

**BEGRÜNDUNG zum  
BEBAUUNGSPLAN NR. 4628**

**für ein Gebiet zwischen dem südöstlichen Ortsrand von Neunhof, westlich des Irrhains,  
dem nordöstlichen Ortsrand von Kraftshof und östlich der Kraftshofer Hauptstraße**

Stand November 2016



# BEGRÜNDUNG

des Bebauungsplans Nr. 4628 „Knoblauchland“  
für ein Gebiet zwischen dem südöstlichen Ortsrand von Neunhof, westlich des Irrhains, dem nordöstlichen Ortsrand von Kraftshof und östlich der Kraftshofer Hauptstraße

## INHALTSVERZEICHNIS

|  |           |
|--|-----------|
| <b>BEGRÜNDUNG zum</b>  | <b>1</b>  |
| <b>I. PLANBERICHT</b>  | <b>4</b>  |
| I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)   | 4         |
| I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE  | 4         |
| I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG  | 5         |
| I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS  | 5         |
| I.3.1.1. Kulturlandschaft Knoblauchland  | 5         |
| I.3.1.2. Landschaftsbild   | 5         |
| I.3.1.3. Naherholung   | 6         |
| I.3.1.4. Eigenschaften des Landschaftsraums  | 7         |
| I.3.1.5. Sichtbeziehungen im Landschaftsraum Neunhof Südost, Kraftshof Nordost und Waldkulisse (Anlage 1)            | 7         |
| I.3.1.6. Kernbereich (Anlage 2)  | 8         |
| Sichtfläche Wehrkirche – Schloss – Waldzunge (Irrhain)   | 8         |
| I.3.1.7. Grünstruktur, Fauna   | 11        |
| I.3.1.8. Oberflächengewässer   | 12        |
| I.3.1.9. Situation der Landwirtschaft  | 12        |
| I.3.1.10. Geltungsbereich  | 13        |
| I.3.1.11. Lage im Stadtgebiet / Topographie  | 13        |
| I.3.1.12. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur   | 14        |
| I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT   | 14        |
| I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben   | 14        |
| I.3.2.2. Fachplanungsrecht   | 16        |
| I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN  | 17        |
| I.3.3.1. Städtische Flächen im Planungsgebiet  | 17        |
| <b>I.4. PLANUNGSKONZEPT</b>  | <b>17</b> |
| I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT, ÖKOLOGIE   | 17        |
| I.4.2. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE  | 18        |
| <b>I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN</b>  | <b>18</b> |
| I.5.1. Flächen für die Landwirtschaft, ausnahmsweise zulässige Gebäude, Nebenanlagen und erforderliche Einfriedungen | 18        |
| I.5.2. Telekommunikations-, Energie und Abwasserleitungen  | 19        |
| I.5.3. Feldwege  | 19        |
| I.5.4. Überschwemmungsgebiet Gründlach   | 19        |

|             |  |           |
|-------------|--|-----------|
| <b>I.6.</b> | <b>ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT</b>   | <b>19</b> |
| <b>I.7.</b> | <b>BETEILIGUNGEN</b>   | <b>20</b> |
| I.7.1.      | FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER<br>ÖFFENTLICHER BELANGE gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | 20        |
| I.7.2.      | FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  | 20        |
| I.1.1.      | BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN   | 20        |
| I.1.2.      | ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB   | 21        |
| <b>I.2.</b> | <b>PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:</b>   | <b>21</b> |
| <b>I.3.</b> | <b>KOSTEN</b>  | <b>22</b> |
| <b>I.4.</b> | <b>ANLAGEN</b>   | <b>22</b> |
| I.4.1.      | Anlage 1   | 22        |
| I.4.2.      | Anlage 2   | 22        |

## II. UMWELTBERICHT als gesonderter Textteil

## III. QUELLENANGABEN

Regionalplan Region Nürnberg Stand 01.07.2010. Planungsverband Region Nürnberg.  
Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 07.09.2013. Bayerische Staatsregierung.

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 4628 „Knoblauchland“

für ein Gebiet zwischen dem südöstlichen Ortsrand von Neunhof, westlich des Irrhains, dem nordöstlichen Ortsrand von Kraftshof und östlich der Kraftshofer Hauptstraße

## I. PLANBERICHT

### I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet, zwischen den Ortsteilen Neunhof im Norden und Kraftshof im Süden. Im Westen reicht das Plangebiet an die Kraftshofer Hauptstraße-, im Osten bis an das Portal des Irrhains.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsgebiet zu steuern.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

### I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Am 12.12.2013 wurde das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4628 eingeleitet, um die Nutzung der Landschaft im Planungsgebiet verträglich zu ordnen.

Ein Bauantrag für die Errichtung eines ca. 31.000 m<sup>2</sup> großen Gewächshauses mit Lagergebäude und Zimmern für Arbeitskräfte, das quer auf einer Länge von ca. 350 m zu der eindrucksvollen Sichtbeziehung zwischen den Ortsrändern bzw. der Wehrkirche Kraftshof, dem Schloss Neunhof und dem Bannwald geplant ist, macht deutlich, dass die Intensivierung der Landwirtschaft auch vor landschaftlich empfindlichsten Bereichen nicht Halt macht.

Das Planungsgebiet birgt einen geschlossen erlebbaren Landschaftsraum mit besonderer Eigenart. Der Landschaftsraum steht beispielhaft für das überkommene Landschaftsbild des Knoblauchlands und er ist in Nürnberg einzigartig durch das Zusammenspiel der Ortsränder mit ihren hervorragenden Bauwerken und der Waldkulisse, die den Irrhain birgt. Die von baulichen Anlagen weitgehend frei gehaltenen Gemüesfelder sind dabei bestimmend für die Anmut des Landschaftsraums.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nrn. 3, 5 und 7 a und d BauGB ist der Bebauungsplan erforderlich um unter Berücksichtigung der kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie der Belange von Freizeit und Erholung, der Baukultur und der Denkmalpflege der städtebaulichen Bedeutung des Orts- und Landschaftsbilds gerecht zu werden und dieses zu schützen.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Das Bebauungsplan-Verfahren wird durchgeführt zur Sicherung eines Ausschnitts überkommener, einzigartiger Kulturlandschaft.

Ziel der Planung ist die Freihaltung der Sichtbeziehungen und die dauerhafte Sicherung des Erholungswerts der Kulturlandschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

### I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

#### I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

##### I.3.1.1. Kulturlandschaft Knoblauchland

Im Knoblauchland werden Gemüse, Salat, Zierpflanzen und andere landwirtschaftliche Produkte angebaut. Die Nähe zum Absatzgebiet der umliegenden Großstädte Nürnberg, Fürth und Erlangen ist unter ökonomischen, ökologischen und konsumtiven Aspekten willkommen. Kurze Transportwege vom Erzeuger zu den Kunden gewährleisten frische Produkte und geringen Energieaufwand. Diese Nutzung hat eine sehr alte Tradition. Wie aus historischen Flurkarten und Landschaftsansichten zu ersehen ist, unterlag das Umland der Orte bereits in der Zeit um 1750 einer eher kleinteiligen und intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, die vermutlich infolge des Realerbteilungsrechts entstanden ist. Das Landesamt für Umwelt hat dieses wohl bereits im 8. Jahrhundert erschlossene Gemüseanbaugebiet, welches heute eines der größten zusammenhängenden Gebiete dieser Art darstellt, als eine der bedeutsamen Kulturlandschaften in Bayern ausgewiesen.

