



Markt Cadolzburg

Landkreis Fürth

**Bebauungsplan Nr. 28A „Egersdorf Nord, 2.
Bauabschnitt“**

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB**

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Mrkt Cadolzburg
vertreten durch den
1. Bürgermeister Bernd Obst

Rathausplatz 1
90556 Cadolzburg

Planverfasser: TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
<https://www.tb-markert.de>

Bearbeitung : Lena Beyrich
M.A. Kulturgeographie

Matthias Fleischhauer
Stadtplaner

Datum: 22.06.2020

Markt Cadolzburg

Bebauungsplan Nr. 28 A "Egersdorf Nord, 2. Bauabschnitt" **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB**

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Markt Cadolzburg nachhaltig in einem zusammenhängenden Schwerpunktbaugebiet zu befriedigen. Der geplante Flächenumfang für das Wohngebiet entspricht dem organischen Wachstum im Ortsteil und nimmt somit nur die hierfür erforderliche Fläche neu in Anspruch.

Der Flächenanteil des Plangebietes, der für die öffentliche Erschließung vorgesehen ist, umfasst etwa 17 %. In Kombination mit der geplanten städtebaulichen Dichte wird somit insgesamt sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Die geplante Dichte, sowie die Höhenentwicklung des Baugebietes, fügt sich in die gebaute Umgebung ein.

Gebäude können innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen so angeordnet werden, dass sowohl die Nutzung solarer Strahlungsenergie als auch ein energieeffizientes, kompaktes Bauen möglich ist.

Die Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten wurden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht und bewertet. Grundsätzlich gehen mit jeder Intensivierung der Nutzung und Versiegelung von Flächen Lebensraum von Tier- und Pflanzenarten verloren. Im Fall der Eingriffsfläche wurden keine Tier- und Pflanzenarten vorgefunden oder waren potenziell vorhanden, bei denen für den Bestand der lokalen Population durch die beabsichtigte Bebauung eine Gefährdung besteht. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG oder Art. 5 der EU-Vogelschutzrichtlinie sind nicht erfüllt.

Zur Sicherung der ökologischen Durchlässigkeit für Kleintiere wurde festgelegt, dass zwischen der Geländeoberfläche und Zaununterkanten ein lichter Raum von 25 cm Höhe freizuhalten ist.

Unverschmutztes Niederschlagswasser, das im Wohngebiet anfällt, ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Die im Plangebiet auftretenden Immissionen durch Verkehrslärm wurden in einem Fachbeitrag untersucht und bewertet. Weiterhin wurde auch der Verkehrslärm im Planumfeld untersucht. Von der Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem im Plangebiet auftretenden Verkehrslärm wurde aus städtebaulichen Gründen abgesehen; für die Errichtung von Wohngebäuden entlang des Pfalzhausweges und der Rangaustraße werden jedoch passive Lärminderungsmaßnahmen zur Einhaltung der Innenraumpegel sowie teilweise auch Lärmschutzgrundrisse (1. Baureihe südlich Pfalzhausweg) festgesetzt.

Für die Durchgrünung des Baugebietes werden Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorgesehen sowie Pflanzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück. Weiterhin werden öffentliche Grünflächen im Osten und Westen des Plangebietes mit weitreichenden Gehölzpflanzungen angelegt. Ein weiterer Grünstreifen quert das Baugebiet von Norden nach Süden.

Für die Kompensation des durch die Planung verursachten Eingriffes in Natur- und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen auf einer planexternen Ausgleichsfläche vorgesehen.

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Dieser Umweltbericht wurde dem Bebauungsplan als Bestandteil der Begründung (Anlage 2) beigelegt.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Den Hinweisen aus der Bevölkerung bzgl. der straßenmäßigen Verbindungen im Umfeld des Plangebietes wurde nachgekommen. Die Begründung wurde um Verbindungsstraßen im Anschluss an das Plangebiet und die zwischenzeitlich festgelegten Straßennamen innerhalb des Plangebietes ergänzt.

