir in den lokal begrenzten Bereichen von unversiegelten Flächen (z.B. Grünflächen mit Bäumen, Kinderspielflächen) für den Bereich des Direktkontaktes nach dem Wirkungspfad Boden-Mensch eine mind. 30 cm mächtige Schicht und für den Bereich von Nutzgärten nach dem Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze eine mind. 60 cm mächtige Schicht mit unbelasteten und kulturfähigen Bodenmaterial anzuschütten bzw. einen ausreichenden Bodenaustausch der oberen Bodenschichten in die genannten Tiefen vorzunehmen. Sollte Material von vor Ort für diese Zwecke eingesetzt werden, so sind für den Standort relevante verdachtsspezifische Prüf- und Maßnahmewerte nach BBodSchV, Anlage 2 Tab. 4 und 5 einzuhalten. Sofern auf dem Standort verwendbare Böden (z.B. unbelasteter kulturfähiger Oberboden) zur Verfügung stehen, können diese unter Einhaltung der o.g. Vorgaben wiedereingebaut werden

Bei Einbau von externen Liefermaterial (z.B. kulturfähige Böden, Oberboden) sind die Werte n. BBodSchV Anlage 1 Tab. 1 und Tab. 2 einzuhalten.

In Hinblick auf die Standorthistorie empfehlen wir aus fachgutachterlicher Sicht im Bereich von unversiegelten Flächen mit gartenbaulicher Folgenutzung (z.B. Nutzgärten) bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht unbelastetes kulturfähiges Bodenmaterial (Einhaltung 70% der Vorsorgewerte n. BBodSchV Anl. 1 Tab. 1 und Tab. 2 gemäß BBodSchV 57) anliefern und einbauen zu lassen. Die Anforderungen an die Schichtstärke und Materialeigenschaften sind einzuhalten.

⁵ Emailnachricht vom 24.02.2014 Landratsamt Erlangen-Höchststadt Umweltamt

⁶ HPC AG – Nürnberg BV: Bodenschutzrechtliche Beratungsleistungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Nördliche Ziegelei" in Spardorf - Fachgutachterliche Stellungnahme zur Einschätzung der Wirkungspfade Boden- Mensch und Boden-Nutzpflanze nach BBodSchV" vom 24.06.2025.

Sollte eine Aufbringung von unbelastetem und kulturfähigem Bodenmaterial bereichsweise nicht möglich sein, sind in diesen Bereichen im Vorfeld Probenahmen nach DIN 19698-6 durchzuführen und eine Bewertung durch einen Sachverständigen nach §18 BBodSchG vorzunehmen.

2. Öffentliche Begegnungs- und Grünflächen mit Spielplätzen

Nach derzeitigem Stand sind in den öffentlichen Begegnungs- und Grünflächen unversiegelte Flächen mit sensibler Nutzung (z.B. Spielplätze) geplant. Nach der BBodSchV [2] können sich hieraus Anforderungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch (mögliche sensibelste Nutzung: Kinderspielflächen) und sofern relevant für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (mögliche Nutzungsart: Nutzgärten) ergeben.

Nach unseren Erfahrungen am Standort ist voraussichtlich davon auszugehen, dass die erforderlichen Prüf- und Maßnahmewerte gemäß Anlage 2, Tab. 4 und 5 nach BBodSchV [2] in den oberflächennahen Böden und künstlichen Auffüllungen nicht sicher eingehalten werden und die oberflächennahen Auffüllungen aufgrund der Bodenart (künstliche Auffüllungen, teilweise erhöhte anthropogene Fremddanteile) für eine o.g. Nutzung nicht oder nur eingeschränkt geeignet sein könnten.

In unversiegelten Bereichen von öffentlichen Begegnungs- und Grünflächen mit Spielplätzen wird aus fachgutachterlicher Sicht empfohlen, im Rahmen des Bauvorhabens für den Bereich des Direktkontaktes nach dem Wirkungspfad Boden-Mensch unbelastete kulturfähige Bodenschichten mit einer Schichtmächtigkeit von mind. 30 cm ein- oder aufzubringen.

Sollte Material von vor Ort für diese Zwecke eingesetzt werden, so sind für den Standort relevante verdachtsspezifische Prüf- und Maßnahmewerte nach BBodSchV Anlage 2 Tab. 4 und Tab. 5 einzuhalten. Sofern auf dem Standort verwendbare Böden (z.B. unbelasteter Oberboden, kulturfähige Böden) zur Verfügung stehen, können diese unter Einhaltung der o.g. Vorgaben wiedereingebaut werden. Bei Einbau von externem Liefermaterial (z.B. kulturfähige Böden, Oberboden) sind die Vorsorgewerte m BBodSchV Anlage 1 Tab. 1 und Tab. 2 einzuhalten.

Falls eine zusätzliche gartenbauliche Nutzung (z.B. Nutzgärten) in diesem Bereich relevant werden sollte, sind für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze eine mind. 60 cm mächtige Schicht mit unbelasteten und kulturfähigen Bodenmaterial anzuschütten bzw. einen ausreichenden Bodenaustausch der oberen Bodenschichten in die genannten Tiefen vorzunehmen. In Hinblick auf die Standorthistorie empfehlen wir aus fachgutachterlicher Sicht im Bereich von unversiegelten Flächen mit gartenbaulicher Folgenutzung (z.B. Nutzgärten) bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht unbelastetes kulturfähiges Bodenmaterial (Einhaltung 70% der Vorsorgewerte n. BBodSchV Anl. 1 Tab. 1 und Tab. 2 gemäß BBodSchV 57) anliefern und einbauen zu lassen. Die Anforderungen an die Schichtstärke und Materialeigenschaften sind einzuhalten.

Sollte eine Aufbringung von unbelastetem und kulturfähigem Bodenmaterial bereichsweise nicht möglich sein, sind in diesen Bereichen im Vorfeld Probenahmen nach DIN 19698-6 durchzuführen und eine Bewertung durch einen Sachverständigen nach §18 BBodSchG vorzunehmen.“

Abschließend wird in der Stellungnahme empfohlen einen Sachverständigen nach §18 BBodSchG in die weiteren Planungsarbeiten miteinzubeziehen und die Einhaltung der wirkungspfadbezogenen Anforderungen in der Planung und vor Ort während der Erdbauarbeiten begleiten und überwachen zu lassen.

2.17 Belastungen und Bindungen

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Biotop gem. Biotopkartierung (Flachland)/ (Biotopkartierung Bayern) sind von der Planung nicht betroffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach der Denkmalliste Bayern keine Baudenkmale. Auch Bodendenkmale finden sich gem. dem Bayerischen Denkmalatlas nicht.

Im Geltungsbereich sind Schutzgebiete oder Flächen, die aufgrund des Naturschutzes festgesetzt wurden, nicht vorhanden. In Bezug auf das Biotopverbundsystem ist der angrenzende Tennenbach ein wichtiger Trittstein für Flora und Fauna bei der Vernetzung der Schwabach Aue mit dem LSG-00340.09 „Talraum der Schwabach“ im Bereich der Gemeinde Buckenhof.

Bombenfunde bzw. Verdachtsflächen sind der Gemeinde Spardorf derzeit nicht bekannt.

2.18 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Verfahrensregelungen des beschleunigten Verfahrens kann auf eine förmliche Umweltprüfung verzichtet werden. Dennoch soll auf mögliche Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange eingegangen werden.

Die städtebauliche Entwicklung soll nach § 1 Abs. 5 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dabei sollen nach § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Wiedernutzung von Brachflächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Durch die Beplanung einer Innenbereichsfläche werden Flächen des Außenbereiches vor einer Inanspruchnahme für bauliche Entwicklungen geschont.

2.18.1 Inanspruchnahme der Ressource Fläche

Die städtebauliche Entwicklung soll nach § 1 Abs. 5 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dabei sollen nach § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Wiedernutzung von Brachflächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung sollen dabei zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Beschreibung

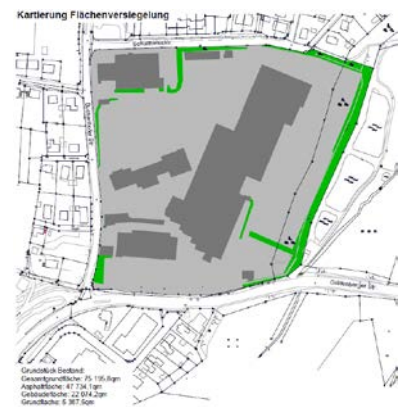
Das ca. 3,2 ha große Plangebiet war bis zum Beginn des Konversionsprozesses durch die ehemalige Ziegelei Spardorf bereits baulich intensiv genutzt. Der Rückbau der Ziegeleigebäude und die Entsiegelung der großflächig versiegelten Lager- und Verkehrsflächen erfolgt bereits im Rahmen der Überplanung und Realisierung des 1. Bauabschnittes der Wiedernutzung des Ziegeleiareals ab dem Jahr 2016. Zwischenzeitlich wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Lagerung von Geländeaushub und Baumaterial sowie die Baustellenlogistik intensiv genutzt. Das Aushubmaterial wurde teilweise auch für die Geländemodellierung des Hanges genutzt, dessen natürliche Form in der Vergangenheit durch Einebnungen für die Ziegeleinutzung verloren gegangen war.

Mit Ausnahme der Grünstrukturen an der Hangkante zum Tennenbach am östlichen Rand des Plangebietes bestehen keine nennenswerten Grünstrukturen.



Luftbild: Bernd Böhner

Luftbildfoto ehemalige Ziegelei (Quelle Luftbild Bernd Böhner/ Rahmen Ziegelei Schultheiss)



Kartierung Flächenversiegelung (Quelle Rahmenplanung Ziegelei Schultheiss).



Aktueller Zustand der Fläche (Quelle BayernAtlas (05/2024))

Auswirkungen

Da das Plangebiet schon vollständig durch vorherige Nutzung und momentane „Zwischennutzung“ intensiv genutzt wird, wird die Ressource Fläche nur unwesentlich beeinträchtigt. Durch die Geländemodellierung im Zuge der Neubebauung wird die Fläche wieder an den natürlichen Geländeverlauf angeglichen.

Ergebnis

Durch die Flächenkonversion wird ein Beitrag zum schonen Umgang mit der Ressource Fläche geleistet. Ausgehend von der ehemals bereits bestehenden Flächeninanspruchnahme durch die Ziegelei bestehen keine negativen Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche.

2.18.2 Umweltauswirkungen: Schutzgut Mensch

Beschreibung

Im Bestand findet sich eine durch Befahrung mit Baustellenfahrzeugen, Lagerung von Baustellenmaterial und Aushubmaterial intensiv genutzte Fläche. Derzeit gehen durch die Anlieferungs-, Lager-, und Baustellenarbeiten auf den Flächen Schall- und Staubemissionen aus. Dies wird über die Bauzeit auf der Fläche fortbestehen.

Potentielle Belastungen mit Umweltschadstoffen durch Altablagerungen (Altlasten) waren aufgrund der vorherigen gewerblichen Nutzung nicht auszuschließen. Im Rahmen der Beseitigung der Oberflächenversiegelung erfolgte eine fachgutachterliche Begleitung^{7 8} und Sanierung. Im Hinblick auf die Aufwertung eines Teilbereichs der Fläche zum Wohngebiet ist im weiteren Verlauf der Bauleitplanung noch nachzuweisen, dass dann auch die verschärften Anforderungen für Wohngebiete (Kinderspielfeld, Hausgärten etc.) eingehalten werden.