Die Dörfer des Knoblauchlands haben eine lange Historie. Neben Poppenreuth auf Fürther Stadtgebiet weisen die Nürnberger Dörfer Buch, Reutles und Großgründlach Kraftshof und Neunhof umfangreiche Ensembles mit hervorragenden Einzeldenkmälern auf. In diesem Zusammenhang ist für das Nürnberger Stadtgebiet gleichwohl die *Einzigartigkeit* des Zusammenspiels zweier benachbarter Ortsränder mit hervorragenden Einzelbauwerken in denkmalgeschützten Ensembles und der Waldkulisse mit dem Irrhain als Landschaftskulisse zu betonen.

Der bereits im Landkreis Erlangen-Höchstadt liegende Sebalder Reichswald bildet die Waldkulisse. Der Sebalder Reichswald begrenzt im Norden (Neunhofer Forst) und Osten (Kraftshofer Forst) deutlich das Knoblauchland. Er ist uralter Nutzwald vor den Toren der ehemaligen Reichsstadt. Der Anfang des 20. Jahrhunderts erneut mit Kiefern aufgeforstete Sebalder Reichswald hat neben seiner wirtschaftlichen Funktion eine zentrale Bedeutung für die Wasserwirtschaft, das Stadtklima und die *Naherholung*.

##### I.3.1.2. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet ist vor allem durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Freilandanbau geprägt, die bisher für das gesamte Knoblauchland kennzeichnend war. Die in anderen landwirtschaftlich genutzten Bereichen vielfach anzutreffende Ausstattung mit Kleinstrukturen wie Einzelgehölzen, Hecken, Feldrainen, etc. ist im Planungsgebiet mit Ausnahme begleitender Bäume am Kothbrunngraben kaum vorhanden. Vielerorts ist jedoch Freilandgemüsebau anzutreffen, der die besondere Eigenart des Knoblauchlands ausmacht und das Defizit an sonstigen Kleinstrukturen z.T. ausgleicht. Der vielfältige, kleinteilige Gemüsebau wirkt bereichernd und verschafft der Landschaft in Form vielgestaltiger pflanzlicher Strukturen und Farben auch abwechslungsreiche visuelle Anreize.

Während der westliche Teilabschnitt des im Planungsgebiet verlaufenden und weitgehend begradigten Kothbrunngrabens gut mit begleitendem Baumbestand ausgestattet ist, weist der östliche Teilabschnitt nur wenige Einzelbäume auf. Das Fließgewässer ist dadurch in diesem Abschnitt in der Landschaft kaum wahrnehmbar.

Die Ortsränder von Kraftshof und Neunhof sind im Gegensatz zur landwirtschaftlichen Nutzfläche vielfach von Vegetationsstrukturen unterschiedlicher Zusammensetzung in Form von Feldgehölzen, Baumgruppen, Baumreihen, Einzelbäumen und Hecken geprägt und sorgen für eine insgesamt gute Einbindung der Siedlungsränder in die Landschaft. In

Verbindung mit der dörflichen Kulisse ergibt sich ein harmonisches Gesamtbild, das nur in Teilabschnitten durch die nicht landschaftsgerechte Gestaltung einzelner neuerer Anwesen und unzureichende, bzw. fehlende Pflanzmaßnahmen gestört wird. Daneben bewirken auch die Waldränder des angrenzenden Kraftshofer Forsts, die den wahrnehmbaren Horizont im Osten begrenzen, ein durch natürliche Elemente bestimmtes Wahrnehmen der Landschaft.

Das vorliegende Orts- und Landschaftsbild ist einzigartig und unverwechselbar. Das Ensemble aus dem für das Knoblauchland typischen Freilandgemüseanbau, den markanten Baudenkmalern und der Waldkulisse hat für die Bewohner des Knoblauchlands eine besondere Bedeutung für die Identifikation mit ihrer Region, bzw. Heimat. Die hohe Qualität der historischen Gebäude und die Besonderheit der Situation haben bewirkt, dass die Sichtbeziehungen über viele Generationen bis jetzt akzeptiert wurden und keine Ansiedlungen bzw. nicht erheblich störende Nutzungen zwischen den korrespondierenden Landschaftsbestandteilen entstanden sind.

Im Gegensatz zu vielen Bereichen des übrigen Knoblauchlands, das durch die in den vergangenen Jahren rasant voranschreitende Überbauung mit Gewächshäusern stark technisch überformt ist, bestehen im betrachteten Landschaftsraum nur wenige Beeinträchtigungen durch Gebäude in den Sichtbeziehungen. Gegenwärtig beeinträchtigt ein vor einigen Jahren errichtetes Gewächshaus die teilweise die Sichtbeziehung im Planungsgebiet.

Weitere Beeinträchtigungen bestehen auf Grund von Anpflanzungen nicht landschaftsgerechter Nadelbäume (Fichten) in der landwirtschaftlichen Flur (eingefriedeter Erholungs-garten).

Die Topographie im Planungsgebiet weist nur geringe Höhenunterschiede auf, so dass die Weiträumigkeit der Landschaft von den Standorten aus erlebbar ist und sich vielfältige Sichtbeziehungen ergeben.

Weiterhin ist im Planungsgebiet im Gegensatz zu vielen anderen Bereichen des Knoblauchlands die Wahrnehmung von Verkehrslärm, mit Ausnahme des temporär auftretenden Fluglärms gering, wodurch geräuschbezogene Beeinträchtigungen, die insbesondere in der Stadt allgegenwärtig sind, hier nur geringfügig wahrgenommen werden.

Die Kombination der für das Knoblauchland charakteristischen landwirtschaftlichen Nutzung in Verbindung mit den eindrucksvollen Ortsrändern mit ihren Baudenkmalern und dem Saum des Bannwalds ergibt in dem weitgehend geschlossenen Landschaftsraum in der Peripherie zur Großstadt einen sehr hochwertigen Freiraum, der im Stadtgebiet Nürnbergs einzigartig und zu erhalten ist.

#### 1.3.1.3. Naherholung

Das Knoblauchland und im Besonderen das Planungsgebiet mit seinem dichten Wegenetz werden von der städtischen Bevölkerung intensiv für die Naherholungsnutzung angenommen. Der offene Landschaftsraum liegt in der Nachbarschaft zu den nördlichen Nürnberger Wohngebieten wie z.B. Thon und wird dementsprechend stark von der Bevölkerung für extensive Erholungsaktivitäten wie Spaziergehen, Radfahren und Joggen genutzt.

Erholungswirksame kulturelle Besonderheiten sind die denkmalgeschützten Bereiche der Ortsränder mit der Kraftshofer Wehrkirche und der Schlossanlage Neunhof mit historischer Gartenanlage (Dependance des Germanischen Nationalmuseums), außerdem die Fragmente des im 17. Jahrhundert entstandenen Irrhains des Pegnesischen Blumenordens. In Verbindung mit dem weitgehend intakten Landschaftsbild und der für Erholungssuchende abwechslungsreichen und vielfältigen Kulturform Freilandgemüseanbau

ergibt sich ein für Erholungsaktivitäten attraktiver Freiraum, der in der vorliegenden Qualität im Stadtgebiet Nürnbergs einmalig ist.

#### I.3.1.4. Eigenschaften des Landschaftsraums

Der Landschaftsraum bzw. das Planungsgebiet ist eine Teilfläche des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets des Regionalplans (s.a. I.3.2.1a). Er ist abgrenzbar durch die konkav ausgeformten Kulissen der westlich der Kraftshofer Hauptstraße fast zusammen gewachsenen Ortsränder und durch die in einiger Entfernung östlich gegenüber liegende Kulisse des Bannwaldsaums. Der Bannwaldsaum teilt den Landschaftsraum dort in einen nördlichen Flügel in der Neunhofer Gemarkung- und in einen südlichen Flügel in der Kraftshofer Gemarkung.

