MARKTGEMEINDE LONNERSTADT

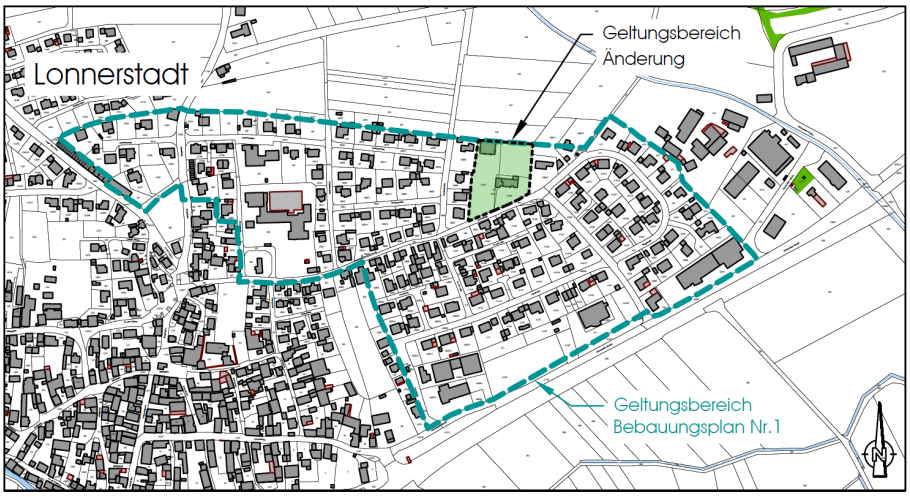
VG Höchstadt
Bahnhofstraße 18
91315 Höchstadt a. d. Aisch

Unterschrift

BEGRÜNDUNG

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 „MARKT LONNERSTADT“

im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB



Erstellt: Höchstadt, den 12. Dezember 2022

Planungsphase: Unterrichtung der Öffentlichkeit mit anschließender Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB

03.04.2023 – 12.05.2023

VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79 • 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50 15 10 • FAX: 09193 50 15 150
E-MAIL: INFO@VMB-AG.DE

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1 EINLEITUNG ... 3
1.1 Ziel und Zweck der Planung ... 3
1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches ... 4
1.2.1 Geltungsbereich ... 4
1.3 Wahl des Verfahrens ... 4
1.4 Überprüfung der Randbedingungen ... 7
1.4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 7
1.4.2 Landesentwicklungsplan, Regionalplan ... 7
1.4.3 Überprüfung von Schutzgebieten ... 8
1.4.4 Überprüfung weiterer Randbedingungen ... 9
1.4.5 Denkmäler ... 9
1.4.6 Altlasten ... 9
1.4.7 Interkommunales Abstimmungsgebot ... 9
1.5 Bedarfsnachweis ... 10
1.5.1 Strukturdaten ... 10
1.5.2 Flächenpotenziale ... 12
1.5.3 Ergebnis ... 12
2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN ... 13
2.1 Art der baulichen Nutzung ... 13
2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksgrenze ... 13
2.3 Gestalterische Festsetzungen ... 14
2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ... 14
2.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung ... 15
2.5.1 Verkehr ... 15
2.5.2 Ver- und Entsorgung ... 15
3 UMWELTBELANGE ... 17
4 WEITERE INFORMATIONEN ... 18

1 EINLEITUNG

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Funktion und Zweck des einzelnen Bebauungsplans ist es, die räumliche und bauliche Entwicklung der Gemeinde im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu lenken und zu leiten. Durch die am Allgemeinwohl orientierten (§ 1 BauGB) Bebauungspläne werden Baurechte erstmals geschaffen oder geändert.

Die planerische Gestaltungsfreiheit findet ihre Grenze in der Bindung der Bebauungsplanung an die Ziele der Raumordnung und in dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Während der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan allgemein für das gesamte Gemeindegebiet die Entwicklung und Bodennutzung in Form von richtungweisenden Zielen und konkreten Darstellungen festlegt, setzt der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan für seinen Geltungsbereich parzellenscharf die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Art und Weise der Bebaubarkeit von bestimmten Grundstücken fest.

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans setzt die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit das im Flächennutzungsplan vorbereitete Konzept der gemeindlichen Bodennutzung in unmittelbar geltendes Recht um. Der Bebauungsplan wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und ist damit gegenüber jedermann geltendes Ortsrecht.

Geplant ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Markt Lonnerstadt" in Lonnerstadt, welcher am 30.03.1973 in Kraft getreten ist. Der Geltungsbereich erstreckt sich über den gesamten Osten des Ortes (mit Ausnahme des neuen Gewerbegebietes am östlichen Ortsrand) und setzt überwiegend ein allgemeines Wohngebiet fest. Darüber hinaus wird das Schulgelände als Gemeinbedarfsfläche, am südlichen Rand des Geltungsbereiches ein kleines Gewerbegebiet und Dauerkleingärten sowie die im Rahmen dieser Änderung betroffene Fläche als Mischgebiet festgesetzt.

Die Änderungsfläche wird entsprechend des ursprünglichen Bebauungsplanes von Osten, Süden und Westen überwiegend von Wohnbebauung umgeben, im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen (außerhalb des Geltungsbereiches) an. Bis vor einigen Jahren war auf der westlichen Teilfläche ein Handwerksbetrieb mit Lagerhalle angesiedelt, wobei dessen Hauptgebäude bereits abgerissen wurde und nur noch eine Halle besteht. Diese wird jedoch ebenfalls nicht mehr genutzt und zeitnah abgerissen. Die östliche Teilfläche wird im Südosten bereits zu Wohnzwecken genutzt, im Nordosten befinden sich mehrere Obstbäume, sowie eine dichte Hecke, die als Ortsrandeingrünung und Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen dient. Da demnach ein Großteil der Fläche aktuell nicht genutzt wird, wird zum Zweck der Nachverdichtung und Innenentwicklung die bisher als Mischgebiet festgesetzte Teilfläche in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Hierbei handelt es sich im westlichen Teilbereich auch um die Wiedernutzbarmachung derzeit ungenutzter und brach liegender Flächen.