Weiterhin zweifelt eine Gruppe von Anliegern die Richtigkeit des Verkehrsgutachtens und drauf aufbauend die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchungen an. Die Gutachten wurden im Laufe des Verfahrens zur Planaufstellung aktualisiert. Diese sind nach aktuell geltenden Bestimmungen und in Fachkreisen anerkannten Verfahren erstellt worden. Der Vorwurf einer fehlerhaften Datenerhebungen und Weiterverarbeitung der Endfassung des Gutachtens konnte jedoch nicht erkannt werden.

Eine Gruppe von Anliegern erhebt Einwendungen gegen den Plan in Bezug auf den erforderlichen Schallschutz, innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Im Rahmen der Planaufstellung wurden Untersuchungen hinsichtlich Verkehr und Verkehrslärm erstellt. Dabei wurde, aufbauend auf den Ergebnissen der Verkehrszählung im Verkehrsgutachten, der Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes untersucht. Die Gutachten wurden im Laufe des Verfahrens zur Planaufstellung aktualisiert. Das endgültige Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es auf den Grundstücken entlang des Pfalzhausweges und der Rangaustraße zu Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. südlich des Pfalzhausweges auch zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte kommt. In Abstimmung mit dem Gutachter wurden verschiedene Maßnahmen zur Lärminderung in den betroffenen Gebieten diskutiert. Neben der bereits vorgesehenen Geschwindigkeitsreduzierung wurden auch Maßnahmen im Bereich der Verkehrswege und auf dem Ausbreitungsweg wie lärmarme Fahrbahnbelege oder einer Lärmschutzwand bedacht. Diese wurden jedoch nach Abwägung von Kosten und Nutzen sowie den entsprechenden Platzbedarf verworfen.

Grundsätzlich verbleiben noch Maßnahmen an den Gebäuden. Hierzu gehört die Orientierung der Lage der Aufenthaltsräume und deren offenbare Außenteile sowie ergänzend die Durchführung von baulichen Maßnahmen am Gebäude selbst, das heißt der Einbau von Schallschutzfenstern und entsprechenden Zusatzeinrichtungen.

Weiterhin wurde im Rahmen einer weiteren schalltechnischen Untersuchung geprüft, ob im Umfeld des Plangebietes an bestehenden Immissionsorten Überschreitungen der Lärmsanierungsgrenzwerte auftreten. Diese Grenzwerte werden allgemein auch als Schwellenwerte herangezogen, um zu prüfen, ob noch gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Lärmsanierungsgrenzwerte an allen untersuchten Immissionsorten erheblich unterschritten werden. Die berechneten Unterschreitungen

betragen mindestens $\Delta L = 8/9$ dB(A). Durch den planinduzierten Verkehr ist mit einem rechnerischen Verkehrszuwachs von $\Delta L = 0,2 - 1,0$ dB(A) zu rechnen. Demnach tritt keine wesentliche Erhöhung der Verkehrsgeräuschmissionen auf. Die Ergebnisse der Gutachten wurden in die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Sämtliche Unterlagen wurden im Rahmen des weiteren Verfahrens der Öffentlichkeit vorgelegt.

Entgegen anderslautender Forderungen wurden keine verkehrsregelnden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes angeordnet. Festsetzungen können nur innerhalb des Plangebietes getroffen werden. Die Gutachten bescheinigen den umliegenden Straßen eine ausreichende Leistungsfähigkeit, sowie keine wesentliche Erhöhung der Verkehrsgeräuschmissionen.

Weiterhin wurde auf eine mangelhafte Untersuchungstiefe des Umweltberichtes bezüglich einiger bedrohter Tierarten sowie ein mangelhaftes Monitoring bzgl. der grünordnerischen Festsetzungen hingewiesen. Den Forderungen wurde nicht nachgekommen. Die Untersuchung potentiell bedrohter Tierarten fand im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und in enger Abstimmung mit den Fachbehörden statt. Der Umweltbericht wurde um einen Hinweis auf die saP ergänzt. Das Monitoring sieht die Einbeziehung der Fachbehörden sowie monatliche Begehungen vor. Die Durchführung des Monitorings ist jedoch nicht dem Bauleitplanverfahren, sondern dem Verwaltungsvollzug zuzuordnen.