Der „Kraftshofer Flügel“ des Landschaftsraums ist durch den Bannwald von drei Seiten eng abgegrenzt, während der „Neunhofer Flügel“ jenseits des Sooswegs in die Kulisse des Landschaftsschutzgebiets Gründlachtal fließend übergeht.

Der Kothbrunngraben tritt von dem Ausläufer des Bannwalds in den freien Landschaftsraum und setzt sich weiter nach Westen mit einem lockeren, teilweise Lücken aufweisenden Gehölzsaum in der Landschaft fort.

In der Waldzunge bzw. im Ausläufer des Bannwalds liegt der Irrhain, der vom freien Landschaftsraum aus nicht gesehen werden kann. Insofern kann die Waldzunge als ein Symbol für den Irrhain gelten. Der Zugang zum Irrhain erfolgt über einen nach Süden führenden Laubengang aus mächtigen Waldbäumen, welcher reizvolle Sichtbeziehungen nach Kraftshof mit der Wehrkirche gewährt.

Der Landschaftsraum hat nahezu höhengleiche Lagen (s. I.3.1.9). Somit werden drei charakteristische Sichtbeziehungen im Landschaftsraum ausschließlich durch die Ortsränder und den Bannwaldsaum, dagegen nicht durch Höhenunterschiede im Gelände, geformt.

#### I.3.1.5. Sichtbeziehungen im Landschaftsraum Neunhof Südost, Kraftshof Nordost und Waldkulisse (Anlage 1)

Im Landschaftsraum können nachfolgende Sichtbeziehungen identifiziert werden:

A: Zusammenhängende Sicht zu den Ortsrändern nach Neunhof mit dem Schloss und nach Kraftshof mit der Wehrkirche und zur Bannwaldkulisse

B: Zusammenhängende Sicht zum Ortsrand Neunhof mit dem Schloss und zur Bannwaldkulisse

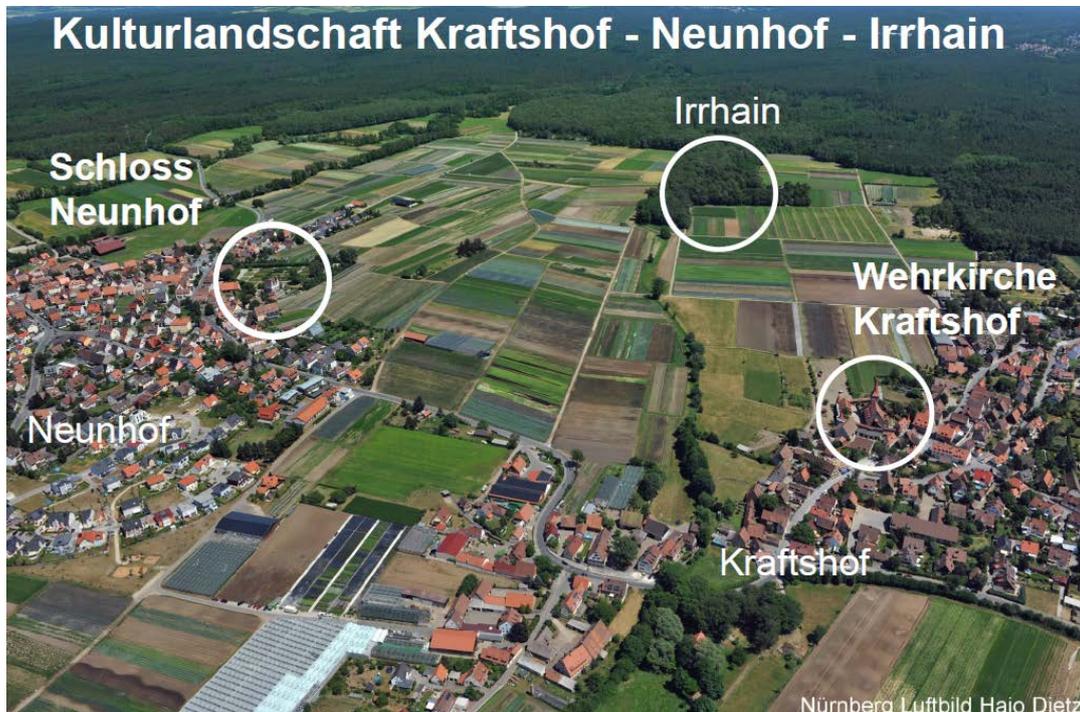
C: Zusammenhängende Sicht zum Ortsrand Kraftshof mit der Wehrkirche und zur Bannwaldkulisse

Im Landschaftsraum, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (I.3.1.10), bestehen bauliche Anlagen der Landwirtschaft: Das bestehende Gewächshaus, östlich der Kraftshofer Hauptstraße, das die Sichtbeziehungen zwischen den Ortsrändern, der Wehrkirche Kraftshof und dem Schloss Neunhof und dem Bannwald teilweise stört, wie auch die Maschinenhalle am östlichen Ortsrand von Neunhof, welche den Blick auf das Schloss, vom Soosweg aus gesehen, verstellt, bewirken jedoch für sich und in der Zusammenschau noch keine erhebliche Überformung des Orts- und Landschaftsbilds.

### I.3.1.6. Kernbereich (Anlage 2)

#### Sichtfläche Wehrkirche – Schloss – Waldzunge (Irrhain)

Hinsichtlich der Sichtbeziehungen im Landschaftsraum ist die Fläche, die durch die Sichtlinien zwischen den Standorten „Schloss-Wehrkirche-Waldzunge/Irrhain“ gebildet werden kann, als besonders sensibler und schützenswerter Bereich hervorzuheben.



(Quelle: Stadt Nürnberg)



Schloss Neunhof (Quelle: Stadt Nürnberg)



Wehrkirche St. Georg (Quelle: Stadt Nürnberg)



Portal Irrhain (Quelle: Stadt Nürnberg)

#### Umfeld Sichtflächen Schloss-Wehrkirche-Waldzunge/Irrhain

Darüber hinaus sind hinsichtlich der freien Sicht zu Schloss-Wehrkirche-Waldzunge/Irrhain weitere besonders sensible und schützenswerte Bereiche im Umfeld zu identifizieren. Zum Einen, weil bestimmte Aussichtspunkte für sich als besonders hervorragend gelten und zum Anderen, weil die freie Sicht von diesen Standorten konstituierend ist für den Landschaftseindruck des Betrachters an den Standorten Schloss, Wehrkirche und Waldzunge (Irrhain).