Die Fläche bietet sich aufgrund der Nähe zur Grundschule, der verkehrsgünstigen Lage nahe der B470 und der Lage innerhalb bestehender Wohngebiete zu Wohnzwecken an. Die Gemeinde möchte hier zukünftig die Nachverdichtung und Innenentwicklung vorantreiben und auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung ermöglichen. Das Orts- und Landschaftsbild soll dabei nicht negativ beeinträchtigt werden.

Mit Datum vom 12.12.2022 hat der Marktgemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Markt Lonnerstadt" im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB beschlossen. Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchstadt an der Aisch beauftragt.

1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1 „Markt Lonnerstadt" liegt im Osten von Lonnerstadt. Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand in der Schulstraße.

Von den Änderungen sind die Fl. Nrn. 388, 388/5, 388/6 und 388/15 der Gemarkung Lonnerstadt betroffen.

Luftbild Geltungsbereich (Quelle: BayernAtlas Stand 12/2022)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weist ca. 7.058 m² auf. Die Fläche wird überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, lediglich kleine Teilflächen werden als Grünfläche (Spielfläche, Erhalt Eingrünung) bzw. Ver- und Entsorgungsfläche (Müllaufstellfläche) aufgenommen.

Geltungsbereich	7.058 m²	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet	6.327 m²	89,6 %
Grünfläche (Erhalt Eingrünung)	536 m²	7,6 %
Grünfläche (Spielfläche)	174 m²	2,5 %
Fläche für die Ver- und Entsorgung (Müllsammelstelle)	21 m²	0,3 %

1.3 Wahl des Verfahrens

Um das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB anwenden zu können, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Ist dies der Fall, besteht allerdings nicht die Pflicht, sondern lediglich die Möglichkeit das beschleunigte Verfahren anzuwenden.

	Voraussetzung	**ja**	**nein**
a	Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?	**x**	
b	Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?	**x**	
c	Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?	**x**	

d	Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes? *(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchsstabe b BauGB)*	**x**	
e	Bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind? *(§ 50 Satz 1 BImSchG)*	**x**	

a) Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Siedlungsbereich. Von einer Lage im Siedlungsraum kann ausgegangen werden, wenn sich das Planungsgebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans befindet. Der hier festgelegte Geltungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 „Markt Lonnerstadt". Durch die Änderung kann ein wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung geleistet und eine Nachverdichtung ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an. In dieser Leitlinie sind die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als wichtige Belange benannt.

b) Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?

Die zulässige Grundfläche beträgt unter zwei Hektar (Fallgruppe 1: § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche erfolgt entsprechend der festgesetzten, zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Die zulässige Grundfläche ergibt sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet:	6.327 m²
Grundflächenzahl:	0,4
Zulässige Grundfläche:	2.231 m² < 20.000 m²

c) Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?

Der beschleunigte Bebauungsplan gilt ausschließlich für diejenigen Vorhaben, die keine Prüfung nach dem UVPG durchführen müssen (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 4).

In der Anlage 1 des UVPG ist geklärt, welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchführen müssen. Für Bebauungspläne kommen in der Regel die Nr. 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 in Betracht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung muss, laut Nr. 18.1 bis 18.7, nur bei denjenigen Bebauungsplänen durchgeführt werden, die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegen. Sofern der Bebauungsplan nicht im Außenbereich liegt, was für den Bebauungsplan der Innenentwicklung der Fall ist, ist für die Bestimmung der UVP-Pflichtigkeit ausschließlich Nr. 18.8 der Anlage 1 einschlägig.

d) Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes?

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 5).

e) Bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind?

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im

Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.

Im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein „schwerer Unfall" ein Ereignis, z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, dass unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Gemäß der Richtlinie 2012/18/EU ist ein „Betrieb" der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen, einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten vorhanden sind; die Betriebe sind entweder Betriebe der unteren Klasse oder Betriebe der oberen Klasse.

Bei den vorhandenen Gebäuden im Geltungsbereich handelt es sich nicht um Betriebe im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU, da keine gefährlichen Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen vorhanden sind. Daher bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

Ergebnis der Prüfung des Verfahrens:

Da alle Voraussetzungen eingehalten werden, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltberichts nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. Auch ein Monitoring nach § 4a BauGB ist nicht erforderlich. Unter Kapitel 3 werden jedoch die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und bewertet.

Zudem kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a, Abs. 3 Satz 2 wird jedoch die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und kann sich somit innerhalb einer angemessenen Frist vorab über die Planung informieren und sich dazu äußern.

1.4 Überprüfung der Randbedingungen

1.4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln. Dieser wurde seit seiner Rechtskraft inzwischen mehrfach geändert, jedoch nicht im Bereich der Bebauungsplanänderung.