Entgegen anderslautender Forderungen wurden keine verkehrssicherheitsrechtlichen Maßnahmen festgesetzt. Verkehrssicherheitsrechtliche Aspekte und die Ausgestaltung des Straßenraumes waren nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Der Forderung nach Berücksichtigung des Baulärms wurde nicht nachgekommen. Im Rahmen der Bauleitplanung gibt es kein Erfordernis zur Ermittlung, Prognose und Abwägung der späteren Baustellengeräusche. Im Zuge der Baumaßnahmen ist die AVV (Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) zu beachten.

2.2 Behördenbeteiligung

Der Anregung des **Bayerischen Bauernverbandes** nach Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes bzw. einer Einsparung an externen Ausgleichsflächen durch ökologische Aufwertung der Flächen innerhalb des Baugebietes wurde nicht nachgekommen. Der Bebauungsplan setzt bereits umfassende grünordnerische Maßnahmen fest. Neben Bepflanzungsvorschriften auf den Baugrundstücken beinhaltet die Planung insbesondere baumbestandene Grünzüge am östlichen, südlichen und westlichen Gebietsrand sowie entlang des Fuß- und Radweges im Inneren. Diese Maßnahmen zur Eingriffsminimierung dienen dazu den Ausgleichsbedarf gering zu halten. Siedlungsinterne Grünflächen eignen sich aufgrund ihrer hohen Frequentierung durch Anwohner nicht als naturschutzrechtliche Ausgleichflächen. Sie müssen einen vorrangig ökologischen Wert haben und eine Mindestgröße aufweisen, die eine Entwicklung als wertvoller Teillebensraum zulässt.

Die Anregungen des **Bund Naturschutzes in Bayern e.V.** zu umfassenderen Pflanzmaßnahmen waren bereits weitestgehend im Plan enthalten. So enthalten die textlichen Festsetzungen Regelungen zur Bepflanzung von fensterlosen Fassaden, zur extensiven Begrünung von Flachdächern, zum Verbot von fremdländischen Schnitthecken sowie die Anlage von Blühflächen auf den öffentlichen Grünflächen als Alternative zu Gehölzpflanzungen. Ein Ver-

bot von Gartenwasserzählern wurde nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, die Messung und Abrechnung des Wasserverbrauchs ist in den entsprechenden Satzungen der Gemeindewerke geregelt. Auch wurden aufgrund der bereits festgesetzten versickerungsfähigen Beläge keine weitergehenden Festsetzungen zur Versickerung getroffen. Die angeregte Fuß- und Radwegverbindung zur Mittelschule Cadolzburg sowie der wetterfeste Ausbau der Baustraße wurde zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmen befinden sich außerhalb des Plangebietes.

Die Hinweise der **Deutschen Telekom** sowie der **Main-Donau-Netzgesellschaft** wurden zur Kenntnis genommen und wurden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Hinweise bezüglich Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen waren bereits im Plan enthalten.

Das **Sachgebiet 13 (Abfallwirtschaft) des Landratsamtes Fürth** erkennt keine grundsätzlichen Probleme bei der Müllentsorgung, weist aber auf die entsprechenden Anforderungen an Erschließungsstraßen zur Befahrung durch Müllfahrzeuge bzw. das ggf. erforderliche Bereitstellen der Müllbehälter an anfahrbare Standorte hin. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, da die Erschließung des Plangebietes bereits abgeschlossen und ein Hinweis zu den Anfahrtsmöglichkeiten im Plan enthalten ist.

Das **Sachgebiet 41 (Wasser-/Naturschutzrecht/Bodenschutz/Altlasten) des Landratsamtes Fürth** weist auf eine Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes im Rahmen des Verfahrens hin. Das Wasserwirtschaftsamt wurde beteiligt.