Bei den weiteren Planungsarbeiten und vor Ort wird einen Sachverständiger nach §18 BBodSchG in die weiteren Planungsarbeiten miteinbezogen und die Einhaltung der Wirkungspfadbezogenen Anforderungen in der Planung und vor Ort während der Erdbauarbeiten begleitet und überwacht.

⁷ HPC AG, Nürnberg: Rückbau der Gebäude und Anlage auf dem Areal der ehemaligen Ziegelei Schultheiß in 91080 Spardorf, Buckenhofstraße 2, Landkreis Erlangen Abschlussdokumentation – Gutachten Nr. 2110110 vom 22.07.2013

⁸ HPC AG – Nürnberg BV: Bodenschutzrechtliche Beratungsleistungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Nördliche Ziegelei" in Spardorf - Fachgutachterliche Stellungnahme zur Einschätzung der Wirkungspfade Boden- Mensch und Boden-Nutzpflanze nach BBodSchV" vom 24.06.2025

BESTAND ZU BEGINN DER PLANUNGSARBEITEN IM JANUAR 2011

Schadstoffuntersuchung

Probennahmen/chemische Analysen

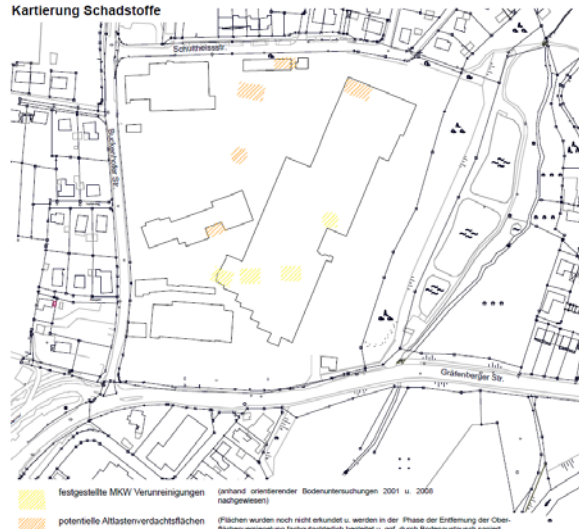
Die Probenauswahl und der Untersuchungsumfang umfasst Materialproben mit spezifischem Schadstoffverdacht, sowie Typenbeprobungen mineralischer Abbruchmassen zur vorläufigen abfall- und arbeitsschutzrechtlichen Einstufung.

Untersuchungsergebnisse und Schlussfolgerungen

Die vorliegenden Laborergebnisse haben orientierenden Charakter und dienen als Hinweis auf entsprechende Schadstoffbelastungen sowie als Grundlage der Planung der Vor-Ort wiederverwertbaren Recyclingbaustoffe bzw. von Separierungsleistungen.

- Vorbehaltlich einer bautechnischen Eignung hinsichtlich einer Verwendung als Recycling-Baustoff am Standort sind die vorherrschenden mineralischen Abbruchmaterialien, die keine nutzungsbedingten Verunreinigungen aufweisen, gemäß dem Leitfaden: „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vorläufig als RW1- bzw. als RW2-Material einzustufen. Recycling Baustoffe, die die Richtwerte 1 einhalten, können in offener Einbauweise verwendet werden. Bei Recycling Baustoffen, die die Richtwerte 1 überschreiten und die Richtwerte 2 einhalten, ist der Einbau nur mit technischen Sicherungsmaßnahmen möglich
- In den ehemaligen Tunnelöfen sind z.T. asbesthaltige und z.T. asbestfreie KMF auf dem Mauerwerk verklebt bzw. als Stoff- und Isoliermassen in Hohlräumen sowie als Zwischenraumfüllung von Mauerwerkswänden verbaut. Darüber hinaus sind in einzelnen Mauerwerkstößen bereichsweise asbesthaltige Dichtungsschnüre verbaut. Für den Bereich der beiden Tunnelöfen ist daher noch ein separates Konzept zu erstellen in dem die Reihenfolge der verschiedenen Abbrucharbeiten und die Schutzmaßnahmen sowie eine sachgerechte Entsorgung festgelegt werden.
- Auf Basis der Ergebnisse der durchgeführten Materialuntersuchungen ist die asphaltierte Fahrbahndecke...ohne Verunreinigungen einzustufen.
- Die Typenuntersuchung der Bitumendachbahn ergab einen PAK-Gehalt von 325mg/kg....Materialien mit PAK-Gehalt von >200mg/kg sind als gefährlicher Abfall einzustufen.
- Die Dacheindeckung mit Wellpappen des vermutlich in den 1990er Jahren erfolgten Westanbaus des Kalksandsteingebäudes...ist asbestfrei.
- Wandanstriche, wie sie in den Personalräumen...flächig vorkommen enthalten einen erhöhten Bleigehalt und sind vor den Abbrucharbeiten abzutrennen.
- Die Untersuchung der Innenwand und der Ablagerungen am zugänglichen Schornstein West deuten auf geringe PAK- und Schwermetallgehalte. Die Ablagerungen im Kaminfuß sollten vor Rückbau separiert und entsorgt werden.

Kartierung Schadstoffe



Übermäßige Belastungen durch Neubebauung aus dem Wohnbaugebiet, die die angrenzenden Nutzungen unzulässig beeinträchtigen, sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Nutzung verbundene Auswirkungen auf das Umfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung, die jedoch in ähnlicher bzw. höherer Intensität bereits auch im vorangegangenen Planungsstand möglich waren.

Verkehrslärmimmissionen:

Durch die geplante Nutzung ist im Gebiet mit Anliegerverkehr zu rechnen. Die Erschließung ist hauptsächlich über die Straße An der Maukhalle im Süden geplant, die weitere Erschließung erfolgt über die Schultheißstraße. Durch die Neubebauung der Fläche wird sich der Anliegerverkehr erhöhen. Das Plangebiet wird verkehrsberuhigt geplant. Im Erschließungsplan wird keine für den Kfz-Verkehr durchgängige Nord-Südverbindung durch das Gebiet von der Schultheißstraße zur Straße An der Maukhalle im Süden ermöglicht.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich lediglich um Ziel- und Quellverkehr für die neuen Nutzungen handelt und kein Such- oder Durchgangsverkehr erwartet wird, wird die erwartete Belastung gering eingestuft.

Bezüglich der auf das Gebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen der Buckenhofer Straße wird davon ausgegangen, dass aufgrund der bestehenden Datenlage und der Ergebnisse einer Schalltechnischen Untersuchung⁹ insgesamt eine für das Wohnen unschädliche Belastung besteht bzw. durch die festgesetzten Maßnahmen entsprechender Schallschutz erzielt werden kann.

Gewerbegeräuschimmissionen:

Im Ergebnis der Untersuchungen zu den Gewerbelärmeinwirkungen wurde im Schallschutzgutachten festgestellt, dass mit den von den benachbarten gewerblichen Nutzungen im Süden, Nahversorgungseinrichtungen, Dienstleistungs-

⁹ IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth: Vorhaben- und Erschließungsplan „Nördliches Ziegeleigelände“ der Gemeinde Spardorf - Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung; Bericht-Nr. 24.14502-b01a vom 23.09.2025.

und Arztpraxen, sowie vom Ärztehaus im Nordwesten zu erwartenden Schallimmissionen die Vorgaben der DIN 18005 im gesamten Plangebiet, MI- und WR-Bereiche, eingehalten werden. Die somit resultierenden Beurteilungspegel liegen sämtlich unter den jeweils heranzuziehenden Orientierungswerten bzw. erreichen diese.

Ergebnis:

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage, seiner Erschließbarkeit und der umgebenen Randnutzungen für die geplanten Nutzungen geeignet. Eine Verschlechterung der bestehenden Immissionssituation findet insbesondere vor dem Hintergrund der gewerbliche Vornutzung nicht statt. Durch die Bebauungsplanaufstellung entstehen keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

2.18.3 Umweltauswirkungen: Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung und Auswirkungen

Das Arten- und Lebensraumpotential wird bereits durch die bestehende Baustellennutzung geprägt. Die hohe Nutzungsintensität im Bereich bietet für die Tier- und Pflanzenwelt, mit Ausnahme des östliche Randstreifens am Tennensbachhang, insgesamt eher ungünstige Bedingungen.

Grundsätzlich ist auch im Innenbereich der Artenschutz abzu prüfen. Erkenntnisse oder Hinweise auf das Vorkommen weiterer besonders wertvoller oder geschützter Tier- und Pflanzenarten bzw. Biotope liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG entstehen. Im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹⁰ erstellt. Hierin wurde eine mögliche projektbedingte Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten im Sinne der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Absatz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Absatz 5 BNatSchG im Rahmen eines Fachbeitrags überprüft. Unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erlangen Höchststadt wurde in diesem Zusammenhang das Vorhabengebiet auf die Artengruppen Vögel, Reptilien und Säugetiere überprüft.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgte unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen.

Im gutachterlichen Fazit des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde folgendes vermerkt:

„Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden in den Gruppen Reptilien, Säugetiere und Vögel Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der in diesem Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen im Kapitel 4 so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,*
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann,*
- sich das Tötungsrisiko vorhabenbedingt nicht signifikant erhöht.*

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.“

Durch die Nutzung des Plangebiets wird sich der Nutzungsdruck leicht erhöhen. Die Parameter bezüglich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen (Bebauungsintensität, Erschließung, Versiegelung, Emissionen) werden sich insgesamt nicht wesentlich negativ verändern.

Ergebnis

Bei der Fläche handelt es sich seit dem Rückbau der Entsiegelung und vorhandenen Betriebsanlagen der Alten Ziegelei um einen für den Baustellenbetrieb intensiv genutzten Bereich. Die natürliche Entwicklung von Flora und Fauna, wird auch zukünftig durch eine Wiederbebauung verbunden mit einer einhergehenden Versiegelung die natürliche

¹⁰ Bachmann Artenschutz GmbH Ansbach „Kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die alte Ziegelei in Spardorf Fassung mit Stand 02/2023

Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen weitgehend entzogen. Grünordnerische Erhaltungsmaßnahmen und Maßnahmen der Dach- oder Bauwerksbegrünung im Rahmen der Vorhabenplanung vermeiden diesen Entzug von Lebensräumen teilweise.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es somit zu keinem wesentlichen zusätzlichen Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Im Bereich der nicht überbaubaren Bereiche des Wohnbaugebietes werden durch die grünordnerischen Festsetzungen die Qualitäten der Gartenflächen gesichert bzw. optimiert.

Die Umweltauswirkungen der Bebauungsplanaufstellung lassen keine wesentlichen, nachteiligen Auswirkungen für Tier- und Pflanzenwelt erwarten.

2.18.4 Umweltauswirkungen: Schutzgut Wasser

Beschreibung und Auswirkungen

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet ist nach den stattgefundenen Entsiegelungsmaßnahmen nun weitestgehend unversiegelt. Es ist davon auszugehen, dass die unbeeinträchtigte Versickerung auf den Flächen, in Abhängigkeit von den Versickerungseigenschaften des Bodens einen gewissen Beitrag zur Grundwasserneubildung liefert.