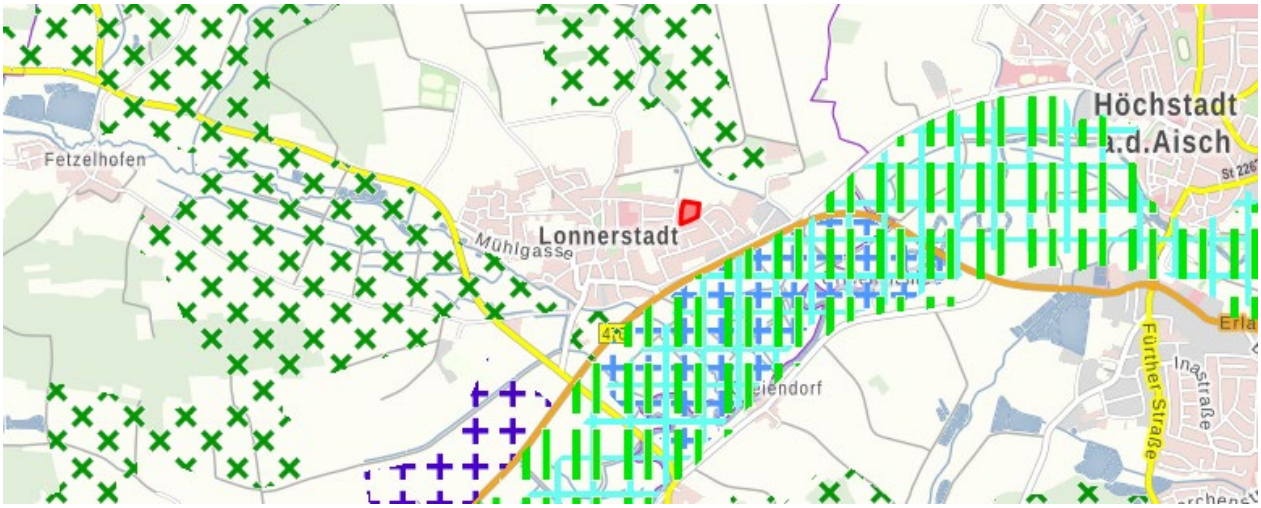
Ursprünglicher FNP Markt Lonnerstadt im Änderungsbereich

Die Fläche ist hier als Dorfgebiet (MD; genauere Differenzierung gemischter Bauflächen) dargestellt, was nicht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan übereinstimmt (MI).

Da die Änderung des Bebauungsplanes nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in dem Teilbereich erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert ist, insofern eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden kann. Der Flächennutzungsplan ist dementsprechend im Wege der Berichtigung, im Rahmen des nächsten Änderungsverfahrens, anzupassen.

1.4.2 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

Durch den nachfolgenden Ausschnitt mit verschiedenen Karten aus dem Regionalplan der Region Nürnberg (Themenkarten aus dem BayernAtlas, Stand 2023) wird deutlich, dass der Geltungsbereich durch keine Randbedingung beeinflusst wird oder Auswirkungen auf diese hat. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet (dunkelgrüne x-Schraffur) „Ausläufer des Steigerwaldes" befindet sich mehrere Meter nördlich und wird nicht tangiert.



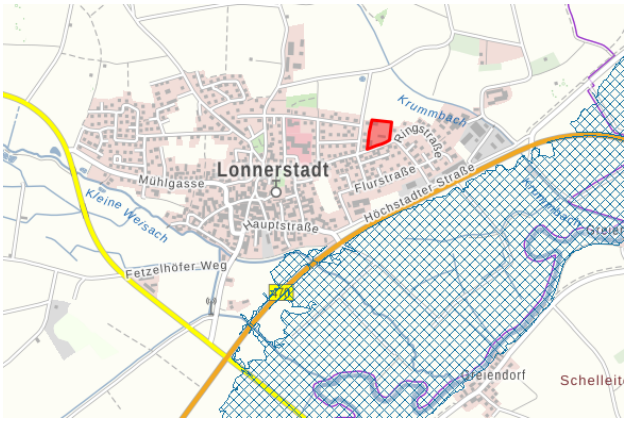
Ausschnitt verschiedener Karten aus dem Regionalplan der Region Nürnberg (Quelle: BayernAtlas 12/2022)

Auch das südwestlich angrenzende Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze (lila X-Schraffur) stellt keine Beeinträchtigung dar, da es in einer Entfernung von ca. 1 km liegt. Östlich der B470 stellt das Vorranggebiet für Hochwasserschutz (hellblaue X-Schraffur) aufgrund der Topografie keine Gefahr dar, ebenso das Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung (dunkelblaue +-Schraffur), dass sich in ausreichender Entfernung

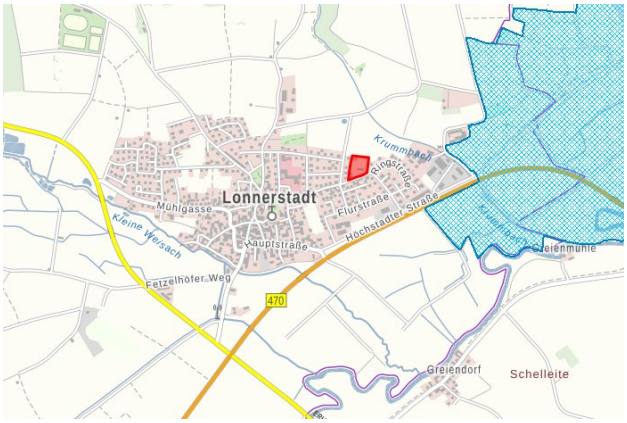
befindet. Der regionale Grünzug (grüne II-Schraffur) zu Gliederung der Siedlungsräume wird erhalten und durch die zukünftige Bebauung nicht beeinträchtigt.

1.4.3 Überprüfung von Schutzgebieten

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete



Trinkwasserschutzgebiete



Quelle BayernAtlas, Stand 12/2022

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Aisch, das sich aufgrund der vorhandenen Topografie jedoch auch bei Starkregen nicht auf den Geltungsbereich auswirkt. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet „Höchstadt Nord" befindet sich im Nordosten von Lonnerstadt in einer Entfernung von mehr als 300 m zum Geltungsbereich und wird durch eine zukünftige Bebauung nicht beeinträchtigt.

Kartierte Biotope und Ökoflächen

Quelle BayernAtlas, Stand 12/2022

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Biotope (pinke Flächen) oder Ökoflächen (grüne Schraffur).