1. Sicht auf den Ortsrand Kraftshof mit Wehrkirche und die Waldzunge (Irrhain)
  - 1a und 1b: an der Kraftshofer Hauptstraße
2. Sicht auf den Ortsrand Kraftshof mit Wehrkirche
  - 2a: an der Kraftshofer Hauptstraße
  - 2b: östl. der Sühnekreuze



(zu. 2.: Sichtfeld Sühnekreuze an der Kraftshofer Hauptstraße – Wehrkirche)

3. Sicht auf die Ortsränder Neunhof mit Schloss und Kraftshof mit Wehrkirche und Waldzunge (Irrhain)

3a: am Neunhofer Feldweg, Flur Nummer 935/2

3b: am Neunhofer Feldweg, Flur Nummer 942/2

3c und 3d: am Kraftshofer Feldweg, Flur Nummer 413/0

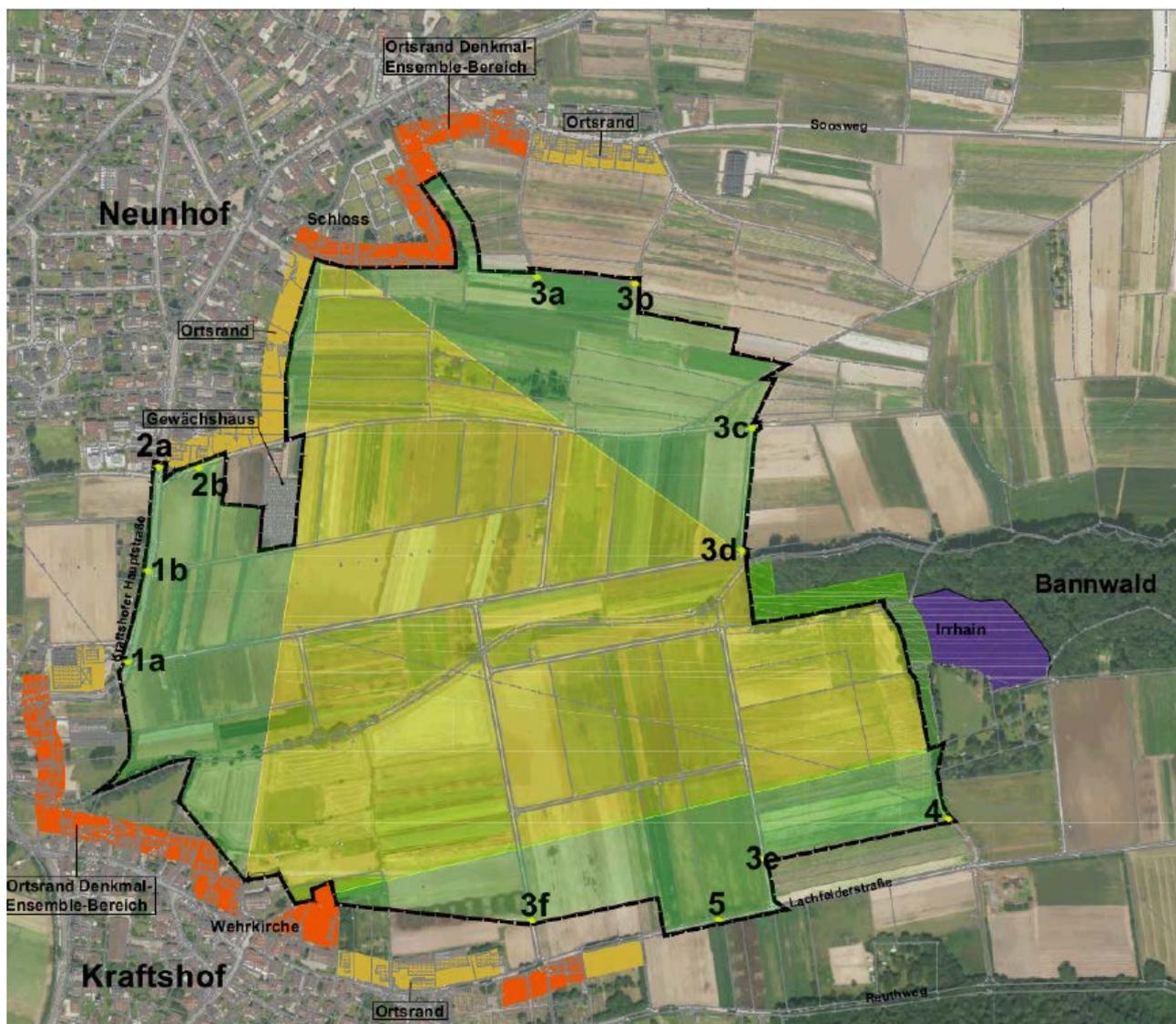
3e: am Kraftshofer Feldweg, Flur Nummer 421/0

3f: am Kraftshofer Feldweg, Flur Nummer 427/0

4. Sicht auf den Ortsrand Kraftshof mit Wehrkirche und Waldzunge (Irrhain)  
- beim Portal Irrhain, Flur Nr. 434

5. Sicht auf den Ortsrand Neunhof mit Schloss und Waldzunge (Irrhain)  
- an der Lachfelderstraße,

Die besonders sensiblen und schützenswerten Sichtflächen werden insgesamt als „Kernbereich“ bezeichnet. Es ist offensichtlich, dass bauliche Vorhaben im sog. Kernbereich erhebliche Störungen der Sichtbeziehungen bewirken können und so durch weitere Zersiedelung des Orts- und Landschaftsbilds dessen unwiederbringliche Überformung – und damit Verlust der speziellen Qualität - zur Folge hätten.



Kernbereich: Sichtflächen Wehrkirche – Schloss – Waldzunge (Irrhain) und Umfeld (s.a. Anlage 2 d. Begründung)

#### I.3.1.7. Grünstruktur, Fauna

Das Knoblauchsland und im Besonderen das Planungsgebiet ist ein wichtiger ökologischer Landschaftsraum. Charakteristisch für die Nutzung von Flurstücken im unmittelbaren Ortsrandbereich von Kraftshof war vielfach die Anpflanzung von Obstbäumen. Der Ortsrand von Kraftshof ist von Vegetationsstrukturen unterschiedlicher Zusammensetzung in Form von Feldgehölzen, Baumgruppen, Baumreihen, Einzelbäumen und Hecken geprägt. Die ehemals häufig vorherrschende Obstwiesennutzung ist nicht mehr vorhanden. Trotz der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und nur vereinzelt vorhandener naturnaher Strukturen ist die Biodiversität hoch, der Landschaftsraum zeichnet sich durch eine sehr hohe avifaunistische Artenvielfalt aus.

Der offene Landschaftsraum ist für eine ganze Reihe gefährdeter Bodenbrüter ein wichtiger Brutlebensraum. Neben Wachtel, Rebhuhn, Schafstelze, Feldlerche ist der Ortolan besonders zu erwähnen, da es sich hierbei um einen der letzten Standorte im weiteren Großraum Nürnberg handelt. Hervorzuheben ist die besonders hohe Konzentration an Feldlerchenbeständen.

Das landwirtschaftlich geprägte Planungsgebiet stellt einen Teillebensraum (Jagdgebiet) für folgende Vogelarten dar: Ziegenmelker, Baumpieper, Baumfalke, Turmfalke, Mäuse-

bussard, Habicht, Waldkauz, Waldohreule und Sperber. Auch für Heckenbrüter wie Dorn- und Klappergrasmücke enthält der Raum wichtige Strukturen.

Die halboffene Landschaft wird von Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Trauerschnäpper, Halsbandschnäpper (Höhlen- und Halbhöhlenbrüter), Goldammer, Feldsperling und Kuckuck bevorzugt. Bis zum Jahre 1994 kam die im Nürnberger Stadtgebiet ausgestorbene Haubenlerche im Planungsgebiet vor.

Die offenen Landschaften sind zudem Jagdgebiet von verschiedenen Fledermausarten (z.B. Großer Abendsegler, Wasserfledermaus, Braunes Langohr, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus), welche zumeist in den angrenzenden Waldgebieten ihre Sommer- und Winterquartiere haben.