Durch die geplante Überbauung und Versiegelung der Fläche kommt es neben einem Verlust von Infiltrationsflächen und einer Verringerung der Grundwasserneubildung auch zu einem verstärkten Anfall von Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen. Auswirkungen auf Oberflächengewässer werden nicht erwartet.

Im Rahmen der Gründungsmaßnahmen von Baukörpern kann es bei Grundwasserhochständen lokal zu bauzeitlich begrenzten Eingriffen in das genutzte Grundwasservorkommen kommen. Dauerhaft sind keine wasserwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse bzw. die genutzten Grundwasservorkommen zu erwarten. Durch die Bebauungsplanaufstellung werden keine Parameter bezüglich des Schutzgutes Wasser (Erschließung, Versiegelung, Grundwasserneubildung, Oberflächenwasser) verändert, die negative Auswirkungen vermuten lassen.

Ergebnis

Durch die Wiederbebauung des Plangebiets wird die Bebauungsintensität und der Verlust von Infiltrationsflächen für das Plangebiet betrachtet wieder erhöht.

Aufgrund des Teilverlustes von Infiltrationsflächen bei einer Wiederbebauung des Plangebiets besteht eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Die Bebauungsplanaufstellung lässt gegenüber der bisherigen Situation und der vormaligen Situation durch die gewerbliche Nutzung mit einer großflächigen Versiegelung insgesamt jedoch keine nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten.

2.18.5 Umweltauswirkungen: Schutzgut Boden

Beschreibung

Gemäß der geologischen Karte sind im Untersuchungsgebiet pleistozäne Terrassensande als sog. „Hauptterrasse“ der Schwabach auf Schichten des „Oberen Burgsandstein“ (Keuper-Formation) zu erwarten.

Bei den Terrassensanden handelt es sich um mittel- bis grobkörnige Sande mit kiesigen Anteilen.

Der „obere Burgsandstein“ ist ein mittel- bis grobkörniger, tonig gebundener Sandstein mit tonigen Zwischenlagern (Letten), der oberflächennah zu - meist bindigem - Sand bzw. Ton verwittert ist. Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit bereits baulich als Ziegeleilandort genutzt und erfuhr größere Eingriffe in den Boden. Im Rahmen des Abbruchs und der Entsiegelung miterfolgter Neubebauung des Südteils (Nahversorgungszentrum) wurde das Gebiet für die künftige Bebauung teilweise bereits neu modelliert und befindet sich nun auf einem Niveau zwischen ca. 295 m (Schultzeiße) und 293 m üNN (Straße An der Maukhalle). Das Plangebiet ist durch die Zwischennutzung als Lager und Rangierfläche für die Bebauung des Südareals bereits starke Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtung etc. ausgesetzt. Im Geltungsbereich wird derzeit kaum natürlicher Boden vorgefunden. Lediglich der grüne Rand mit Böschung zum Tennenbach hin waren und sind unversiegelt.

2011 wurde ein Gutachten der Gebäude und Altlasten des Gesamtgeländes durchgeführt. In dem Gutachten wurden Bereiche gekennzeichnet, in denen eine Bodenbelastung nachgewiesen oder in denen aufgrund der Nutzung mit einer Belastung zu rechnen ist. Das Gutachten enthält entsprechende Handlungsanweisungen zum Umgang mit diesen Bodenbereichen. Inzwischen wurde das Gesamtareal entsiegelt und der Altlastenverdacht geprüft und ausgeräumt bzw. der Boden saniert.

Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu weiteren Bodenverdichtungen in Teilbereichen führen.

Zur geplanten Aufbereitung des Geländes sind weitere Bodenbewegungen geplant. Durch die große Vorbelastung des Bodens werden diese Maßnahmen jedoch als nicht erheblich eingestuft.

Die künftige Nutzung des Gebiets sieht gegenüber der gewerbliche Vornutzung als Ziegeleigelände eine deutlich verringerte Versiegelung vor.

Dabei wird der Großteil der entsiegelten Fläche die Grünflächen zu den geplanten Wohnnutzungen sein.

Damit wird sich gegenüber der gewerbliche Vornutzung eine Verbesserung bezüglich der Bodenversiegelung ergeben.

Ergebnis

Entsprechend der Bestandssituation und vor dem Hintergrund der gewerbliche Vornutzung werden keine bis geringe Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden erwartet.

2.18.6 Umweltauswirkungen: Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Das Plangebiet besitzt nach der stattgefundenen Oberflächentsiegelung, zusammen mit den angrenzenden unbebauten Bereichen, Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiet. Gleichzeitig wird derzeit durch den Einsatz von Baufahrzeugen im Rahmen des Baustellenbetriebs und -logistik für die Bebauung des Südareals (Wohnbebauung südlich der Straße An der Maukhalle) die Luft durch die Emission von Luftschadstoffen beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung wird insgesamt jedoch als nicht erheblich eingestuft.

Auswirkungen

Im Zusammenhang mit der Neubebauung des Gebiets wird durch den Einsatz von Baufahrzeugen vorübergehend mit einer erhöhten Emission von Luftschadstoffen zu rechnen sein. Die Beeinträchtigung wird jedoch als nicht erheblich eingestuft. Durch die weitgehende Entsiegelung im Vergleich zur gewerbliche Vornutzung und den grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen der Neubebauung der Fläche sind positive Effekte für das Kleinklima zu erwarten. Negative Einflüsse entstehen durch den Verkehr, der im Zuge der Neubebauung auf der Fläche stattfinden wird. Unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen ist lediglich von geringen Umweltauswirkungen der Bebauungsplanaufstellung auszugehen.

Ergebnis

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung und Verkehrsemissionen sind nicht zu erwarten.

Entsprechend der Bestandssituation sind die Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft als unwesentlich zu beurteilen.

2.18.7 Umweltauswirkungen: Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung

Beschreibung

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich auf dem ehemaligen Gewerbestandort der Ziegelei, der nach Nutzungsaufgabe entsiegelt wurde und derzeit eine Zwischennutzung als Fläche als Baustofflager und Baustellenlogistik aufweist. Das Plangebiet ist für Dritte als umzäunter Baustellenbereich derzeit nicht zugänglich.

Die Fläche besitzt hinsichtlich des Schutzguts Landschaft und Erholungseignung, außer dem Randbereich nach Osten zum Tennenbach hin, keine Bedeutung. Der Randbereich bleibt durch die geplante Nutzung unangetastet.

Flächen mit gesteigerter Bedeutung für die Landschaft und Erholung befinden sich in direktem östlich Anschluss als das Plangebiet mit weiterführender Verbindung zum Talraum der Schwabach.

Auswirkungen

Nach Umsetzung der Baumaßnahmen wird das Gebiet durchlässig für die Bewohner sein und damit den Zugang zu den oben genannten Naherholungsbereichen erleichtern. Der Bereich selbst wird mit seinen Aufenthalts- und Grünbereichen eine lokale Erholungsfunktion erfüllen.

Die Durchwegung des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer trägt zu einer guten Erreichbarkeit der Naherholungsbereiche bei. Insgesamt kann von keinen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgegangen werden.

Ergebnis

Entsprechend der Bestandssituation sowie der Höhenbegrenzung der geplanten Baukörper sind die langfristigen Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung als unerheblich zu beurteilen.

2.18.8 Umweltauswirkungen: Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung/ Auswirkungen

Innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplanes befindet sich keine Bau- oder Bodendenkmale.

Jedoch stellen der Speicherturm (Styroporturm) an der Schutheißstraße und der Schornstein im südlichen Bereich des ehemaligen Ziegelstandortes, ein Teil der Geschichte des ehemaligen Ziegeleistandes dar und soll als Dokument der früheren Nutzung erhalten bleiben.

Ergebnis

Im Textteil des Bebauungsplanes besteht ein Hinweis, dass Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern auf den Grundstücken gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG, unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Funde sind allerdings aufgrund der bereits umfangreich stattgefundenen Erdarbeiten eher unwahrscheinlich. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Die Umweltauswirkungen lassen keine Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter erwarten.

2.18.9 Wechselwirkungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erwarten.

2.19 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch die Plangebietsnutzung entstehen keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf Abfälle und Abwässer. Durch das Wohngebiet fallen Hausmüll und Schmutzwasser an, die ordnungsgemäß entsorgt werden.

2.20 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Gebiet werden auf den Dächern Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen (PV, Solarthermie)

Die Energieversorgung des Gebiets soll über ein Nahwärmenetz erfolgen. Zum Erhalt eines für die Reduzierung der Wärmeabgabe günstigen A/V – Verhältnisses werden die Gebäudevolumina kompakt gehalten, die beabsichtigte Reihung begünstigt dies zusätzlich.

2.21 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde die Fläche nicht bebaut. Die bestehenden Verhältnisse blieben bestehen, das Gelände würde zunehmend brach fallen. Für die Gemeinde Spardorf stellt die Fläche nach dem Abbruch und Entsiegelung der Ziegelei eine Lücke in der Ortsstruktur dar, die Ziele des Lückenschlusses aus der vorhergehenden Rahmenplanung würden nicht erreicht.

2.22 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung der Inanspruchnahme der Schutzgüter

Bei der Realisierung eines Bebauungsvorhabens kommt es zu einer hierfür unvermeidbaren Inanspruchnahme von Umweltgütern. Um diese möglichst gering zu halten, muss sich die Vorhabenplanung mit Auswirkungen auf die Umwelt Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen beschäftigen. Die Grundlagen hierfür wurden bereits in der Rahmenplanung zur Konversion des Ziegeleigeländes gelegt und finden in den grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan ihre Fortsetzung. Bei der Weiterentwicklung wurde im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zum sparsamen und

schonenden Umgang mit Grund und Boden eine entsprechende bauliche Verdichtung im Gebiet vorgesehen. Wo möglich wurden Versiegelungen durch Mehrfachnutzungen einer Fläche, wie bei der Anordnung einer Tiefgarage oder der Stapelung von Stellplatzflächen im Bereich der Parkpalette vermieden. Bei der Dimensionierung der Verkehrsflächen wurde darauf geachtet, diese auf den unbedingt erforderlichen Umfang zu begrenzen. Der nach dem Abriss und der Entsiegelung des Ziegeleigeldes verbliebene Grünbestand im Osten zum Tennenbach hin wird erhalten und gesichert.

Insgesamt wird, verglichen mit der Ausgangssituation der Ziegeleinutzung, durchgängige Aufwertung hinsichtlich der Inanspruchnahme der Naturgüter erzielt.

2.23 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist Teil der Flächenkonversion und der Umsetzung der vorher aufgestellten Rahmenplanung und setzt diese für den Nordteil des ehemaligen Ziegeleistandes fort. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht.

2.24 Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht von davon auszugehen, dass nach der Verwirklichung der Bebauungsplanrealisierung keine negativen Umweltauswirkungen auftreten.

Die Behörden unterrichten die Kommune im Rahmen des Beteiligungsverfahrens des Bebauungsplans, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung erhebliche, insbesondere nicht vorhergesehene, Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ein besonderes Störunfallrisiko bei der Nutzung als Wohn- oder Mischgebiet oder auch ein Unfallrisiko z.B. durch benachbarte Baugebiete, Straßen oder landwirtschaftlich genutzte Flächen besteht nicht. Weiter liegt das Plangebiet nicht im potentiellen Einwirkungsbereich eines Betriebes nach der Störfall-Verordnung¹¹.