1.4.4 Überprüfung weiterer Randbedingungen

Hochwassergefahrenflächen HQ100 (dunkelblau) der Aisch (Quelle BayernAtlas 12/2022)

Wassersensible Bereiche (Quelle BayernAtlas 12/2022)

Die Umgrenzungen der Hochwassergefahrenflächen HQ100 erstrecken sich auch aufgrund der vorhandenen Topographie nicht auf den Geltungsbereich.

Hinsichtlich der immer aktueller werdenden Thematik zunehmender Starkregenereignisse und Hochwasser, fließt auch die Darstellung wassersensibler Bereiche in die Bewertung von Baufläche mit ein. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann, wodurch bestimmte Nutzungen z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse oder Bäche, beeinträchtigt werden können.

Wassersensible Bereiche wirken sich aufgrund der Topografie nicht auf den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aus. Der nordöstlich gelegene Krummbach liegt in ausreichender Entfernung und deutlich niedriger als die Baufläche. Generell stellt Oberflächenwasser auch bei Starkregen aufgrund der vorhandenen Topografie innerhalb der Baufläche und nördlich angrenzend zur freien Landschaft hin, keine Gefahr dar.

1.4.5 Denkmäler

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler oder Baudenkmäler sind auf der überplanten Fläche nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

1.4.6 Altlasten

Altlasten innerhalb oder angrenzend an den Geltungsbereich sind nicht bekannt.

1.4.7 Interkommunales Abstimmungsgebot

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gilt: „Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen."

Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach den unmittelbaren Angrenzern der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare Angrenzen ankommt, sondern auf den Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit je nach den Umständen des Einzelfalls auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen. Bei der

Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind in diesem Sinne benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die „Verteidigung" ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch die vorliegende Planung der Gemeinde Markt Lonnerstadt ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt. Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der vorliegenden Planung betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

Keine der an das Gemeindegebiet angrenzenden, benachbarten Kommunen (Wachenroth, Mühlhausen, Höchstadt a. d. A., Uehlfeld, Vestenbergsgreuth) wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.

1.5 Bedarfsnachweis

1.5.1 Strukturdaten

Die Gemeinde ist grundsätzlich in ihren Handlungen um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Innenentwicklung bemüht, was sich auch in der Bebauungsplanänderung im betroffenen Teilgebiet widerspiegelt. Außerdem verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Infrastrukturkosten auf einem niedrigen Niveau und die Bevölkerungszahlen konstant zu halten. Durch die Änderung möchte man eine effiziente Nachverdichtung vorantreiben und die Wiedernutzbarmachung einer derzeit brach liegenden Fläche ermöglichen.

Einwohnerzahlen der letzten 10 Jahre:

Zum 31.12.2021 lebten in der Gemeinde 2.130 Einwohner, davon 1.477 Einwohner im Hauptort Lonnerstadt (offizielle Gemeindezahlen, siehe Homepage).

Laut Bayerischem Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021 (entspricht den aktuellen statistischen Werten), ergaben sich in den vergangenen 10 Jahren jeweils zum 31. Dezember folgende Einwohnerzahlen für die Gemeinde:

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.986	1.994	1.974	1.976	1.998	2.010	2.013	2.023	2.042	2.094

Die Bevölkerung der Gemeinde Lonnerstadt ist in den letzten Jahren leicht gestiegen, von 2011 bis 2020 um ca. 5,2 %. Die Entwicklung ist auch auf das letzte, große Baugebiet „Wohngebiet am Sportgelände" in Lonnerstadt (2015) zurückzuführen. Hier wurden zwischen 2015 und 2020 26 neue Baugrundstücke ausgewiesen, die inzwischen auch nahezu vollständig bebaut sind. Aufgrund der Anzahl an ausgewiesenen Bauplätzen in den vergangenen 10 Jahren möchte die Gemeinde nun speziell die Innenentwicklung weiter vorantreiben und eine effiziente Nachverdichtung ermöglichen. Darüber hinaus soll eine derzeit ungenutzte Fläche wiedernutzbar gemacht werden.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung:

Es ist zu erwarten, dass die Bebauungsplanänderung noch im Jahr 2023 Rechtskraft erlangt. Laut Bayerischem Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern bis 2039, ergeben sich für die nächsten Jahre folgende Einwohnerzahlen (auf 100 Einwohner gerundet) für das Gemeindegebiet des Markt Lonnerstadt:

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
2.100	2.110	2.110	2.110	2.120	2.120	2.130	2.130	2.140	2.140

Für die Gemeinde ist auch in den nächsten Jahren ein positiver Trend in der Bevölkerungsentwicklung zu erkennen. Vorerst ist keine weitere Neuausweisung von Baugebieten geplant, weshalb man insbesondere jungen einheimischen Familien in bestehenden Baugebieten die Möglichkeit bieten möchte, sich dort niederzulassen und gleichzeitig vorhandene Baulücken (ungenutzte Flächen) zu schließen.

Bevölkerungsprognose des Landkreises:

Der Markt Lonnerstadt liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt, im Regierungsbezirk Mittelfranken. Laut Bayerischem Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021, lebten 2020 138.105 Einwohner im Landkreis.

Im Zieljahr 2023 könnten laut Bayerischem Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040, ca. 140.000 Einwohner (gerundet) leben. Die Bevölkerungsentwicklung von 2020 bis 2024 wird mit ca. +4,3 % berechnet und liegt damit ca. 1 % unter der Vorausberechnung für die Gemeinde Mühlhausen.

Einstufung im Zentrale Orte-System und Gebietskategorie gem. LEP

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern stellt die Marktgemeinde Lonnerstadt keinen zentralen Ort dar, liegt jedoch innerhalb der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen. Die Entfernung zum benachbarten Mittelzentrum Höchstadt a. d. Aisch beträgt nur ca. 1,5 km.