#### I.3.1.8. Oberflächengewässer

Der Kothbrunngraben quert den Landschaftsraum des Planungsgebiets in ostwestlicher Richtung und ist anhand des (teilweise sehr lückigen) Gehölzsaums in der Landschaft ablesbar. Der Gewässerverlauf ist begradigt, ein natürliches Mäandrieren (vgl. Gründlach nördlich des Untersuchungsgebiets) ist nicht mehr vorhanden. Bereichsweise sind dammartige Aufschüttungen an der Oberkante der Grabenböschung festzustellen. Aktuell werden auch nahe an der Böschungsoberkante des Grabens befindliche Flächen ackerbaulich genutzt. Durchgehende extensiv genutzte Gewässerrandstreifen zum Schutz vor Stoffeinträgen, die üblicherweise eine Breite von beidseitig 10,0 m haben sind nicht vorhanden..

#### I.3.1.9. Situation der Landwirtschaft

Seit einiger Zeit ist ein deutlich verändertes Verbraucherverhalten festzustellen (ganzjährige Nachfrage nach saisonalen Produkten wie Tomaten und Gurken), das die Landwirte und Gemüseerzeuger zur Änderung ihrer Angebotsstrategie zwingt. Direktvermarktung ist in diesem Zusammenhang für einzelne spezialisierte Kleinbetriebe von Bedeutung.

Die Nachfrage nach regionalen Produkten steigt an. Die regionalen Produkte haben mittlerweile einen nicht unbedeutenden Absatzmarkt und reduzieren so die Nachfrage nach Importen aus anderen Ländern. Ein großer Teil der Bevölkerung ist hierfür auch bereit höhere Preise zu zahlen.

Die Knoblauchsländer Landwirtschaft reagiert auf diese Entwicklungen mit einer weiteren Intensivierung der Produktion. Die Gewächshausfläche im Knoblauchland hat sich in den letzten 20 Jahren verdoppelt. Die Hälfte aller Gewächshausflächen in Bayern findet sich inzwischen im Knoblauchland.

Die Tendenz zum Anbau in Gewächshäusern ist ungebrochen; die Gewächshausflächen nehmen weiterhin zu. Der Trend geht dabei zu immer größeren Gewächshäusern; die Freistellungsgrenze der Bayer. Bauordnung (Gewächshäuser bis 5 m Firsthöhe und 1600 m<sup>2</sup> Grundfläche sind genehmigungsfrei) wird inzwischen regelmäßig überschritten. Zu beobachten ist auch eine zunehmende Technisierung durch computergesteuerte Beheizung und Belüftung.

Als Anbieter landwirtschaftlicher Erzeugnisse steht das Knoblauchland mit inhabergeführten Betrieben und begrenzter Anbaufläche in direkter Konkurrenz zu Gemüseanbaugebieten in Thüringen, Dithmarschen und der Insel Reichenau/ Bodensee, wo z.T. wesentlich größere Gewächshäuser errichtet werden (in Dithmarschen auch von ausländischen Finanzinvestoren) oder mit Freilandbetrieben in der Pfalz mit Anbauflächen von z.T. mehreren 100 ha.

Die Schwerpunkte der Gewächshausstandorte im Knoblauchland liegen bisher überwiegend südlich des Flughafens bei Almoshof und Lohe, entlang der Bamberger Straße und im Bereich Wetzendorf, aber auch südlich von Kraftshof.

Auch im internationalen Maßstab (Holland, England) geht der Trend eindeutig zu größeren Gewächshauseinheiten (in Holland z.T. Einheiten mit 20 ha Fläche und eigenem Heizkraftwerk).

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist erwähnenswert, dass lt. Branchenbericht 2014 des Zentrums für Betriebswirtschaft im Gartenbau e.V., Universität Hannover, der durchschnittliche Rentabilitätskoeffizient und der durchschnittliche Reinertrag des Freilandgemüsebaus durch den Gemüsebau im Gewächshaus deutscher Betriebe jeweils nicht erreicht wird (Quelle: ZBG-Branchenbericht Januar 2014).

Das gesamte Knoblauchsland ist gleichwohl im Umbruch, sichtbar durch zunehmende Intensivierung der Landwirtschaft, an der zunehmenden Bedeutung als Naherholungsraum und den zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen durch Wohnbebauung.

Die Stadt Nürnberg hat ein „Agrarstrukturgutachten Knoblauchsland“ in Auftrag gegeben. Ziel des Gutachtens ist die Erhebung von Grundlagendaten und Informationen zur Formulierung der heutigen und künftigen Flächenansprüche der Knoblauchsländer Landwirtschaft, insbesondere hinsichtlich der künftigen Betriebsflächen im Freiland und unter Glas, als Grundlage für ein zu erstellendes Gesamtentwicklungskonzept für das Knoblauchsland. Hierbei soll aus den tatsächlichen ökonomischen Chancen der aktuell aktiven Landwirte auf die zukünftigen Flächenbedarfe der Landwirtschaft im Knoblauchsland geschlossen werden.

#### I.3.1.10. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine **Teilfläche** des Landschaftsraums zwischen Neunhof, Kraftshofer Forst, Irrhain, und Kraftshof, der im Regionalplan (Region Nürnberg) als landschaftliches Vorbehaltsgebiet (LB 4 Waldgebiet und Höhenrücken im Mittelfränkischen Becken) gemäß Karte 3 „Landschaft und Erholung“ dargestellt ist.

Die bebauten Ortsränder sind nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, da die Regelung der Bebauung dort im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 bzw. § 35 Baugesetzbuch erfolgen soll. Im Denkmal - Ensemblebereich sind darüber hinaus die Bestimmungen des Denkmalschutzrechts zu beachten.

Während das Verfahren zunächst mit einem „Suchraum“ als Geltungsbereich eingeleitet worden war, ist im Anschluss zur Billigung ein Umgriff definiert worden, der den gesamten Raum, innerhalb dessen die Sichtbeziehungen derzeit erfahrbar sind, umfasste.

Die Freihaltung der Sichtbeziehungen führt allerdings zu erheblichen Einschränkungen des landwirtschaftlichen Bauens, so dass infolge der zahlreichen Einwände eine nochmalige Überprüfung angestellt wurde. Um den landwirtschaftlichen Belangen, insbesondere der Anpassung an veränderte Produktionsbedingungen und betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten besser gerecht zu werden, wird der Geltungsbereich reduziert. Infolgedessen kann es zu Einschränkungen der Sichtbeziehungen im Süden und Osten des Bereichs kommen, sollten dort landwirtschaftliche Gebäude entstehen. Dies wird in Abwägung aller Belange hingenommen.

Damit entspricht der Geltungsbereich dem sog. „Kernbereich“ (s. I.3.1.6.).

#### I.3.1.11. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der Kraftshofer Forst ist zum größten Teil gemeindefreies Gebiet im Landkreis Erlangen-Höchstadt, Teile gehören zum Nürnberger Stadtgebiet. Der Kraftshofer Forst unterliegt der Bayerischen Bannwaldverordnung und ist landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Regionalplan für die Region Nürnberg (s.a. I.3.2.1.a)

Das Planungsgebiet und der dem Planungsgebiet beinhaltete Geltungsbereich des Bebauungsplans kann als „nahezu eben“ bezeichnet werden:

Das „Plateau“ der Wehrkirche im Südwesten erhebt sich zwischen ca. 305 m bis ca. 310 m ü. NN. Von dort aus fällt das Gelände sanft bis zum Kothbrunngraben auf ca. 304 m ü. NN, welcher das Planungsgebiet von Osten -dort ca. 307 m ü. NN- nach Westen durchfließt.

Das Hauptgebäude von Schloss Neunhof liegt auf ca. 306 m ü. NN.