Es besteht auch kein Risiko für andere Katastrophen. So liegt das Plangebiet nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet und es sind auch keine andere Georisiken bekannt.

2.25 Beurteilung der Umweltverträglichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Bedeutung des Planungsgebietes für Schutzgut	Auswirkungen der Planung
Mensch (Erholung)	gering	nicht erheblich
Mensch(Lärmimmissionen)	gering	geringe Erheblichkeit
Tiere/ Pflanzen	gering	nicht erheblich
Wasser	gering	nicht erheblich
Boden	gering	nicht erheblich
Klima/ Luft	gering	nicht erheblich
Landschaft / natürliche Erholungseignung	gering	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht erheblich

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt. Insgesamt kann von einer Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausgegangen werden und dass die Umweltbelange entsprechende Berücksichtigung fanden.

¹¹ siehe Seveso-III-Richtlinie: Abstandsgebote nach Art 13

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung die nach § 13a BauGB aufgestellt werden gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es ist dementsprechend kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

4 Artenschutz

Im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹² erstellt. Hierin wurde eine mögliche projektbedingte Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten im Sinne der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Absatz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Absatz 5 BNatSchG im Rahmen eines Fachbeitrags überprüft. Unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt wurde in diesem Zusammenhang das Vorhabengebiet auf die Artengruppen Vögel, Reptilien und Säugetiere überprüft.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgte unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen.

„Maßnahmen

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen. Diese sind daher unbedingt einzuhalten:

- M01: Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- M02: Um Störungen und Verluste potenziell überwinterten Haselmäusen und Zauneidechsen zu verhindern, sind Wurzelstöcke lediglich außerhalb der Winterruhe dieser Tierarten zu entfernen. Das bedeutet, dass die Gehölze im Zeitraum 1. Oktober-28./29. Februar vorsichtig (d.h. ohne schweres Gerät im Wurzelbereich!) oberirdisch zu kürzen sind (Vogelschutz), die dazugehörigen Wurzelstöcke aber frühestens ab dem darauffolgenden April zu entfernen sind. Da das Ende der Winterruhe witterungsbedingt schwanken kann, ist der Zeitpunkt mit einem Experten abzusprechen.
- M03: Zum Schutz der potenziell vorhandenen Zauneidechsen sind die Erd-/Steinhaufen im Vorhabensgebiet vorsichtig(!) im Zeitraum April bis Mai, zwischen Winterruhe und vor Beginn der Eiablage, abzutragen. Der optimale Zeitpunkt ist hier mit einem Experten abzustimmen.“

Im gutachterlichen Fazit des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde folgendes vermerkt:

„Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden in den Gruppen Reptilien, Säugetiere und Vögel Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der in diesem Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen im Kapitel 4 so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabenbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.“

¹² Bachmann Artenschutz GmbH Ansbach „Kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die alte Ziegelei in Spardorf Fassung mit Stand 02/2023

5 Planung

5.1 Ausgangslage

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes stellt im Zusammenspiel mit dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan den zweiten Schritt in der Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplanes Ehemalige Ziegelei Spardorf dar.



Städtebaulicher Rahmenplan (2012) für das Gebiet der ehemaligen Ziegelei

Im ersten Schritt wurde der Bebauungsplan S14/B15 „Nahversorgung Alte Ziegelei im Jahr 2016 aufgestellt und in den folgenden Jahren umgesetzt.

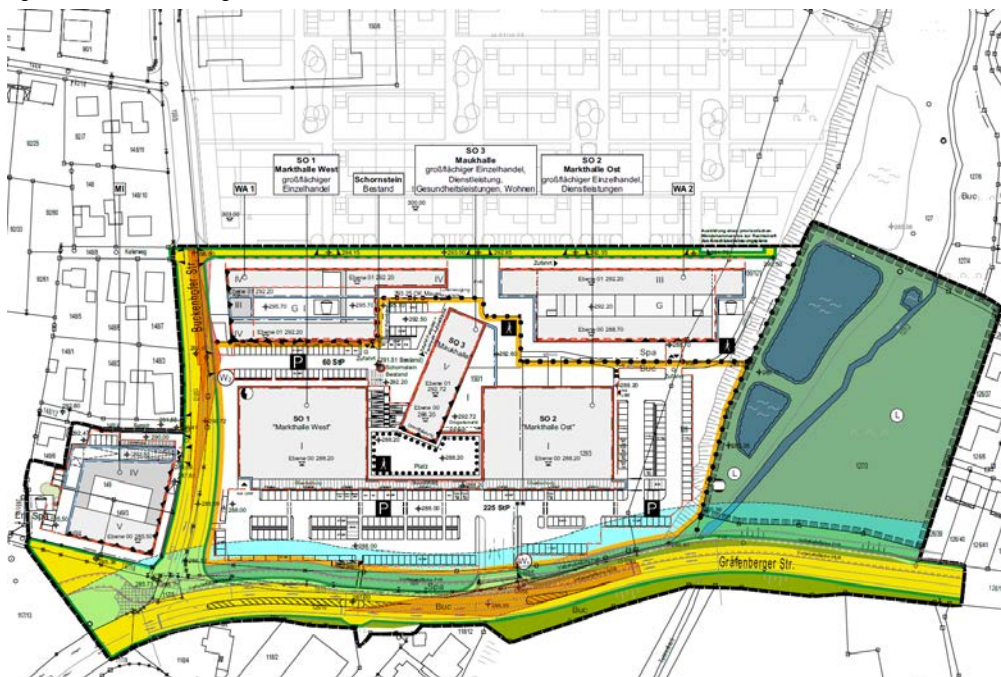


Bild – angrenzender vorhabenbezogener Bebauungsplan S 14 / B15 „Nahversorgung Alte Ziegelei“

Im zweiten Schritt steht die Umsetzung des nördlichen, im Wesentlichen für eine Wohnbebauung vorgesehenen Teilbereichs an.

Die im Rahmenplan vorgesehenen Baustrukturen wurden in der Vorhabenplanung weiterentwickelt und umgesetzt. Es werden insgesamt ca. 140 Wohneinheiten unterschiedlicher Größen für unterschiedliche Bedarfe für bis zu ca. 409 Einwohnern vorgesehen. Hinzu kommen ca. 19 Gewerbeeinheiten, Einzelhandelsflächen sind nur lediglich bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 100 m² beabsichtigt.



(Bild:Vorhaben- und Erschließungsplan Planstand 02.12.2025)

5.2 Beschreibung der Vorhabenplanung¹³

Das Vorhaben

In zentraler, regionalplanerisch bedeutsamer Lage befindet sich das Gelände der ehemaligen Ziegelei in der Gemeinde Spardorf als für die kommunale Entwicklung heranzuziehende Industriebrache, die nach vorausgehenden Planungen schrittweise weiterentwickelt wird.

Basierend auf dem ursprünglich bereits 2011 gemeinschaftlich mit den beteiligten Architekturbüros entwickeltem Rahmenplan für das gesamte ehemalige Ziegeleigelände ist der an der Gräfenberger Straße gewerblich, im mittleren Bereich mit Wohnen und Wohnheimen besetzte südliche Bereich in einem ersten Bauabschnitt i.W. bereits umgesetzt, nördlich abschließend mit der an die Buckenhofer Straße angebundenen Straße An der Maukhalle.

Die verbleibende ca. 3,2 ha große Freifläche war bereits im Rahmenplan als Fläche für ein gemeindeverträgliches, den zukünftigen Ansprüchen genügendes Wohnen für hinzuziehende Familien, Ortsansässige und ältere Menschen in unmittelbarer Nähe vorhandener und aufgebauter Infrastruktur vorgesehen.

Dazu ist die Fläche in differenzierte Abschnitte MI 1, MI 2, WR 1, WR 2, WR 3 und WR 4 aufgeteilt, die sich in Art und Maß der Bebauung unterscheiden.

¹³ lübeck summa architekten, Erlangen – Vorhaben „Nördliches Ziegeleigelände“ - 25.06.2025. In dem nachfolgenden Text wird auf den Freiflächengestaltungsplan und den Gestaltungsleitfaden hingewiesen, die beide Bestandteile der Vorhaben- und Erschließungsplanung sind.

Im überarbeiteten bzw. teils neu entwickelten Städtebaulichen Entwurf als Grundlage für den Bebauungsplan wurde die geplante Zonierung aufrechterhalten, jedoch aufgrund der Entwicklung und Erkenntnisse der vergangenen 10 Jahre neu bewertet und eingestellt.

In Erfüllung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Bereich „Nördliche Ziegelei“ nun über einen Vorhaben- und Erschließungsplan der Realisierung zugeführt. Dabei wird das ursprüngliche Ziel, eine gemeindeverträgliche, den heutigen Ansprüchen in Klimafreundlichkeit, Nachverdichtung und Nachhaltigkeit genügende Wohnbebauung zu realisieren, weiter aufrechterhalten.

Aufgrund der zwischenzeitlich massiv nachgefragten Lagen im vorstädtischen Bereich und der Entwicklung zu einerseits kleineren Personenzahlen pro Wohneinheit, kleineren Wohneinheiten, und andererseits neuen Wohn- und Lebensformen (Stichworte: Singleapartment, flexibles Familienwohnen, Generationenübergreifendes Wohnen, Seniorenwohnen, Wohngruppen) wird die Dichte und Charakteristik der Wohnbebauung auch im Bereich Mischgebiet geeignet und ausreichend flexibel eingestellt.

Im Bereich des Mischgebietes an der Buckenhofer Straße ist im EG auch nicht störendes Gewerbe und besondere Nutzungen wie CoWorking Spaces vorgesehen, siehe Darstellung im V+E Plan. An der zentralen Platzfläche ist mit geeignetem Nutzer nicht störende, maßstäbliche Gastronomie mit Aussenbereich zugelassen, siehe Darstellung im V+E Plan.

Die Umweltein- und Auswirkungen werden im üblichen Maße mit den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren geprüft und umgesetzt.

Im Einzelnen ist vorgesehen:

Westlicher Bereich (MI 1, MI 2)



Der örtlich innenliegende westliche Bereich MI 1 direkt an der Buckenhofer Straße bis zur Flankierung einer zentralen verbindenden Platzanlage ist mit einer gestaffelten Geschossigkeit von I bis IV als Riegelbebauung angelegt. Mittels verkröpfter und zu den Innenräumen oder nach Süden orientierten terrassierten Gebäudeformen entstehen mit variabel grossen Wohneinheiten auszufüllende Volumina, deren geschützter Innenbereich qualitativ genutzt werden kann. Die Erdgeschosszonen sind für gewerbliche Nutzungen und besondere Funktionen vorgesehen und fungieren damit als Pufferzone zur Wohnnutzung, insbesondere an der Buckenhofer Straße. Weiter ausladende Erdgeschosszonen ermöglichen flächenintensivere Nutzungen (CoWorking Space, bedingt Einzelhandel, Outsourcing ortsansässiger Firmen, soziale Nutzungen wie z.B. Tagesbetreuungen). Die Terrassen der oberen Geschosse stellen ausreichend nutzbare Aussenflächen auch für kleinere Wohneinheiten bereit, die sich zu den Innenhöfen orientieren.