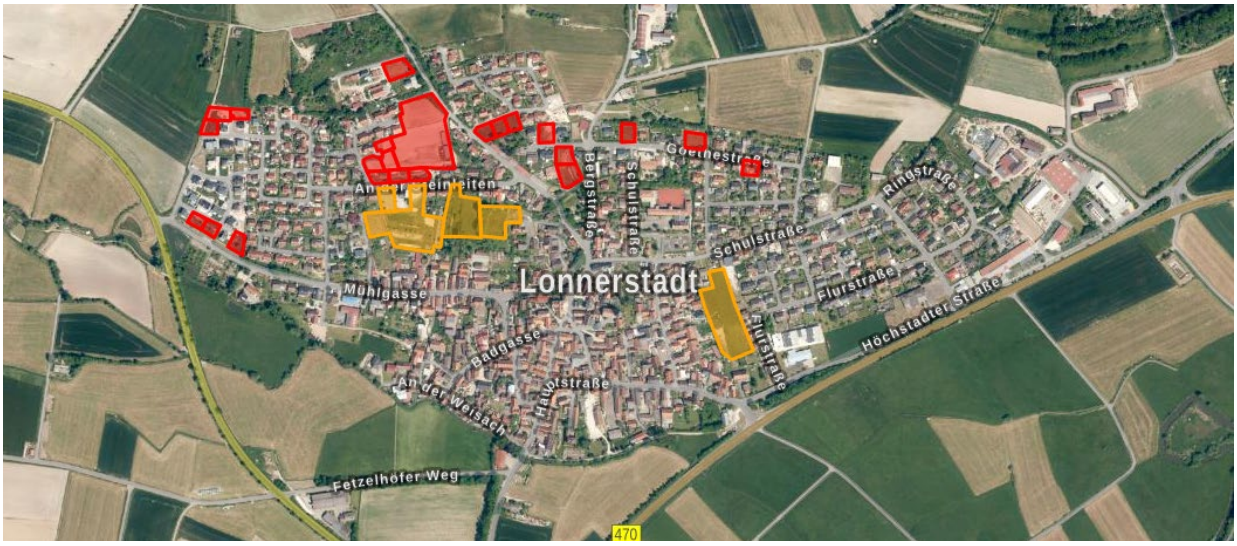
Verkehrsanbindung

Südöstlich von Lonnerstadt verläuft die Bundesstraße B470, die eine wichtige Hauptverbindungsachse zwischen den Autobahnen A7 (nahe Rothenburg o. d. T.), A3 (nahe Höchstadt a. d. A.), A73 (Forchheim) und A9 (nahe Pottenstein) darstellt. Sie führt im Westen von der A7, Anschlussstelle Bad Windsheim, über Bad Windsheim und Neustadt a. d. Aisch an Lonnerstadt vorbei nach Höchstadt a. d. Aisch und über Forchheim bis in die Fränkische Schweiz.

Im Westen verläuft die Kreisstraße ERH 18 in Richtung Vestenbergsgreuth an Lonnerstadt vorbei. Die einzelnen Siedlungen des Hauptortes Lonnerstadt sind über gemeindliche Erschließungsstraßen erreichbar.

Der Markt ist demnach überdurchschnittlich gut an übergeordnete Verkehrswege angebunden. Insbesondere die Autobahn BAB 3 (Anschlussstelle Höchstadt Nord) ist innerhalb von ca. 7 km (10 Minuten) erreichbar. Hierüber sind die nahegelegenen Städte Erlangen (ca. 30 km) und Nürnberg (ca. 50 km) erreichbar.

1.5.2 Flächenpotenziale



Freie Baugrundstücke innerhalb von Wohnbau (rot) bzw. gemischten Bauflächen (orange) im Hauptort Lonnerstadt [Quelle: VMB AG/ BayernAtlas, Stand 12/2022]

Im Hauptort Lonnerstadt sind mehrere Baulücken vorzufinden, darunter ca. 34 Bauplätze innerhalb von Wohnbauflächen (laut FNP) und weitere größere, zusammenhängende Flächen innerhalb gemischter Bauflächen (MD; laut FNP). Bei den 6 freien Baugrundstücken innerhalb des westlichen Baugebietes ist mit einer zeitnahen Bebauung zu rechnen. Die weiteren Grundstücke befinden sich derzeit allesamt in Privatbesitz und sind für die Gemeinde nicht aktivierbar. Die großen zusammenhängenden Flächen werden zudem landwirtschaftlich genutzt. Auch eine Befragung aller Eigentümer freier Grundstücke im Jahr 2022 war nur wenig erfolgreich. Die Bürger sollten dabei durch den beigelegten Flyer „Grundstücke aktivieren – Wohnraum schaffen" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr für die Thematik Innenentwicklung und Flächensparen sensibilisiert werden.

1.5.3 Ergebnis

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung besteht in der Gemeinde Lonnerstadt grundsätzlich Bedarf an weiteren Bauflächen. Um den Zielen und Grundsätzen des LEP/ Regionalplanes Rechnung zu tragen und die Innenentwicklung voranzutreiben und außerdem sparsam mit Grund und Boden umzugehen, möchte der Markt hierfür zunächst vorhandene Baulücken schließen und eine Nachverdichtung auf leerstehenden Grundstücken ermöglichen. Die Gemeinde erachtet die Bebauungsplanänderung als zweckmäßiges Mittel, diesen Zielen nachzukommen und den Bürgern, insbesondere jungen einheimischen Nachfahren, Wohnflächen zur Verfügung zu stellen.