Den östlichen Rand des Planungsgebiets bildet der Waldsaum des Kraftshofer Forsts, der durchgängig auf einer Höhe von ca. 309 m ü. NN liegt.

#### I.3.1.12. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Die Freiflächen im Planungsgebiet und im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Hauptsächlich erfolgt Gemüseanbau.

Einige durch die Nutzung privilegierte Flächen (Landwirtschaft, Gartenbau, landwirtschaftliche Viehhaltung) sind in unterschiedlicher Ausführung eingefriedet. Insbesondere fällt am südlichen Rand des Planungsgebiets außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegene landwirtschaftliche Fläche mit einigen Unterstellmöglichkeiten auf. Die Fläche ist mit Drahtzaun, fester Toranlage und hoch gewachsener blickdichter Hecke (Höhe ca. 7 m) eingefriedet.

Ein Gewächshaus außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans am südlichen Ortsrand von Neunhof dient der gartenbaulichen Nutzung.

Im Planungsgebiet sind die Freiflächen in der Gemarkung Kraftshof, anders als die Freiflächen in der Gemarkung Neunhof, durch Flurbereinigungsmaßnahmen in den sechziger Jahren des letzten Jahrhunderts neu geordnet worden. Erkennbar ist dies vor allem an den Grundstücksabformungen und den unterschiedlichen Strukturen der Feldwege.

Die Feldwege im Planungsgebiet werden intensiv für die Landwirtschaft und für die Naherholung genutzt.

Das gesamte Planungsgebiet ist durch Anlagen des Wasserverbands Knoblauchland versorgt. Das ehemalige Pumpenhaus des Wasserverbands Knoblauchland dient Probenentnahmen und Wasserstandsmessungen. An dessen Nordseite des Pumpenhauses liegt der Trinkwassernotbrunnen B711r. Beide Anlagen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Eine 20 KV-Freileitung der Main-Donau-Netzgesellschaft quert das Planungsgebiet bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplans von Südosten nach Westen.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen frei stehend eingefriedete Erholungsgärten mit dichter Vegetation einschließlich hoch gewachsener Nadelbäume.

#### I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

##### I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

##### I.3.2.1.a. Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm (LEP)- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)

Sowohl im LEP Bayern, als auch im Regionalplan finden sich Aussagen zum Thema Landwirtschaft und Kulturlandschaft. Im LEP Bayern findet sich unter 5.4.1 folgender Grundsatz:

„Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.“

Die Landwirtschaft soll nach dem LEP gefördert werden, aber unter Berücksichtigung der Kulturlandschaft. Eine attraktive Kulturlandschaft soll nach den Grundsätzen aus LEP erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

Zudem wird als Ziel unter dem Kapitel 7.1.2 genannt, dass Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festgelegt werden sollen. Diesem Ziel kommt der Regionalplan Region Nürnberg im Kapitel „Sicherung der Landschaft“ nach.

Im Regionalplan (Region Nürnberg) ist der Landschaftsraum zwischen Neunhof, Kraftshofer Forst, Irrhain, und Kraftshof als landschaftliches Vorbehaltsgebiet (LB 4 Waldgebiete und Höhenrücken im Mittelfränkischen Becken) gemäß Karte 3 „Landschaft und Erholung“ dargestellt. Folgende Ziele werden im Regionalplan unter dem Kapitel B I Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und Wasserwirtschaft diesbezüglich konkretisiert:

- Z 1.2.3: Als Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Erholung sollen landschaftliche Vorbehaltsgebiete erhalten und gestaltet werden.
- Z 1.3.1: In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die *landschaftlichen Vorbehaltsgebiete* sind großräumig gesehen jene Gebiete der Region, denen für die Belange der Erholung eine besondere Bedeutung zukommt. In diesen Gebieten sollen naturnahe Erholungsmöglichkeiten gefördert werden. Innerhalb der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete wird der ökologischen und landschaftlichen Nutzung bei Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen. Die Bedeutung der Gebiete soll insbesondere bei der Abwägung mit anderen Ansprüchen gewürdigt werden. Der Bedeutung des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets LB 4 „Waldgebiete und Höhenzüge im Mittelfränkischen Becken“ kann insbesondere Rechnung getragen werden durch z.B. Erhalt und Steigerung der landschaftlichen Attraktivität für die Erholungsnutzung, Erhalt und Neuschaffung ökologischer wertvoller Landschaftsstrukturen wie z.B. naturnahe Bachläufe und sonstige Feuchtbiotope sowie Vermeidung weiterer Durchschneidung durch Infrastrukturmaßnahmen.



Regionalplan (Region Nürnberg) Auszug Karte 3 „Landschaft und Erholung“

### I.3.2.1.b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Die Freiflächen im Planungsgebiet sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus bestehen flächige und lineare Kennzeichnungen:

- übergeordnete Freiraumverbindung
- geschützter Landschaftsbestandteil
- Schwerpunktgebiete der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems: Schutz, Entwicklung und ressourcenschonende Bewirtschaftung von Flächen und Böden von besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie Wasserhaushalt insbesondere der Überschwemmungsgebiete
- lineare Maßnahmenbereiche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang von Fließgewässern
- magere Trockenstandorte
- Flurdurchgrünung

Die festgesetzte „Fläche für die Landwirtschaft“ ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Sollte zu einem geeigneten Zeitpunkt eine Umsetzung freiraumgestaltender Maßnahmen erfolgen, so könnte dies auf der Grundlage des FNP geschehen, der Bebauungsplan würde dem nicht entgegen stehen. Aktuell ist eine Verwirklichung aufgrund der wirtschaftlichen Gegebenheiten in der Landwirtschaft unrealistisch, so dass eine detailliertere Festsetzung auf Bebauungsplan-Ebene unterbleibt.

### I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Für die im Planungsgebiet liegenden Grundstücke mit den Flur-Nrn. 379, 408 und 409 (Teilfläche) jeweils Gemarkung Kraftshof wurde am 13.11.2014 durch den Stadtplanungsausschuss die Veränderungssperre Nr. 79 beschlossen. Die erstmalige Verlängerung der Veränderungssperre wurde im Stadtplanungsausschuss am 29.10.2015 erlassen. Die Veränderungssperre tritt, ohne nochmalige Verlängerung, mit Ablauf des 15.01.2017 außer Kraft. Eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr ist möglich, wenn besondere Umstände es erfordern (§ 17 Abs. 2 BauGB).

### I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Bauvorhaben im Planungsgebiet sind nach § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen.

### I.3.2.2. Fachplanungsrecht

#### I.3.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

Für den Kothbrunngraben existiert ein Gewässerpflegeplan aus dem Jahr 1992, der unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher und landschaftsökologischer Zielsetzungen, Ziele und Maßnahmen zur Pflege, Entwicklung und Umgestaltung des Gewässerbetts und der Uferstreifen, sowie zur Nutzung der Auen vorgibt. Der Gewässerpflegeplan empfiehlt für den im Planungsgebiet befindlichen Abschnitt des Grabens eine Neugestaltung, die offenkundig mit den Zielen des Bebauungsplans vereinbar ist. Bei einer Überprüfung des ca. 20 Jahre alten Gewässerpflegeplans ist hinsichtlich der Ziele des Bebauungsplans ein kongruentes Ergebnis zu erwarten.

#### I.3.2.2.b. Hochwasserschutz / wasserrechtliche Bindungen

Für Neunhof findet eine Betrachtung der Hochwassersituation mit Vorschlägen zu Schutzmaßnahmen statt. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Gewäs-

sersystems der Gründlach liegt zentral im Geltungsbereich des Bebauungsplans und verläuft in das nordöstliche Planungsgebiet außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans. Eine Analyse unter Einbeziehung des Kothbrunngrabens, der zum Überschwemmungsgebiete Gewässersystem Gründlach gehört und der nordwestlich Boxdorf in die Gründlach mündet, wird nicht durchgeführt, da die Ziele des Bebauungsplans dadurch nicht berührt werden.