Die weitgehend geschlossene Bebauung schirmt im Nebeneffekt die dahinter liegenden Flächen schallschutztechnisch ab.

Der integrierte Platz ist am Übergang zum Bereich MI 2 verankert und erhält durch die zentrale Position die Funktion eines Quartiersplatzes, an dem besondere Nutzungen Platz finden (Gastronomie mit Aussenbestuhlung).

Der hier anliegende Gebäudebereich MI 2 ist wie MI 1 mit nach vorne ausladender EG-Zone, jedoch in den oberen Geschossen als klarer Riegel auszubilden.

Es sind im EG Geschoßhöhen von 3,40 m (OKF zu OKF), darüber jeweils 2,85 m, im obersten Geschoss OKF bis OK Attika 3,15 m vorgesehen. Die Gebäude sind mit einem Sockel von im Mittel 15 cm angelegt, auf ausreichend barrierefreie Zugänglichkeit gem. BayBO wird geachtet.

Gebäudetypus: I – IV geschossige geschlossene Bebauung,
Gebäudegestalt: verkörperte jeweils einseitig terrassierte Riegel mit Erschliessungsdurchstichen
Dachform: Flachdach

ansonsten siehe Plandarstellung

Im Vorfeld der Bebauung ist rechtzeitig für den Rückbau des bestehende Trafohaus einschl. ggf. erforderlicher Änderungen am Netzwerk des Betreibers zu sorgen.

Um dem angestrebten Stellplatzschlüssel von 1,0 pro WE (Wohneinheit) zu erfüllen ist unmittelbar angrenzend ein II-geschossiges Parkdeck geplant, das mit für den PKW – Betrieb gerade ausreichenden Geschoßhöhen von 2,75 m (Lichte Höhe 2,10 m) eine geringe Gebäudehöhe gewährleistet. Die Fassaden sind durchlässig, jedoch in Material und Gestaltung qualitativ auszubilden und zu begrünen. Das obere Deck muss mit einer PV-Anlage auf einer durchlässigen Konstruktion ausgestattet werden, siehe Gestaltungsleitfaden.

Unter den Gebäuden sind in verträglichen Bereichen Flächen für Tiefgaragen vorgesehen. Für eine ausreichende Geländeüberdeckung der TG-Oberkante im Bereich von Begrünungen ist zu sorgen, hierbei sind mind. 60 cm, im Bereich von geplanten Bäumen 80 cm vorzusehen.

Mittlerer Bereich (WR 1 + WR 4)



Östlich anschließend ist eine III – geschossige, im einzelnen Riegel teilversetzte Bebauung vorgesehen, die sich aus Reihenhäusern und Flexeinheiten (Modulkonzept mit zwischengeschalteter Erschließungsfuge) zusammensetzt. Beide Gebäudetypen sind mit wechselseitig angeordneten zurückgesetzten oder eingezogenen Loggien oder Eingangsbereichen auszuführen, die einzelne Wohneinheit wird ablesbar, private Rückzugsräume sind auch im Aussenbereich vorhanden. Die Flexeinheiten können vertikal und horizontal flexibel zusammengefasst werden, so daß ein lebendiger Mix aus kleinen, mittleren u. grösseren Wohneinheiten mit Erschliessungen auf verschiedenen Ebenen entsteht.

Der bestehende „Styroporturm“ wird im Bereich G integriert, gleichzeitig als Relikt herausgestellt. Dessen Fassade wird erhalten oder in Sichtmauerwerk ausgeführt.

Es sind jeweils 2,85 m Geschoßhöhe, im obersten Geschoss OKF bis OK Attika 3,15 m vorgesehen.

Die Gebäude sind mit einem Sockel von im Mittel 15 cm angelegt, auf ausreichend barrierefreie Zugängigkeit gem. BayBO wird geachtet.

Gebäudetypus: *bis zu III – geschossige offene Bebauung mit Reihenhaushausgruppen
bis zu III – geschossige offene (südlicher Riege jedoch $l > 50,0$ m) Bebauung mit Erschließungsfuge als Mehrfamilienhausgruppen (Variables Modulkonzept)*

Gebäudegestalt: *Teilversetzte Ketten- bzw. Reihenhäuser mit wechselseitigen- u. geschossigen Loggien*

Dachform: *Flachdach*

ansonsten siehe Plandarstellung

Östliche Randlage (WR 2 + WR 3)



Östlich an- und abschließend sind teilversetzte Reihenhäuser mit eigenen Erschließungswegen vorgesehen. So kann am Siedlungsrand eine immer noch verdichtete und dennoch besondere Wohnlage direkt an der Biotopzone etabliert werden.

Es sind jeweils 2,85 m Geschoßhöhe, im obersten Geschoss OKF bis OK Attika 3,15 m vorgesehen.

Gebäudetypus: *II-III geschossige geschlossene Bebauung als Reihen- o. Doppelhaus*
Gebäudegestalt: *Teilversetzte Reihenhäuser*
Dachform: *Flachdach*

ansonsten siehe Plandarstellung

Die Fläche kann zur Realisierung in zunächst unabhängige Bauabschnitte aufgeteilt werden. Dazu wird ein Abfolgekonzept aufgestellt.

Freiräume und Verkehr

Freiraumkonzept

Im Süden des Gebiets ist die vorgebaute Straße An der Maukhalle als Haupteerschließungsachse bereits vorhanden, an der sich die zentrale Platzanlage mit Übergang zum südlichen Gebiet befindet. Am östlichen Ende der Straße ist ein kleiner Platz ausgebildet, der gleichzeitig Erschließungspunkt in die östliche vertikale Verkehrssachse darstellt und einen notwendigen, aber minimierten Wendehammer aufnimmt, um Kreisverkehr im Gebiet zu vermeiden, siehe Darstellung im Freiflächengestaltungsplan.

Weiter nördlich quert etwa mittig und als bereits im Rahmenplan angedachte Durchwegung mit Durchstich zum östlichen Biotopbereich eine innere Achse. Mittels Breitenbegrenzung im mittleren Bereich ist nur reduzierter, einspuriger

PKW-Verkehr zugelassen. Der verkehrsberuhigte Bereich östlich davon wird so geschützt und kann als Spiel- und Wohnstrasse tatsächlich dienen.

Die Platzanlagen sind zonierte mit Fahr- und Wegfläche sowie einer inneren zentralen Zone, die gestalterisch und mittels Begrünung beruhigt wird, auszustatten. Alle Plätze erhalten einseitig eine nur dem Fußverkehr zugeordnete Sperrzone, die die Fläche an die jeweils anliegende Bebauung anbindet.

Am zentralen Platz kann diese Fläche für Aussenmöblierung und kleinere Veranstaltungen genutzt werden, siehe Darstellung im Freiflächengestaltungsplan.

Im Inneren der Gebäudetypfläche MI 1 befindet sich eine geschützte, private Innenhoffläche, die diverse Nutzungen wie private Spiel- und Erholungsräume aufnehmen kann und zur Identifikation mit dem Gebäudeblock beiträgt, siehe Darstellung im Freiflächengestaltungsplan.

Verkehr und Erschließung

Das Gebiet ist für PKW im Wesentlichen zentral über die Straße An der Maukhalle, über den Anschluß der zentralen West / Ost Querachse und die Schultheißstraße sowie einem Einstich im nordöstlichen Bereich bis zur Pollersperre erschlossen.

Zugang und Durchfahrt per Pedes und Fahrrad ist zusätzlich über den nordöstlichen Einstich, sowie aus dem Übergangspunkt aus dem Gewerbebereich gegeben. Darüberhinaus ist östlich am Gebiet entlangstreifend ein Weg zur Passage des Gebietes vorgesehen.

Im gesamten Gebiet sind die Verkehrsflächen beruhigt zu regeln.

„Öffentlicher“ PKW-Verkehr darf prinzipiell nur an den Flanken des Gebiets anliegen. Sämtliche Gaststellplätze sind an diesen Linien angeordnet.

Dazu ist die Straße An der Maukhalle am östlichen Ende mit Wendehammer ausgebildet, der auch den Wendeverkehr für die südlich anliegende GeWoBau-Fläche abfängt. Die Zielpunkte der zentralen Sammelparkanlagen (P-Palette, TG's, Sammel-Carport) liegen direkt an der Straße An der Maukhalle an bzw. der weiter nördlichen Ost/West Achse. Damit kann der Innenbereich des neuen Quartiers von PKW-Verkehr weitgehend freigehalten werden. Zugelassen werden auf den Wohnwegen lediglich Notfallfahrten, Ver- und Entsorgungsfahrten, Fahrten für Menschen mit Handicap, sowie Transportfahrten „vor die eigene Haustür“ auf den Wohnwegen.

Eine Durchquerung des Gebiets in die Schultheißstraße wird mittels Pollersperre unterbunden, siehe Freiflächenplan.

Die den Wohneinheiten im Gebiet zugeordneten Stellplätze sind in einem reduzierten Schlüssel von 1 : 1 vorgesehen. Insbesondere wird dies auch durch die unmittelbar anliegende Anbindung an den ÖPNV (ZOB) sowie die fußläufig sehr gut erreichbare Nahversorgung begünstigt.

Der ruhende Verkehr ist i.W. im II-geschossigen Parkdeck und im zentralen Carport zwischen MI 2 und WR 1 angeordnet.

Für das II-geschossige Parkdeck wird die Ausstattung mit E-Ladeplätzen vorgesehen.

Die WE's am nördlichen u. östlichen Rand erhalten direkt am Haus angeordnete Stellplätze, sodaß ein flächenhafter dezentraler Parkverkehr in Teilen vermieden wird und die innere Bebauung von ruhendem Verkehr befreit wird. Unter der Riegelbebauung im Bereich MI 1 und MI 2 sind in Teilbereichen Tiefgaragen vorgesehen.

Die max. 5 min - Entfernung von der WE zum Stellplatz ist zeitgemäß zumutbar und gegeben. Die östliche Bebauung erhält aufgrund der Randlage als Ausnahme Stellplätze direkt vor der Grundstücksreihe, auch um die Zentralität nicht übermäßig zu beanspruchen.

Im Gebiet werden im öffentlichen Bereich mehrere CarSharing Stellplätze mit E – Ladesäulen angeboten werden, näheres regelt das zugehörige Mobilitätskonzept.

Weitgehend abgewandt vom PKW-Verkehr wird so der Weg frei für einen qualitativen und unfallsicheren Fuß- und Radverkehr im Inneren des Gebiets. Östlich der Bebauung führt zusätzlich der Fuß- und Radweg von der „Hühnerschlucht“ als Bypass nach Süden. Durch die vielfache fuss- und radläufige Durchwegung wird Diffusion aus der bestehenden Bebauung Richtung Nahversorgungszentrum / ZOB und Richtung Erlangen/Buckenhof/Uktenreuth unterstützt und so das neue Gebiet aktiv und erlebbar in die bereits existierenden Gemeindeteile eingebunden.

Im Gebiet sind an geeigneter Stelle Sammelabstellplätze für Fahrräder vorzusehen.

Zusammenleben und Soziales

Die Möglichkeit der flexiblen Durchmischung in der Block- und Reihenbebauung ermöglicht die Anpassung an die verschiedensten und veränderlichen sozialen Gegebenheiten des menschlichen Zusammenlebens.