Von Seiten des **Sachgebiet 42 (Umweltschutztechnik) des Landratsamtes Fürth** bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen den Bebauungsplan, es gibt jedoch Hinweise zu den schalltechnischen Festsetzungen. Die schalltechnischen Gutachten sowie die textlichen Festsetzungen wurden im Anschluss an die Stellungnahme auf Basis einer erneuten Verkehrsuntersuchung überarbeitet. Dabei wurden auch die Hinweise des Landratsamtes integriert.

Dem Hinweis des **Sachgebiet 42 (Naturschutz Technik) des Landratsamtes Fürth** bezüglich eines Benennungsfehlers (§ 42 BNatSchG statt § 42 BNatSchG) wurde nachgekommen. Die entsprechende Anlage 3 zum Bebauungsplan wurde diesbezüglich korrigiert

Die Hinweise der **Kreisbranddirektion des Landratsamtes Fürth** wurden zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Plangebietes war zum Zeitpunkt der Stellungnahme bereits abgeschlossen, die Hinweise zum abwehrenden Brandschutz sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Löschwasser wurden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Von Seiten des **Kreisbaumeisters des Landratsamtes Fürth** bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen den Bebauungsplan, er weist jedoch auf eine fehlende Anordnung der Einhaltung der Abstandsregelungen gemäß Bayerischer Bauordnung hin. Der Anregung wurde nicht nachgekommen, da die Kombination von festgesetzten Baugrenzen und maximal zulässigen Wandhöhen kaum Abweichungsmöglichkeiten zu den Regelungen der Bauordnung bieten. Der Hinweis bzgl. einer neuerlichen Definition der Wandhöhe bei Gebäuden mit Flachdach wurde nicht berücksichtigt. Unverhältnismäßig hohe Aufbauten, die mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde nicht vereinbar sind, können nicht erwartet werden. Zumal die Bebauung mit Grundstücken, auf denen die Errichtung von Gebäuden mit Flachdä-

chern zulässig ist, bereits weitestgehend abgeschlossen ist. Weiterhin wurde empfohlen für die einzelnen Grundstücke Bezugshöhen in Metern üNN festzusetzen. Auch dieser Anregung würde nicht nachgekommen, da mit den bisherigen Festsetzungen zur Höhenlage eine Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf erzielt und die Ausbildung unangemessen hoher und unnatürlich wirkender Geländeauffüllungen vermieden werden soll. Das Planzeichen „LSG“ (Lärmschutzgrundriss) wurde auf Anregung in die Legende aufgenommen, in der Begründung wurden Angaben zu Jahreszahlen korrigiert.

Von Seiten des **Gesundheitsamtes des Landratsamtes Fürth** wurde darauf hingewiesen, dass bei Auftreten von Altlasten(-verdachtsflächen) das Landratsamt sowie das Wasserwirtschaftsamt zu informieren sind. Dieser Hinweis findet Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. Bauausführung.

Weiterhin forderte das Gesundheitsamt die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden bzw. das entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden müssen. Im Rahmen der Planaufstellung wurden Untersuchungen hinsichtlich Verkehr und Verkehrslärm erstellt. Dabei wurde der Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es auf den Grundstücken entlang des Pfalzhausweges und der Rangaustraße zu Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. südlich des Pfalzhausweges auch zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte kommt. In Abstimmung mit dem Gutachter wurden verschiedene Maßnahmen zur Lärminderung in den betroffenen Gebieten diskutiert. Neben der bereits vorgesehenen Geschwindigkeitsreduzierung wurden auch Maßnahmen im Bereich der Verkehrswege und auf dem Ausbreitungsweg wie lärmarme Fahrbahnbelege oder einer Lärmschutzwand bedacht. Diese wurden jedoch nach Abwägung von Kosten, Nutzen und Platzbedarf verworfen.

Grundsätzlich verbleiben noch Maßnahmen an den Gebäuden. Hierzu gehört die Orientierung der Lage der Aufenthaltsräume und deren offenbare Außenteile sowie ergänzend die Durchführung von baulichen Maßnahmen am Gebäude selbst, das heißt der Einbau von Schallschutzfenstern und entsprechenden Zusatzeinrichtungen.