#### I.3.2.2.c. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Einzeldenkmäler und Ensemblebereiche sind nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, obwohl sie zu einem großen Teil konstituierend für die gestalterischen bzw. kulturhistorischen Qualitäten des Landschaftsraums sind. Es wird davon ausgegangen, dass die Bestimmungen des Denkmalschutzrechts den Schutz dieser Elemente in deren unmittelbarem Umfeld ausreichend gewährleisten.

#### I.3.2.2.d. öffentliche Widmung Verkehrswege

Die Feldwege im Planungsgebiet sind öffentlich gewidmet.

### I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

#### I.3.3.1. Städtische Flächen im Planungsgebiet

In den beiden Gemarkungen befinden sich jeweils zwei landwirtschaftliche Freiflächen in städtischem Eigentum.

In der Gemarkung Neunhof befinden sich einige Feldwege in städtischem Eigentum.

## I.4. PLANUNGSKONZEPT

### I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT, ÖKOLOGIE

bestehende einzigartige Kulturlandschaft

Die Nutzung der Flächen für die Landwirtschaft in der Form des Freilandanbaus ist konstituierender Bestandteil der Kulturlandschaft bzw. des Landschaftsbilds und des Erholungsraums im Planungsgebiet. Der Freilandanbau unterstützt die Wirkung der Denkmäler an den Ortsrändern und ihrer Bezüge zu dem geschlossenen Landschaftsraum und ist tragender Bestandteil des zu schützenden Landschaftsbilds.

Ziel der Planung ist die Freihaltung der Sichtbeziehungen im Kernbereich (s. I.3.1.6).

Dies soll gesichert werden durch die Festsetzung landwirtschaftlicher Nutzung, die durch die Einschränkung, dass diese von Bebauung frei zu halten ist, auf den Freilandbau eingeschränkt wird. Dadurch werden die Böden langfristig offen gehalten. Die Landwirte und Landwirtinnen werden in ihrer Entscheidung hinsichtlich der Art des Freilandbaus nicht eingeschränkt. Folientunnel und Bewässerung werden durch die Festsetzungen nicht berührt. Auch eine völlige Umstellung von Gemüsebau auf andere Freilandkulturen ist weiterhin möglich.

#### Naherholung

Die Nutzung der Feldwege durch Erholungssuchende ist vereinbar mit der landwirtschaftlichen Nutzung. Es ist nicht erforderlich die im Flächennutzungsplan vorgesehene übergeordnete Freiraumverbindung gesondert zu sichern, da alle Feldwege im Planungsgebiet

öffentlich gewidmet sind. Der Vorrang der landwirtschaftlichen Nutzung bei gleichzeitiger gegenseitiger Rücksichtnahme kann vorausgesetzt werden.

#### Hochwasserschutz

Eine temporäre Überschwemmungslage im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets steht dem Ziel der Planung insbes. der Freihaltung der Sichtbeziehungen nicht entgegen. Eine temporäre Überschwemmungslage ist bis zur Durchführung von Maßnahmen am Gewässerverbundsystem der Gröndlach hinzunehmen.

#### Ökologie

Ökologische Ziele wie z.B. die Renaturierung des Kothbrunngrabens, die Entwicklung des Biotopverbundsystems, Anpflanzung von Obstbäumen und ein Ausbau der übergeordneten Freiraumverbindung (Nord-Süd-Achse) könnten ggf. das Ziel der Erhaltung der Kulturlandschaft und das Ziel der Nutzung der Flächen zur Naherholung unterstützen, sie sind allerdings kein erforderlicher Bestandteil des Planungsziels der Freihaltung der besonders sensiblen und daher schützenswerter Sichtbeziehungen (s.1.3.1.5.).

Demzufolge kann auf grünordnerische Festsetzungen oder Darstellungen verzichtet werden.

#### I.4.2. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Mittelbar betroffen ist die örtliche Bevölkerung, deren Bedarf an stadtnahen Erholungsflächen verträglich zu sichern ist. Da der Naherholungsraum besonders kostengünstig zu erreichen ist, profitieren weite Teile der Bevölkerung von dem Erhalt der in Nürnberg einzigartigen Kulturlandschaft. Spezifische Diversity-Belange werden durch die Planung nicht erkennbar berührt.

### I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

#### I.5.1. Flächen für die Landwirtschaft, ausnahmsweise zulässige Gebäude, Nebenanlagen und erforderliche Einfriedungen

Entsprechend der bestehenden Nutzung sind die Flächen im Planungsgebiet als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Es ist sicherzustellen, dass die besonders sensiblen und schützenswerten Sichtbeziehungen im Kernbereich bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplans freigehalten werden und das bestehende Orts- und Landschaftsbild erhalten bleibt bzw. verbessert wird. Dazu dient die Festsetzung auf der Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB.

Es wird davon ausgegangen, dass die Sichtbeziehungen im Planungsgebiet durch die ausnahmsweise Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, in einer Größenordnung wie sie das bestehende Pumpenhaus des Wasserverbands Knoblauchsland vorgibt, nicht gestört werden.

Durch die Vorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung für die ausnahmsweise zulässigen Gebäude und Nebenanlagen soll deren Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.



Pumpenhaus Wasserverband Knoblauchsland, links: mit Wehrkirche Kraftshof, rechts: mit Schloss Neunhof

Im Planungsgebiet bestehende Einfriedungen bewirken z.T. Störungen der Sichtbeziehungen. Durch die Vorschriften zur Höhe und Gestaltung erforderlicher Einfriedungen sollen die Sichtbeziehungen erhalten bzw. in Zukunft verbessert werden und so die Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

#### I.5.2. Telekommunikations-, Energie und Abwasserleitungen

Zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbilds sind Telekommunikations-, Energie und Abwasserleitungen unterirdisch zu verlegen.

Die bestehende 20 kV Freileitung überformt den Landschaftsraum noch nicht. Die Trasse ist durch Grunddienstbarkeiten gesichert.

#### I.5.3. Feldwege

Die im Planteil gekennzeichneten Feldwege sind öffentlich gewidmet. Anpassungen der Wegtrassen sind im Einvernehmen mit der Stadt durch die jeweiligen Eigentümer (private Eigentümer, Teilnehmergeinschaft Flurbereinigung und Stadt) grundsätzlich möglich.

#### I.5.4. Überschwemmungsgebiet Gründlach

Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet ist grundsätzlich untersagt (§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 6 WHG). Ausnahmegenehmigungen sind im Rahmen der Anforderungen des § 78 Abs. 3 und 4 WHG möglich.

### I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Das Planungsgebiet umfasst Teile einer historisch gewachsene Kulturlandschaft. Im Wirkungsbereich befinden sich Kultur- und Sachgüter, die einen hohen Bezug zur umgebenden Landschaft aufweisen. Die Kombination der für das Knoblauchsland charakteristischen landwirtschaftlichen Nutzung mit den eindrucksvollen Baudenkmalern ergibt in der Peripherie zur Großstadt einen sehr hochwertigen Freiraum, der im Stadtgebiet Nürnbergs einzigartig ist. Die kleinteilige Kulturlandschaft ist für die Biodiversität bedeutsam. Eine Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen erfolgt nicht. Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB auf die Umweltbelange werden daher nicht erwartet.