Der zur Verfügung gestellte Wohnraum bedient die bereits in der Gemeinde befindliche Klientel im Neuen Quartier und lässt maßvoll Neues zu. Als attraktive Ankerfunktionen wird der Quartiersplatz mit nicht störender Gastronomie (z.B. Tagescafé) angeboten.

Bei der Durchführung sind besondere Gruppen wie Senioren und Kinder besonders zu berücksichtigen. Es ist daher eine durchgängige Barrierefreiheit gemäß DIN 18040 Teil 03 auch im Freiflächenbereich sowie auf genügend und ebenfalls qualitative Spielflächen herzustellen. Für beide Gruppen wird der nahe Naturraum der Tennenbachaue aktiviert und begehbar gemacht werden.

Natur, Umwelt und Energie

Zur Unterbringung von Flächen für eine ökologische Energieversorgung (PV, Solarthermie) als auch für die gebremste Rückhaltung von Niederschlagswasser sind vorrangig Flachdächer vorgegeben. Hier ist insbesondere für technisch genutzte Flächen darauf zu achten, daß eine optische Verschmutzung vermieden wird (z.B. Attikahöhe, flache PV – Anlagen)

Zum Erhalt eines für die Reduzierung der Wärmeabgabe günstigen A/V – Verhältnisses sind die Gebäudevolumina kompakt gehalten, die beabsichtigte Reihung begünstigt dies zusätzlich.

Die Energieversorgung des Gebiets ist über ein warmes Nahwärmenetz in Kombination mit Sole-Wärmepumpen vorgesehen.

Die Genehmigung von Stückholzeinzelöfen ist aus Umweltverträglichkeitsgründen zu untersagen (CO₂–Emissionen).

Carportdächer sind zu begrünen, siehe Festsetzung im B-Plan.

Teile der Fassaden der Blockbebauung (Bereich MI 1, MI 2) werden begrünt, siehe Gestaltungsleitfaden.

Die Fassade des II-geschossigen Parkdecks ist zu begrünen, siehe Gestaltungsleitfaden.

Flachdächer sind zu begrünen, um das Mikroklima zu verbessern und den Niederschlagswasserabfluß zu bremsen siehe Festsetzung im B-Plan.

Regelungen zur Verminderung der Flächenversiegelung auch auf privaten Flächen sind zu treffen. Dazu sind die Terrassen in der Größe zu begrenzen, siehe Darstellung im V+E Plan.

Insgesamt ist der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

An den Plätzen sind dazu in Teilen auch wassergebundene Oberflächen vorzusehen, siehe Darstellung im Freiflächengestaltungsplan.

Zur Reduzierung des Energieverbrauchs und einer nächtlichen „Lichtverschmutzung“ ist auf eine maßvolle nächtliche Beleuchtung zu achten.

Im gesamten Gebiet sind Baumstandorte mit für die Zukunft geeigneten, regionalen Arten vorzusehen, um ein günstiges Mikroklima zu unterstützen und einen Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt abzugeben.

Insbesondere ist an den beiden Platzanlagen, und der zentralen Achse massiert öffentliches Grün einzusetzen. In privaten Flächen werden einzelne Solitäräume an geeigneten Positionen festgesetzt. Die Fläche zwischen Buckenhofer Straße und der Bebauung wird mit Baumgruppen durchsetzt.

Im Innenhof der Fläche MI 1 sind möglichst ausserhalb der Fläche für die Tiefgarage mind. 2 Großbäume vorzusehen.

Auf dem zentralen Platz ist mind. 1 Großbaum vorzusehen.

Siehe auch Darstellungen im Freiflächengestaltungsplan.

Zaunanlagen sind nur bis 1,2 m Höhe zuzulassen, siehe Festsetzung im B-Plan, ausreichende Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel, Singvögel) im Bodenbereich ist sicherzustellen.

Die Erschließungsseiten aller Gebäudeanlagen sind von Zaunanlagen freizuhalten, um eine freiere und gemeinschaftlichere Atmosphäre zu unterstützen. Einzelne Mauerscheiben von nicht mehr als 1,0 m Höhe und im Bereich MI 1 und MI 2 bis 12,0 m Länge, sonst 4,0 m Länge sind zuzulassen, siehe Darstellung im Freiflächengestaltungsplan und Festsetzungen im B-Plan.

Zur Unterstützung eines angenehmen Mikroklimas sind Hecken mit einheimischen Gehölzen bis 2,5 m Höhe statt oder neben Zaunanlagen als Sichtschutz und Rückzugsraum für Kleinvögel vorzusehen, siehe Darstellung im Freiflächengestaltungsplan.

Private Flächen außer den überbauten Anteilen, Nebenanlagen mit deren Zugängen und Terrassen dürfen nicht versiegelt werden und sind zu begrünen, siehe Festsetzung im B-Plan.

Material und Gestaltung

Um eine städtebaulich hochwertig erlebbare, gebaute Umwelt zu schaffen, ist es erforderlich, auch das Einzelgebäude möglichst wertig erscheinen zu lassen. Dazu ist die Realisierung in Modulen (= Hausgruppe) anzustreben, die eine in Gruppen einheitliche Gestaltung ermöglichen. Als Alternative zur Putzfassade sei an erster Stelle das Material Holz genannt (moderne technische Lasuren ermöglichen kontrollierte Vergrauung und farbliche Gestaltung und signalisieren ggf. eine dahinterliegende umweltverträgliche Hauptkonstruktion aus Holz), einschl. der im Holzbau angewendeten Plattenwerkstoffe.

Auch andere abweichenden Materialien (z.B. Sichtmauerwerk als 2-schalige Aussenwand, nahezu wartungsfrei und frei von Schadstoffen) sind zur Gestaltung anspruchsvoller Fassaden denkbar (Bereich MI 1, MI 2).

Zur Absicherung geeigneter Flächen für PV – Anlagen und der Ausbildung retentionsfähige Gründächer sind i.W. Flachdächer vorgesehen. Im östlichen Bereich F können auch flach geneigte Satteldächer, ggf. asymmetrisch ausgebildet ausgeführt werden.

Befestigte Flächen im öffentlichen Bereich als gepflasterte Flächen auszubilden.

Wohnwege sind als Flächen mit wassergebundener Oberfläche auszubilden, im direkten Zugangsbereich auf dem Einzelgrundstück ist eine Pflasterung zulässig.

Stellplatzflächen sind als gepflasterte Flächen auszubilden.

Siehe auch Darstellungen im Freiflächengestaltungsplan.

Zaunanlagen als Stabgitterzäune mit Kunststoffstreifengeflecht werden nicht zugelassen.

Gabionen (Steinkörbe) sind nicht zugelassen.

Siehe Gestaltungsleitfaden.

Eine qualitative gruppengeordnete Architektur erhöht die Identifikation mit dem Quartier, beugt zukünftiger Fluktuation vor und stabilisiert damit die Gemeinde.

Siehe Gestaltungsleitfaden.

5.3 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan die bauliche oder sonstige Nutzung, gem. § 12 Abs. 3a, allgemein als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO sowie als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt (sog. gelockerte Vorhabenbindung), im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind allerdings nur solche Nutzungen zulässig zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

„§ 12 Absatz 3 a BauGB erweitert den Anwendungsbereich des Durchführungsvertrages für solche Fälle, in denen der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festsetzt. Abs. 3 a Satz 1 eröffnet hierfür jedoch eine Lösung für Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 - sogenanntes Baurecht - auf Zeit festzusetzen, dass die festgesetzten Nutzungen in Bezug auf ihre Zulässigkeit als aufschiebend bedingt zu behandeln sind, wobei Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist“¹⁴

Ziel der Gemeinde Spardorf und des Vorhabenträgers ist es das Plangebiet zu einem durch Misch- und Wohnnutzung geprägten weiterzuentwickeln. Die gemischt genutzten Teile des Plangebiets liegen an der Buckenhofer Straße (MI 1) und östlich angrenzend an dem im Kern befindlichen Platz im Quartier (MI 2). Insbesondere in den Erdgeschossbereichen des MI 1 werden gewerbliche Nutzungen wie Büroflächen, Kinderbetreuungseinrichtungen vorgesehen. Östlich angrenzend ist zur städtebaulichen Umrahmung des Quartiersplatzes ein gemischt genutzter Baukörper mit erdgeschossiger Gastronomienutzung, kleineren Ladengeschäften (max. Verkaufsfläche insges. 100 qm), Friseur oder dergleichen im MI 2 vorgesehen. Zu den Rändern des Gebietes werden Wohnnutzungen in bis zu dreigeschossigen Baukörpern zugelassen. Im Norden entlang der Schultheißstraße erfolgt eine dreigeschossige Wohnnutzung, die sich um den bestehenden und für Wohnzwecken vorgesehenen Styroporturm entwickelt. Die neu hinzukommende Wohnbebauung orientiert sich dabei an der angrenzenden Bestandsbebauung an der Schultheißstraße.

Die Gestaltung der Baukörper und die genaue Anordnung der Nutzungen ergibt sich aus der Vorhabenplanung in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag.

¹⁴ Vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg BauGB Kommentar zu Paragraph 12 Randnummer 91

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes baulicher Nutzung erfolgt rahmengebend für die Vorhabenplanung durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Festlegung der Anzahl der jeweils zulässigen Vollgeschosse und einer zugeordneten maximalen Gebäudehöhe/ Attikahöhe. Zur eindeutigen Festlegung der Höhenlage der Gebäude wird die Höhe des Erdgeschosses über Normal Null (NN) festgesetzt. Darauf bezogen erfolgt die Festsetzung der Festlegung der maximale Höhenentwicklung (Attikahöhe) der Gebäude. Zur Verdeutlichung der Höhensituation wurden im Rahmen der Vorhabenplanung Schnitte angefertigt.

Die Grundflächenzahl wird aufgrund der Vorhabenplanung festgesetzt, um die gewünschte Dichte im Gebiet zu ermöglichen und damit auch wirtschaftlich und sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Die anhand der geplanten Baukörper des Vorhabenplans ermittelte GRZ 1 über das Gesamtvorhaben (MI und WR-Gebiete) gerechnet beträgt 0,39.

Auf die einzelnen Baugebiete und der Stellplatzanlage St 1 betrachtet ergeben sich folgende Grundflächenzahlen (GRZ 1/ GRZ 2):

MI 1 - 0,51/ 0,70

MI 2 - 0,36/ 0,72

WR 1 – 0,45/ 0,60

WR 2 – 0,34/ 0,55

WR 3 – 0,35/ 0,52

WR 4 – 0,44/ 0,50

St 1 - 0,57/ 0,69

Damit werden gebietsbezogen die Orientierungswerte für die GRZ 1 des § 17 BauNVO für die Wohngebiete WR 1 und WR 4 leicht überschritten.

Diese Überschreitungen sind jedoch aus Gründen des allgemeinen Wohnraumbedarfs, der städtebaulichen Situation und der Lage des Gebietes hinsichtlich der Verkehrsanbindung und Versorgungseinrichtungen sowie durch die Ausstattung mit Grün- und Freiflächen im Gebiet und direkt angrenzend vertretbar und gerechtfertigt:

Angeichts des anhaltenden Bedarfs an Wohnraum in der Region ist es notwendig, die GRZ zu erhöhen, um eine angemessene Anzahl an Wohneinheiten zu schaffen. Die demografische Entwicklung und die Zunahme der Bevölkerung erfordern eine entsprechende Verdichtung und Grundstücksausnutzung, um den Wohnraummangel zu beheben.