Weiterhin wurde im Rahmen einer weiteren schalltechnischen Untersuchung geprüft, ob im Umfeld des Plangebietes an bestehenden Immissionsorten Überschreitungen der Lärmsanierungsgrenzwerte auftreten. Diese Grenzwerte werden allgemein auch als Schwellenwerte herangezogen, um zu prüfen, ob noch gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Lärmsanierungsgrenzwerte an allen untersuchten Immissionsorten erheblich unterschritten werden. Die berechneten Unterschreitungen betragen mindestens $\Delta L = 8/9$ dB(A). Durch den planinduzierten Verkehr ist mit einem rechnerischen Verkehrszuwachs von $\Delta L = 0,2 - 1,0$ dB(A) zu rechnen. Demnach tritt keine wesentliche Erhöhung der Verkehrsgeräuschimmissionen auf. Die Ergebnisse der Gutachten wurden in die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Weitere Hinweise zur Anlage von Abwasserleitungen sowie zu Zufahrten von Feuerwehr und Rettungsdiensten wurden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Das **Wasserwirtschaftsamt** erhebt keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung, weist aber auf Regelungen im Umgang mit dem Grundwasser, der oberflächennahen Geothermie, bestehende Entwässerungsanlagen sowie den Bodenschutz. Die Hinweise beziehen sich weitestgehend auf allgemeingültige Normen und Vorschriften. Diese sind unabhän-

gig von den Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Teilweise wurden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die **N-ERGIE Netz GmbH** weist auf die Querung der Ausgleichsfläche durch eine bestehende 20 kV-Freileitung hin und die entsprechend einzuhaltenden Abstände. Änderungen an der Planung wurden nicht erforderlich, da der naturschutzfachliche Ausgleich auf einer bestehenden Fläche des gemeindlichen Ökokontos umgesetzt wird und neue Pflanzmaßnahmen auf der Fläche nicht erforderlich werden.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** erhob im Rahmen des Verfahrens forstwirtschaftliche Einwendungen. Es wurde eine Baumfallzone von 30 m entlang der Rangaustraße gefordert. Dieser Einwendung wurde nicht nachgegeben, da die bestehende 25 m breite Baumfallzone als ausreichend erachtet wird und die Grundstücke bereits zu weiten Teilen bebaut sind.

Die **Deutsche Bahn AG** weist auf die Nähe ihrer Bahnanlagen zur Ausgleichsfläche und die entsprechend einzuhaltenden Abstände hin. Änderungen an der Planung wurden nicht erforderlich, da der naturschutzfachliche Ausgleich auf einer bestehenden Fläche des gemeindlichen Ökokontos umgesetzt wird und neue Pflanzmaßnahmen auf der Fläche nicht erforderlich werden.

3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Das Baugebiet schließt sich an bestehende Wohngebiete im Ortsteil an. Die besondere Standorteignung ergibt sich aus der Erschließung über bestehende Straßen und der günstigen Anbindung an das Nahverkehrsnetz. Weiterhin sind die geeignete Topographie der Fläche sowie die naturfremde Vornutzung der Fläche ausschlaggebende Faktoren. Zusammen mit den vorgesehenen Konfliktminimierungsmaßnahmen wird die Eingriffsschwere in den Naturhaushalt auf das unvermeidbare Maß reduziert. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Cadolzburg entwickelbar.

Eine Nichtdurchführung der ursprünglichen Planung hätte voraussichtlich die vorherige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen weitergeführt. Der Bedarf an Wohnbauflächen hätte auf anderen Flächen befriedigt werden müssen. Insbesondere würde der Baudruck an Ortsrändern mit zum Teil intakter landschaftlicher Einbindung sowie in den dörflich geprägten Ortsteilen nachhaltig bestehen bleiben. Dies stünde auch im Widerspruch zum Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm.

aufgestellt:
TB|MARKERT
Nürnberg, 22.06.2020

i. A. Lena Beyrich
M.A. Kulturgeographie

Matthias Fleischhauer
Stadtplaner

Cadolzburg,
Markt Cadolzburg

Bernd Obst
1. Bürgermeister