2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich nur auf den in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Markt Lonnerstadt" festgesetzten Geltungsbereich. Für den restlichen Geltungsbereich gelten weiterhin die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes von 1973.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung war bisher ein Mischgebiet gem. § 6 BauGB festgesetzt. Die Nutzung mit einem Wohnhaus und den vorhandenen gewerblich genutzten Gebäuden hat hier einer gleichgewichtigen Durchmischung entsprochen.

Ein Teil der gewerblich genutzten Gebäude wurde bereits abgerissen und auch die vorhandene, aber ungenutzte Halle soll in Kürze weichen. Da die Gemeinde den Bedarf an Wohnungen gegenüber gewerblichen Flächen (neue Gewerbeflächen sind im Bereich Edelgraben geplant) derzeit für dringender erachtet, soll die Fläche zukünftig nicht mehr als Mischgebiet, sondern als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauGB festgesetzt werden. Hierdurch soll eine Nachverdichtung ermöglicht und die Innenentwicklung vorangetrieben werden. Die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen darüber hinaus dazu beitragen, dass hier Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen entstehen können.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksgrenze

Hinsichtlich der **Bauweise** gilt weiterhin, wie im gesamten Geltungsbereich, die offene Bauweise.

Für eine effektive und flexible Ausnutzung der ausgewiesenen Bauflächen wird die **Baugrenze** zukünftig generell mit 3,00 m Abstand zu den benachbarten Grundstücken/Grünflächen festgesetzt. An der nördlichen Grenze liegt die Baugrenze auf der Grundstücksgrenze bzw. entlang der Grünfläche, da durch die vorhandene Bepflanzung generell eine natürliche Abgrenzung zu der angrenzenden Wiese vorhanden. Bisher war die Baugrenze rundum mit 3,00 m, zur Straße hin mit 5,00 m festgesetzt.

Darüber hinaus wird die **Grundflächenzahl** entsprechend der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Die **Geschossflächenzahl** wird mit 0,6 festgesetzt und liegt damit niedriger als der Orientierungswert der BauNVO. Durch die Begrenzung soll der neue Wohnraum sozialverträglich in das bestehende Baugebiet integriert werden. Ziel ist die Begrenzung der zulässigen Wohnflächen und damit der theoretisch möglichen Wohneinheiten. Dabei soll die vorhandene Bebauung mit vor allem Ein- und Zweifamilienhäusern in der direkten Nachbarschaft berücksichtigt werden. Das Ortsbild wird dadurch trotz dem Ziel der Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern nicht negativ beeinträchtigt.

Bisher galten allgemein die Höchstwerte des § 17 BauNVO der damals geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung (von 1968). Dies entspricht in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten mit zwei zul. Vollgeschossen einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,8, bei einem zulässigen Vollgeschoss einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5. Innerhalb des Mischgebietes galt bisher bei zwei zugelassenen Vollgeschossen eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8.

Einer starken Versiegelung wird zusätzlich entgegengewirkt, indem Stellplätze für PKW mit versickerungsfähigem Material auszuführen sind. Hierdurch können Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen und den landschaftlichen Wasserhaushalt gemindert werden. Zusätzlich gelten innerhalb der Bauflächen Pflanzgebote, um für eine ausreichende Durchgrünung zu sorgen und ein Verbot von Kies- und Schottergärten.

Es sind weiterhin zwei **Vollgeschosse** zulässig. Dies soll den zukünftigen Bauherren ermöglichen, mehrgeschossig und somit flächensparend zu planen und trägt somit positiv zur Innenentwicklung durch Nachverdichtung bei. Um die **Höhenentwicklung** dennoch zu kontrollieren, wird eine maximale

Gebäudehöhe von 8,00 m festgesetzt. Gemessen wird von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK RB EG) bis zum obersten Gebäudeabschluss (First, OK Attika, etc.). Dadurch kann die Höhenentwicklung im Übergang zwischen den größtenteils flachen Bungalowbauten im östlichen Wohngebiet und den im Westen vorhandenen, zweigeschossigen Wohnhäusern (viele als Mehrfamilienhäuser) kontrolliert werden. Das Ortsbild wird somit positiv beeinflusst.

Die **Höhenlage** der OK RB EG darf maximal auf einer Höhe von 289 m ü. NN liegen. Innerhalb des Grundstückes steigt das vorhandene (natürliche) Gelände bis zum zentral liegenden Hochpunkt um ca. einen Meter an und fällt in Richtung Norden wieder ab. Aufgrund der bisher vorhandenen Bebauung wurde das Gelände jedoch zumindest im westlichen und südöstlichen Bereich bereits nahezu begradigt.

Bisher durfte der „Fußboden EG maximal 60 cm über Straße" und „bei I/II talseitig ausgebaut max. 45 cm über Terrain an der Nordseite". Die geänderte Festsetzung stellt hier im Vergleich zur bisherigen Regelung eine eindeutige Festsetzung dar und wurde auf die Umgebungsbebauung und das vorhandene, teilweise noch natürliche, Gelände abgestimmt, sodass unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebäude eine geordnete Höhenentwicklung entsteht.

Hinsichtlich der **Stellplätze, Garagen und Carports** gilt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen sind, um die generell teilweise enge Schulstraße von weiteren parkenden Autos freizuhalten. Zur Anzahl der Stellplätze waren bisher keine Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen sind Zu- und Abfahrten mit min. 5,00 m freizuhalten. Einfriedungen sind hier nicht zulässig, was bereits im Ursprungsbebauungsplan geregelt war.