Die geplante Überbauung fördert eine nachhaltige Ortsentwicklung, indem sie eine höhere Dichte ermöglicht, die gleichzeitig die vorhandene Infrastruktur effizienter nutzt. Dies trägt zur Stärkung der sozialen und wirtschaftlichen Strukturen im Gebiet und im direkten Umfeld bei, insbesondere um die vorhandene Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen im angrenzenden Nahversorgungszentrum optimal zu nutzen.

Trotz der Überschreitung der GRZ wird darauf geachtet, dass ausreichend Grünflächen und Freiräume für die Bewohner erhalten bleiben. Die Planung sieht die Schaffung von Gemeinschaftsflächen und Gärten vor, die zur Lebensqualität der Anwohner beitragen. Auch der direkte Anschluss an die unmittelbar im Osten angrenzenden Flächen des Talraums des Tennenbachs trägt hierzu bei.

Die geplante Bebauung wird durch eine durchdachte architektonische Gestaltung ergänzt, die sowohl ästhetische als auch funktionale Aspekte berücksichtigt. Die Überbauung erfolgt in einem harmonischen Einklang mit der bestehenden Umgebung und trägt zur Aufwertung des Ortsbildes bei.

Die Lage des Wohngebiets ist optimal an das öffentliche Verkehrsnetz und den öffentlichen Nahverkehr angebunden, was die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Schulen und Freizeitangeboten verbessert. Eine höhere GRZ unterstützt die Schaffung eines lebendigen und gut vernetzten Wohnumfeldes.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die geringfügige Überschreitung der GRZ nicht nur vertretbar und notwendig ist, um den aktuellen allgemein bestehenden Wohnraumbedarf zu decken, sondern auch im Einklang mit den Zielen einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Ortsentwicklung steht.

Bezüglich der Geschossigkeit der Baukörper werden entlang der Buckenhofer Straße bis viergeschossige Baukörper als Höchstgrenze zugelassen. Hier ist die Realisierung von gemischt genutzten Gebäuden mit einer größeren Anzahl von Wohnungen geplant, um dem dringend benötigten Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden. Die Bebauung lässt sich an diesem Standort einerseits gut in das Siedlungsgefüge einpassen und andererseits der Bewohnerverkehr sich auf kurzem Wege von der übergeordneten Erschließung zu den Stellplätzen organisieren, ohne die weiteren Bereiche des Baugebietes verkehrlich zu belasten.

Aus der maximal zulässigen Geschosshöhe der Baukörper in Verbindung mit der Grundfläche der Baukörper ergibt sich für die Geschossflächenzahl im MI 1 ein rechnerischer Wert von 1,55 hierdurch wird der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Mischgebiet von 1,2 überschritten. Dies wird in Abwägung mit städtebaulichen Zielen einer maßvollen Einbindung in das städtebauliche Umfeld, der ausgezeichneten ÖPNV-Anbindung, der Lage im Siedlungsschwerpunkt und der Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum als städtebaulich angemessen und verträglich betrachtet.

Das gleiche gilt für die Bebauung im Mischgebiet MI 2, hier ergibt sich ein rechnerischer Wert für die Geschossflächenzahl von 1,23. Auch hier rechtfertigen die städtebauliche Lage als Raumkante am Quartiersplatz und der sparsame Umgang mit Grund und Boden die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte in einem städtebaulich verträglichen Umfang.

5.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen Stellplätze und Tiefgaragen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen geregelt. Innerhalb der Baugrenzen sind die Hauptgebäude mit deren Terrassen und Balkonen gem. Vorhabenplanung zulässig. Für Stellplatzanlagen für PKW und Fahrräder und Tiefgaragen werden Flächen im Bebauungsplan festgesetzt. Außerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen nicht zulässig. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind zu berücksichtigen.

Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach den Regelungen der bayerischen Bauordnung (BayBO). Abweichend hiervon wird festgesetzt, dass bezüglich der Abstandsflächen bei der Errichtung von Carports, innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen, die Darstellungen der Planzeichnung gelten, insoweit werden hierfür abweichende Abstandsflächen festgesetzt. Die klarstellende Festsetzung einer geringeren Abstandsfläche wurde gewählt, da nach den gestalterischen Absichten der Vorhabenplanung die Stellplätze als Carports ausgebildet werden sollen und Carportgruppen eine Grenzlänge von 9m überschreiten und so ggf. Abstandsflächen erforderlich werden. Aufgrund der Festsetzung der abweichenden Abstandsflächen für Carports sind keine unzulässigen Einschränkungen hinsichtlich der Belichtung und Belüftung der angrenzenden Grundstücke zu erwarten.

5.3.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die überwiegende Plangebietsfläche wird dabei über die bestehende Straße „An der Maukhalle“ erschlossen und an die Buckenhofer Straße und die weiterführende Staatsstraße 2240 (Gräfenberger Straße) angebunden. Diese wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Vor ihr abzweigend erschließen verkehrsberuhigte Bereiche das Gebiet. Die bestehende Schultheißenstraße im Norden erschließt, die an ihr liegenden neue Wohnbebauung und die obere Ebene der Parkpalette und bindet diese ebenso an die Buckenhofer Straße an. Eine Verbindung von der Schultheißenstraße zur Straße an der Maukhalle und weiter zum Nahversorgungszentrum besteht lediglich für Fußgänger und Fahrradfahrer, eine Verbindung für Kfz ist hierüber nicht vorgesehen.

Durch die verkehrsberuhigt ausgestalteten Verkehrsflächen ist für Fußgänger und Radfahrer eine gute Qualität der Verbindungen durch das Gebiet und in das südlich angrenzende Nahversorgungszentrum gegeben. Ergänzt werden dies Verbindungen durch den am östlichen Gebietsrand verlaufenden neuen Fuß- und Radweg der an die im Anschlussbebauungsplan festgesetzte Verbindung anschließt.

Die weitergehende Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz am Tennenbach und weiter nach Uttenreuth ist über die bestehenden Verbindungen gewährleistet.

Das Plangebiet verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an den ÖPNV. Diese ist auf kurzem Wege über die Buckenhofer Straße oder das südliche Ziegeleigelände an den Busbahnhof an der Gräfenberger Straße vorhanden.

5.3.5 Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Quartiersgrünfläche an dem nördlichen Platzraum an der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Schultheißstraße und Straße An der Maukhalle festgesetzt.

Zur Sicherung des Grünbestandes und der Ortsrandeingrünung nach Osten erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Siedlungsrandgrün, die mit einer Erhaltungsfestsetzung für den bestehenden Grünbestand hin zum Tennenbach überlagert wird.

5.4 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der schallimmissionsschutzrechtlichen Situation wurde ein Schallschutzgutachten erstellt¹⁵: zusammenfassend wurde im Gutachten dargestellt:

„Aus den Untersuchungen zu den Verkehrslärmeinwirkungen resultieren auf Basis des prognostizierten Fahrzeugaufkommens auf den benachbarten Straßen Beurteilungspegel, die im vorgesehenen MI-Gebiet die heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 für den öffentlichen Verkehr von 60 / 50 dB(A) tags / nachts überwiegend eingehalten. An der straßenseitigen Fassade des entlang der Buckenhofer Straße geplanten Gebäudes im westlichen Planbereich sind Überschreitungen der v. g. Orientierungswerte um 2 dB / 4 dB tags / nachts zu verzeichnen.

In den geplanten WR-Gebieten werden die Orientierungswerte bzgl. eines reinen Wohngebietes (WA) von 50 / 40 dB(A) tags / nachts nur teilweise, vorwiegend an den abgeschirmten Hausfassaden, eingehalten. An den straßenzugewandten Gebäudeseiten resultieren Überschreitungen der v. g. Orientierungswerte von tags bis zu 7 dB und nachts bis zu 8 dB.

Die jeweiligen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags / nachts werden jedoch an allen Fassaden der geplanten Gebäude im gesamten Plangebiet eingehalten.

Mit dem im Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan hinzukommenden zusätzlichen Verkehr sind keine erheblichen Beeinträchtigungen an der Bestandsbebauung zu erwarten.

Im Ergebnis der Untersuchungen zu den Gewerbelärmeinwirkungen kann festgestellt werden, dass mit den von den benachbarten gewerblichen Nutzungen im Süden, Nahversorgungseinrichtungen, Dienstleistungs- und Arztpraxen, sowie vom Ärztehaus im Nordwesten zu erwartenden Schallimmissionen die Vorgaben der DIN 18005 im gesamten Plangebiet, MI- und WR-Bereiche, eingehalten werden. Die somit resultierenden Beurteilungspegel liegen sämtlich unter den jeweils heranzuziehenden Orientierungswerten bzw. erreichen diese.

Aus den Ergebnissen der Untersuchungen geht hervor, dass an den geplanten Wohn- und Geschäftshäusern teilweise Beurteilungspegel durch den Straßenverkehrslärm zu erwarten sind, die Vorkehrungen zum Lärmschutz erfordern.

Folglich sind im Rahmen des Bauleitverfahrens für künftige schutzbedürftige (Wohn-) nutzungen weitergehende Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich, z. B. ggf. durch die sog. architektonischen Selbsthilfe mit optimierter Grundrisorientierung der schutzbedürftigen Räume (Wohnen, Schlafen, auf die weniger vom Lärm betroffenen Fassaden. An den lärmbelasteten Gebäudebereichen wird passiver Schallschutz notwendig. Zur Bemessung des passiven Schallschutzes gegen Außenlärm (Verkehrslärm) wurden die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel gem. DIN 4109 ermittelt.

Im Gutachten wurden Vorschläge für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemacht, die gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Gebiet durch die Realisierung passiver Schallschutzmaßnahmen gewährleisten. Der Gemeinderat schließt sich den ermittelten Vorschlägen für Festsetzungen zum Schallschutz an und hat die vollumfängliche Aufnahme der Festsetzungsvorschläge in den Bebauungsplan beschlossen. Im Einzelnen wurden folgende Festsetzungen beschlossen:

¹⁵ IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth: Vorhaben- und Erschließungsplan „Nördliches Ziegeleigelände“ der Gemeinde Spardorf - Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung; Bericht-Nr. 24.14502-b01a vom 23.09.2025.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (2018)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;	Für Büroräume und Ähnliches
<i>gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB</i>	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die eine ausreichende fensterunabhängige Belüftung der Räume ermöglichen. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

Hinweise:

- Textausgaben der DIN 4109:2018-01 — Teil 1 und 2 sowie der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Juli 2023, liegen gemeinsam mit den Bebauungsplänen zur Einsicht bereit.
- Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_a sind in den Anlagen des Schallgutachtens IBAS-Bericht Nr. 24.14502-b01, vom 14.05.2025, dargestellt.
- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

Die zunehmende Zunahme der Anzahl von Luftwärmepumpen hat gezeigt, dass deren Betrieb zu Konflikten mit benachbarter schutzwürdiger Bebauung führen kann. Dies wurde im Schallschutzgutachten mit betrachtet. Der Gemeinderat hat beschlossen, die hierfür vorgeschlagene Festsetzung von Mindestabständen von Luftwärmepumpen zu benachbarter, schutzbedürftiger Bebauung den Bebauungsplan aufzunehmen.