2.3 Gestalterische Festsetzungen

Hinsichtlich der **Dachgestaltung** ist im ursprünglichen Bebauungsplan für jeden Teilbereich eine zulässige Dachform festgesetzt. Innerhalb des Änderungsbereichs war bisher nur das Satteldach mit einer maximalen Neigung von 35° mit einem maximalen Kniestock von 36 cm zulässig. Zukünftig wird zusätzlich zum Satteldach auch das Walmdach zugelassen, eine Begrenzung der Dachneigung oder des Kniestocks wird jedoch nicht mehr vorgenommen. Die beiden Dachformen sind auch im Großteil der angrenzenden Baugebiete zulässig und bieten zukünftigen Bauherren eine flexiblere Planung. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Beschränkung auf die beiden Dachformen berücksichtigt und damit erhalten.

Einfriedungen sind als Hecken oder Zäune zulässig. Die Höhe darf straßenseitig max. 1,00 m (gemessen ab OK angrenzende Verkehrsfläche) bzw. an den weiteren Grundstücksgrenzen max. 1,30 m (gemessen ab OK natürliches Gelände) betragen. Die Festsetzung gilt demnach unverändert weiter.

Weitere gestalterische Festsetzungen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan nicht getroffen und werden auch im Rahmen der Änderung nicht aufgenommen, um die zukünftigen Bauherren hier nicht zusätzlich einzuschränken und auf eine flexible Nachverdichtung unter Berücksichtigung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes hinzuwirken.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Gemeinde möchte für eine ausreichende **Durchgrünung** der Baugebiete sorgen. Der vorhandene Baumbestand sollte demnach in größtmöglichem Umfang erhalten werden.

Die vorhandene Eingrünung am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs wird zusätzlich mittels Planzeichen als „zu erhaltend" innerhalb einer privaten Grünfläche (Erhalt Eingrünung) festgesetzt. Im nordwestlichen Bereich, hinter der bisher vorhandenen Halle, die bis an die Grundstücksgrenze gebaut

wurde, sind Bäume auf dem angrenzenden Flurstück vorhanden. Auf eine Festsetzung zur Neuanpflanzung einer zusätzlichen Eingrünung wird deshalb verzichtet.

Zusätzlich zu den zu erhaltenden Bäumen der Eingrünung werden im westlichen Teilbereich entlang der Grundstücksgrenze vier und innerhalb der Spielfläche zwei zusätzliche Bäume aufgenommen. Die Standorte sind nicht bindend. Zugelassen sind allerdings nur heimische Gehölzearten entsprechend der folgenden beispielhaften Übersicht:

BÄUME		**STRÄUCHER**	
Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	Cornus mas	Kornelkirsche
Betula pendula	Weißbirke	Cornus sanguinea	Hartriegel
Carpinus betulus	Weißbuche	Corylus avellana	Haselnuss
Fagus silvatica	Rotbuche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Quercus robur	Stieleiche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sorbus-aucuparia	Eberesche	Prunus spinosa	Schlehe
Tilia-cordata	Winterlinde		

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen, sind generell als Garten- oder Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Kies- und Schottergärten sind unzulässig. Darunter sind Kies- und Schotterflächen mit einer Größe von insgesamt mehr als 10,00 m² und mit weniger als 70 % Begrünung zu verstehen. Ebenso sind Stellplätze, Zufahrten und Wege mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Pflaster, etc.) auszubilden. Hierdurch soll ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Neben den genannten Maßnahmen, die als Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet gelten, wird im Südwesten des Geltungsbereiches eine ca. 136 m² große Grünfläche als Spielfläche aufgenommen. Diese wird wie bereits beschrieben mit zwei zusätzlichen Baumpflanzungen aufgewertet.

2.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

2.5.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung der Baufläche ist weiterhin über die angrenzende Schulstraße gesichert. Der ursprüngliche Bebauungsplan behält hier weiterhin seine Gültigkeit.

Die innere Erschließung der Wohnbaufläche wird zukünftig je nach innerer Erschließung über private Verkehrsflächen erfolgen.

2.5.2 Ver- und Entsorgung

Da die zukünftigen Bauherren die innere Erschließung über private Verkehrsflächen sicherstellen, kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht gewährleistet werden, dass dort zukünftig eine ausreichend große Wendefläche für Müllfahrzeuge zur Verfügung stehen wird.

Aus diesem Grund wird eine Aufstellfläche für Mülltonnen eingeplant. Diese liegt direkt an der Schulstraße und kann somit von Müllfahrzeugen angefahren werden. Die Abfallentsorgung ist somit sichergestellt.

Die Erschließung der Baufläche ist über die angrenzende Verkehrsfläche (Schulstraße) gesichert. Erforderlicher Leitungen sind hier bereits vorhanden und können bei Bedarf entsprechend erweitert werden.

In der Schulstraße ist ein Mischwasserkanal vorhanden, an den das Schmutzwasser der Baufläche angeschlossen werden kann. Das anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt bzw. versickert werden. Ziel ist es, eine örtliche Versickerung sicherzustellen, um lediglich Schmutzwasser in den bestehenden Kanal einzuleiten. Sollte aus einer Baugrunduntersuchung, die generell vor Baubeginn empfohlen wird, hervorgehen, dass eine örtliche Versickerung auf dem Baugrund nicht möglich ist, ist die Entsorgung der Baufläche über den Mischwasserkanal in der Schulstraße dennoch gesichert.

Grundsätzlich ist für eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierauf kann gegebenenfalls verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW oder TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser/ oberirdische Gewässer) erfüllt sind. Der Betreiber der Kanalisation hat den ordnungsgemäßen Betrieb entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Auf das Merkblatt 4.3/3 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und dessen Empfehlungen zur Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen u. a. als mögliche Vorsorge für Auswirkungen des Klimawandels wird hierbei verwiesen. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch den Betreiber der Abwasseranlage sicherzustellen. Abwasseranlagen sind gemäß WHG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten.

Die Löschwasserversorgung in Lonnerstadt ist sichergestellt.

Die Gemeinde wird von der Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt. Die Versorgung kann je nach Bedarf, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Von der Deutschen Telekom Technik GmbH wird die Gemeinde mit Fernmeldeeinrichtungen versorgt. Die erforderlichen Telekommunikationsanlagen können ebenfalls entsprechend erweitert werden.

Für die Versorgung der Baugrundstücke mit Strom wird ein Versorgungsstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

3 UMWELTBELANGE

Im Folgenden werden, zusätzlich zur Überprüfung der örtlichen Randbedingungen unter Punkt 1.4 und anderen im Voraus bereits erläuterten Themen, die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt:

Schutzgut	*Bestandaufnahme*	*Zu erwartende Umweltauswirkungen*
Fläche	Durch die Bebauungsplanänderung wird eine bereits größtenteils bebaute Fläche neu überplant, um hier Wohnraum zu schaffen. Lediglich eine Teilfläche von ca. 1.950 m² war bisher noch nicht bebaut, Baurecht bestand jedoch bereits.	Die Auswirkungen sind als gering einzustufen, da die Flächen größtenteils bereits bebaut sind/ waren und durch die neue Überplanung eine zweckmäßige Nachverdichtung erzielt wird.
Boden	Die Bauflächen sind/ waren bereits im Großteil bebaut und versiegelt. Der Versiegelungsgrad (GRZ) wird aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Lediglich die nordöstliche Teilfläche wurde bisher noch nicht bebaut; hier befinden sich mehrere Obstbäume.	Da ein Großteil der Flächen bereits entsprechend der bisher gültigen Festsetzungen versiegelt war, ist nur geringfügig mit mehr Versiegelung zu rechnen als bisher. Jedoch war auch bisher mit der GRZ von 0,4 bereits eine Versiegelung von 60 % der Grundstücksfläche möglich, weshalb sich durch die Bebauungsplanänderung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben.
Wasser	Im Bestand sind nur noch geringfügig offene Bodenflächen vorhanden, da ein großer Teilbereich bereits bebaut und versiegelt war/ ist. Gewässer sind in unmittelbarer Entfernung nicht vorhanden. Für die örtliche Grundwasserneubildung ist angesichts der vorherrschenden Bodenarten und topografischen Randbedingungen eine mittlere Bedeutung und nur eine geringe Filterfunktion für Schadstoffe anzunehmen.	Durch die Änderung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet und die aufgenommenen Festsetzungen ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser. Es werden keine zusätzlichen Siedlungsflächen ausgewiesen.
Klima & Luft	Für die lokalklimatischen Verhältnisse und die Luftqualität ist das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung. Luftaustauschbahnen oder bedeutende Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.	Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Arten & Lebens-räume	Der Geltungsbereich war bereits zu einem Großteil bebaut. Durch die damals angesiedelte gewerbliche Nutzung hat sich bereits ein erheblicher Störfaktor für Lebewesen ergeben, sodass die Bauflächen keine potenziellen Lebensräume darstellen. Die vorhandene Heckenstruktur im Übergang zur freien Landschaft wird erhalten.	Durch den Erhalt der Hecken wird der vorhandene Lebensraum für Tiere im Übergang zur freien Landschaft weiterhin geschützt.
Orts- & Land-	Die Baufläche liegt innerhalb von bereits seit vielen Jahren bebauten Siedlungen, angrenzend an Allgemeine Wohngebiete. Im	Die Änderung der Art der baulichen Nutzung, sowie der vereinzelten Festsetzungen ermöglicht eine

schafts-bild	Bestand hat sich die westliche Teilfläche des Geltungsbereiches nicht harmonisch in das Landschaftsbild eingefügt. Die Gebäude wurden inzwischen jedoch bereits tlw. abgerissen.	Bebauung in Anlehnung an angrenzende Gebäude und Nutzungen. Die Planung wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus.
Mensch	Durch die nahegelegene Grundschule können sich zu speziellen Tageszeiten Immissionen durch die Schulkinder und das erhöhte Verkehrsaufkommen ergeben.	Die Lärm- und Schadstoffbelastung wird sich durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich verändern. Negative Auswirkungen auf die Gesundheit der Bewohner sind nicht zu erwarten.
Kultur- & Sachgüter	Innerhalb des Eingriffsraumes sind keine Boden-, Kultur- oder Baudenkmäler bekannt. Auch in der unmittelbaren Umgebung sind keine schützenswerten Kultur- oder Sachgüter betroffen.	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.
Wechsel-wirkungen	Es ergeben sich keine Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung.	

4 WEITERE INFORMATIONEN

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens. Auf eine vollständige Aufführung der Gesetze wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

- Baugesetzbuch (BauGB)
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.02.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6) m.W.v. 01.01.2023 (verkündet 11.01.2023)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  In der letzten Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362) m.W.v. 01.02.2023
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)

BETEILIGTE BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFETNLICHER BELANGE

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	
Landratsamt Erlangen-Höchstadt	Amt für ländliche Entwicklung
Regierung von Mittelfranken	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Planungsverband Region Nürnberg	Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung
Staatliches Bauamt Nürnberg	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	Industrie- und Handelskammer Nürnberg
Fernwasserversorgung Franken	Handwerkskammer Nürnberg
N-Ergie Netz GmbH	Verkehrsverbund Großraum Nürnberg
Deutsche Telekom Technik GmbH	Bayerischer Bauernverband
Kreisbrandrat, Matthias Rocca	Naturpark Steigerwald
Kreisheimatpfleger Dr. Manfred Welker	Bund Naturschutz - KG Höchstadt-Herzogenaurach
Landesverein für Heimatpflege	Finanzamt Erlangen

NACHBARGEMEINDEN	
Stadt Höchstadt a. d. A.	Markt Vestenbergsgreuth (VG Höchstadt)
VG Uehlfeld	Markt Wachenroth