Folgende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erforderlich:

Schallleistungs- pegel der Wärmepumpe <i>L_{WA} in dB(A)</i>	<i>Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und bestehender bzw. baurechtlich zulässiger schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem</i>			
	<i>Reinen Wohngebiet</i>	<i>allgemeinen Wohngebiet</i>	<i>Misch- Dorfgebiet, Urbanes Gebiet</i>	<i>Gewerbe- gebiet</i>
45	7	4	2	1
50	13	7	4	2
55	23	13	7	4
60	32	23	13	7
65	49	32	23	13
70	80	49	32	23
75	133	80	49	32

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Schallleistungspegel von Wärmepumpen sind beim jeweiligen Hersteller zu erfragen. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

Die Nichteinhaltung kann zu zivilrechtlich Nachbarklagen führen. Im Frequenzspektrum dürfen keine Tonhaltigkeiten im Sinne der DIN 45681 auftreten.

5.5 Kanalanbindung, Oberflächenwasser

Die Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Kanalanbindung:

Das Plangebiet ist derzeit bereits entsorgungstechnisch über die Straße An der Maukhalle und die Schultheißstraße an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet.

Niederschlagswasser:

Nachdem eine Versickerung des Niederschlagswassers, aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht oder nur in geringen Umfang möglich ist, wird das anfallende Niederschlagswasser, gem. des Entwässerungskonzepts über einen Regenwasserkanal dem unmittelbar östlich des Plangebiets befindlichen RRB 3 (Rückhalteteich) zugeleitet. Eine entsprechende Aufnahmekapazität wurde nachgewiesen. Weitere Detaillierungen erfolgen im Rahmen der Vorhabenplanung.

5.6 Stellplatznachweis

Die Gemeinde setzt auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO, abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung bedingt durch günstige Lage zum ÖPNV, geförderter Wohnungsbau folgende notwendigen Stellplätze für die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes fest:

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie für Fahrräder werden der Entwurfsidee für Verkehr und Erschließung des Vorhaben- und Erschließungsplans wie folgt ermittelt:

pro Wohnung	1 Kfz-Stellplatz	3 Fahrradabstellplätze
geförderte Mietwohnungen pro Wohnung	0,5 Kfz-Stellpl.	3 Fahrradabstellplätze

Büro- und Verwaltungsräume pro 35 m ² Hauptnutzfläche	1 Kfz-Stellplatz	
pro 100 m ² Hauptnutzfläche	1 Fahrradstellplatz (mindestens 2 Stück)	
Gaststätten pro 10 m ² Nettogastraumfläche	1 Kfz-Stellplatz	1 Fahrradabstellplatz, (mindestens 2 Stück)
Läden pro 40 m ² Verkaufsfläche	1 Kfz-Stellplatz	1 Fahrradabstellplatz, (mindestens 2 Stück)
Dienstleistungen, Arztpraxen pro 25 m ² Hauptnutzfläche	1 Kfz-Stellplatz	
pro 50 m ² Hauptnutzfläche		1 Fahrradabstellplatz, (mindestens 2 Stück)

Die Flächen für die Stellplätze werden entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt, sie erfolgt zum überwiegenden Teil in Tiefgaragen und gesammelt in Stellplatzanlagen. Hierzu ist im Norden an der Schlutheißstraße, unter Ausnutzung der Topographie eine zweigeschossige Anlage geplant, wobei die obere Parkebene von Norden durch die Schlutheißstraße und die untere Parkebene von Süden aus erschlossen ist. Eine zweite, größere Stellplatzanlage besteht aus einer oberirdischen Parkebene und einem darunterliegenden Tiefgaragengeschoss für die Nutzungen im MI 1 und im WR 1. Die Erschließung der Anlage erfolgt von Süden von der Straße An der Maukhalle. Die Flächen für die erforderlichen Stellplätze für die Gebiete WR 2 bis WR 4 werden durch oberirdische Stellplätze in direkter Zuordnung zu den Gebäuden in direkter Zuordnung zu den Wohnnutzungen festgesetzt.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich Festlegungen zur Grünordnung werden im Bebauungsplan getroffen. Die Umsetzung der Festsetzungen wird im Freilächengestaltungsplan innerhalb der Vorhaben und Erschließungsplanung und Durchführungsvertrag aufgezeigt.

Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan werden, teilweise in Kombination mit anderen Festlegungen oder Empfehlungen, insbesondere zur Begrenzung der Versiegelung, Rückhaltung und Versickerung von auf den Oberflächen anfallendem Niederschlagswasser, Förderung der Verdunstung und Verbesserung des Kleinklimas sowie der Grundwasserneubildung getroffen. Daneben finden sich Festsetzungen zum Erhalt bestehenden Grünbestands und zur Begrünung der Grundstücke.

Zur Sicherung des Grünbestands am östlichen Plangebietsrand wird der dort befindliche Gehölzbestand durch eine flächige Erhaltungsfestsetzung gesichert. Der Grünbestand ist Teil des zusammenhängenden Grünbestands entlang des Tennenbachs.

Die Neuversiegelung von Flächen ist im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen und der inneren verkehrlichen Erschließung im Plangebiet unvermeidlich. Möglichkeiten zur Verminderung von Beeinträchtigungen im Wasserhaushalt bestehen insbesondere im Bereich der Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie der Dachflächen. Hierzu werden zur Minimierung einer Flächenversiegelung un- oder teilversiegelnde Beläge festgesetzt bzw. eine Dachflächenbegrünung aller Flachdächer sowie Fassadenteilbegrünungen vorgesehen.

Aus mikroklimatischen Aspekten sowie auch aus Gründen der Biodiversität wird die Verwendung von anorganischen Materialien (z.B. Marmorkies, Granitsplitt, gebrochenes Glas etc.) zur Flächengestaltung ausgeschlossen. Eine derartige Oberflächengestaltung ist mit Ausnahme als Deckschicht für Wege und für Traufstreifen unzulässig.

Zu Gewährleistung der Durchgrünung und Erhaltung des Kleinklimas im Geltungsbereichsbereich, wird pro Grundstück ein sog. Hausbaum in Form eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes festgesetzt. Hierfür kann auch ein Obstbaum gepflanzt werden. Aufgrund der zu erwartenden kleineren Flächen der Baugrundstücke kann bei der Größe der Obstbäume neben einem Hoch- oder Halbstamm auch ein Buschbaum gewählt werden.

Im Weiteren wird eine Begrünung von Fassadenflächen festgesetzt. Die Fassadenbegrünung dient der Verbesserung des Kleinklimas, der Erhöhung der Biodiversität sowie der ästhetischen Aufwertung des Ortsbildes. Sie trägt zur Reduzierung von Lärm- und Luftverschmutzung bei und fördert das Wohlbefinden der Bewohner.

Bei Neubauten ist eine Begrünung der Fassaden in einem Umfang von mindestens 10% der Fassadenfläche vorzusehen. Die Begrünung kann durch Kletterpflanzen, vertikale Gärten oder andere geeignete Begrünungssysteme erfolgen. Zur Begrünung der Fassaden sind standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden, die an die jeweiligen klimatischen Bedingungen angepasst sind. Die Auswahl der Pflanzen soll die Biodiversität fördern und eine möglichst ganzjährige Begrünung gewährleisten. Die Fassadenbegrünung ist zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzen sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde ein Freiflächengestaltungsplan erstellt, dieser liegt im Vorentwurf mit Stand vom 29.09.2025 vor. Darin werden die geplante Nutzung und Gestaltung der Freiflächen nach Lage, Art, Größe und Beschaffenheit sowie die Umsetzung der Inhalte aus der Grünordnungsplanung dargestellt. Im Zuge der jeweiligen Bauanträge sind die Freiflächengestaltungspläne weiter zu detaillieren.

Aufgabe eines Freiflächengestaltungsplanes ist es, frühzeitig funktionale und rechtliche Einzelaspekte gebündelt und in einer nachhaltigen und nutzerfreundlichen Gestaltung zur Daseinsvorsorge zusammenzuführen. Dabei sind die umwelt-, wasser- und naturschutzrechtlichen Aspekte (Regenwassermanagement, Klimaanpassungs- und Artenschutzmaßnahmen u.ä.) mit den Nutzungsanforderungen an die Freiflächen (Erholungsnutzung, Spielplatzversorgung, Rettungswege u.ä.) in einem Gesamtkonzept planerisch zu integrieren.

Im Einzelnen sollen in Freiflächengestaltungsplänen insbesondere Aussagen zu Grün- und Pflanzflächen, zur Begrünung von Dächern, geplanten Geländehöhen und Geländeänderungen sowie zu befestigten Wegen unter Angabe der Belagsarten, Wegebreiten und der Bewegungsflächen enthalten sein.

5.8 Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Zur planungsrechtlichen Sicherung einer einheitlichen Baugestaltung sowie zum Ausschluss unerwünschter Gestaltelemente werden Festsetzungen zur zulässigen Dachform als Flachdach und zur Höhe und Ausgestaltung von Einfriedungen im Bebauungsplan getroffen.

5.9 Festsetzungen zum Artenschutz

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen. Diese sind daher unbedingt einzuhalten. Zu den Ausführungen zum Artenschutz und den erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen wird auf Punkt 4 dieser Begründung verwiesen.

Im Weiteren wird vorbeugend zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Tierwelt bestimmt, bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-, Natriumdampf-Niederdruck- oder Natriumdampf-Hochdruck-Lampen. Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten (z.B. Lichtstelen, Up-Lights) sind nicht zulässig.

Spardorf, den

Andreas Wasielewski
(Erster Bürgermeister)

Anlagen

- KJS+ Stadtplaner und Architekten BDA, Erlangen/ lübeck summa architekten, bubenreuth/ Lorenz Landschaftsarchitekten, Nürnberg – Rahmenplan Ziegelei Schultheiss vom 19.08.2011.
- geo praxis -Ingenieurgeologie, Nürnberg: „Ziegeleigelände Spardorf/ Sickertests im östlichen Grundstücksbereich, Versickerung nach ATV/ DVWK A 138“ Bericht vom 28.07.2011
- IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth: Vorhaben- und Erschließungsplan „Nördliches Ziegeleigelände“ der Gemeinde Spardorf - Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung; Bericht-Nr. 24.14502-b01a vom 23.09.2025.
- HPC AG – Nürnberg BV: Bodenschutzrechtliche Beratungsleistungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Nördliche Ziegelei" in Spardorf - Fachgutachterliche Stellungnahme zur Einschätzung der Wirkungspfade Boden- Mensch und Boden-Nutzpflanze nach BBodSchV" vom 24.06.2025
- HPC AG, Nürnberg: Rückbau der Gebäude und Anlage auf dem Areal der ehemaligen Ziegelei Schultheiß in 91080 Spardorf, Buckenhofer Straße 2, Landkreis Erlangen Abschlussdokumentation – Gutachten Nr. 2110110 vom 22.07.2013.
- Bachmann Artenschutz GmbH Ansbach „Kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die alte Ziegelei in Spardorf Fassung mit Stand 02/2023