## I.7. BETEILIGUNGEN

### I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 20.01.2016 bis 17.02.2016 statt.

Es erfolgten Hinweise der Feuerwehr, des Umweltamts, des Amts für Geoinformation und Bodenordnung, Service öffentlicher Raum, des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg, der Regierung von Mittelfranken, des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Fürth, der Stadtheimatpflegerin, des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege, - Bodendenkmalpflege, des Luftamts Nordbayern, der Main-Donau-Netzgesellschaft, der Industrie- und Handelskammer, des Bayerischen Bauernverbands, des Wasserverbands Knoblauchsland, Teilnehmergeinschaft Flurbereinigung II, des ADFC, des Landesbund Für Vogelschutz In Bayern E.V.

### I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.01.2016 bis einschließlich 15.02.2016 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten insgesamt ca. 345 Stellungnahmen, davon z.T. auch Ergänzungen bereits erfolgter Stellungnahmen. Die Stellungnahmen setzen sich hinsichtlich der unmittelbaren Betroffenheit gegenüber den Zielen des Bebauungsplans wie folgt zusammen:

- Stellungnahme der Bürgergemeinschaft Neunhof e.V. und des CSU – Ortsverbands Neunhof – Kraftshof – Buch,
- 119 Stellungnahmen und ein Sammelschreiben (Verantwortlich: SPD – Ortsverband Neunhof) mit 149 Unterzeichnern, zumeist aus der unmittelbaren Nachbarschaft von Neunhof und Kraftshof,
- 37 weitere Stellungnahmen von im *Planungsgebiet* betroffenen Grundstückseigentümern und Grundstückseigentümerinnen bzw. Pächtern und Pächterinnen und deren Familienangehörigen. Es wurde darüber hinaus ein weiteres Sammelschreiben übermittelt mit 38 Unterzeichnern aus diesem Personenkreis.

Am 16.02.2016 fand eine Veranstaltung statt, bei der das Stadtplanungsamt und das Umweltamt über die Ziele des Bebauungsplans informierten. Zu der Veranstaltung waren die Grundstückseigentümer und Grundstückseigentümerinnen im Planungsgebiet eingeladen. In die Anwesenheitslisten trugen sich 48 Personen ein, die Anzahl der anwesenden eingeladenen Personen war dabei deutlich höher.

Darüber hinaus wurde mit Schreiben vom 04.03.2016 den Grundstückseigentümern angeboten, ihre betrieblichen Belange persönlich im Stadtplanungsamt vorzutragen. Das Angebot wurde von 12 Betroffenen und z.T. von deren Familienangehörigen wahrgenommen.

### I.1.1. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 01.08.- 09.09.2016 durchgeführt.

Der Bayerische Bauernverband macht die Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe geltend und fordert zur Existenzsicherung der betroffenen Betriebe die Bereitstellung von Flächen, die für Gewächshausnutzungen geeignet sind durch die Stadt, damit wirtschaftliche Schäden von den Betrieben abgemildert würden. Eine sinngemäß gleichlautende Stellungnahme wurde auch von der Arbeitsgemeinschaft Teilnehmergeinschaften Flurbereinigung Knoblauchsland abgegeben.

#### I.1.2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Vom 01.08.2016 bis einschließlich 09.09.2016 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde vom 18.08.2016 bis einschließlich 19.09.2016 durchgeführt.

Es gingen 20 Stellungnahmen ein. Eine der Stellungnahmen wurde über den Bayerischen Bauernverband eingereicht zusammen mit einer Unterschriftenliste mit 128 Namen. Auch der Ortsverband der CSU gab eine Stellungnahme ab.

#### I.2. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:

Der Grundkonflikt besteht einerseits zwischen dem öffentlichen Belang der Erhaltung und Pflege des vorliegenden besonderen Orts- und Landschaftsbilds, dem öffentlichen Belang der Erhaltung von Landschaftsräumen für die Naherholung durch Freihaltung der Sichtbeziehungen im Planungsgebiet und andererseits den Belangen der Landwirtschaft sowie insbesondere der Möglichkeit der landwirtschaftlichen Betriebe privilegierte Vorhaben i.R. § 35 Abs. 1 BauGB im Planungsgebiet errichten zu können.

Von Eigentümern und Eigentümerinnen landwirtschaftlicher Betriebe im Planungsgebiet werden Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten, Wertverluste der Grundstücke und generell das Argument der Existenzgefährdung für den Betrieb angeführt. In Gesprächen mit den Landwirten und Landwirtinnen wurde allerdings deutlich, dass insbesondere die Existenzgefährdung schwer konkret zu belegen ist. Da der Bebauungsplan nicht in die aktuell ausgeübte Nutzung eingreift, sind Betriebe bzw. die Stadt als Plangeber auf eine prognostische Abschätzung der Entwicklung in der Landwirtschaft angewiesen. Die Betriebe befürchten konkret dass die Einschränkung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten mittelfristig (häufig wurde ein Zeitraum von 10 Jahren genannt) zu erheblichen Schwierigkeiten bis zur Existenzbedrohung führen könnte. Diese Entwicklung ist allerdings aktuell kaum seriös belegbar. Für den Gemüsebau geeignete Grundstücke sind im Knoblauchsland gefragt und schwer zu erwerben. Dass ein Wertverlust tatsächlich eintritt, ist daher nicht zu erwarten und aktuell aus der Kaufpreissammlung auch nicht ablesbar.

Betriebe könnten bei der gegebenen Nachfrage nach Grundstücken daher für einen relativ hohen Preis (im Vergleich dazu, was geeignetes Land im weiteren Großraum kosten würde) verkaufen und mit dem Betrieb aussiedeln. Dies widerspricht dem (verständlichen) Wunsch vieler Betriebsinhaber auf den vererbten Grundstücken im vertrauten Umfeld zu wirtschaften. Das heißt, dass bei anhaltendem Druck auf die Entwicklung in der Landwirtschaft ein weiterer Konzentrationsprozess stattfinden könnte, indem einige Betriebe aufgeben oder aussiedeln und andere die Flächen übernehmen, um auf größeren Flächen effizienter zu wirtschaften. Diese Entwicklung wird durch den Bebauungsplan nicht alleine ausgelöst, auch andere Randbedingungen (Ausweisung von Überschwemmungsgebieten, Infrastrukturprojekte und Baulandentwicklungen) tragen dazu bei.

In geeigneten Fällen ist ein Grundstückstausch mit der Stadt eine Option, allerdings ist es unwahrscheinlich, dass regelmäßig ein geeignetes städtisches Grundstück zur Verfügung steht. Auch die Stadt hat auf dem engen Grundstücksmarkt im Knoblauchsland Schwierigkeiten die benötigten Grundstücke zu erwerben.

Unter der Berücksichtigung der vorgetragenen Belange und privaten Stellungnahmen bzw. der ermittelten öffentlichen und privaten Belange ist dem öffentlichen Belang der Er

Dem Erhalt des vorliegenden besonderen Landschaftsbilds und dem öffentlichen Belang der Erhaltung von Landschaftsräumen für die Naherholung ist in Abwägung aller Belange der Vorrang einzuräumen.

Dabei ist zu beachten, dass auf den Flächen für die Landwirtschaft im Planungsgebiet auch weiterhin wie bisher die tradierte Form landwirtschaftlicher Nutzung nicht nur möglich ist, sondern vielmehr den Zielen des Bebauungsplans entspricht.

### **I.3. KOSTEN**

Hinsichtlich Umsetzung der Planung entstehen der Stadt keine Kosten.

### **I.4. ANLAGEN**

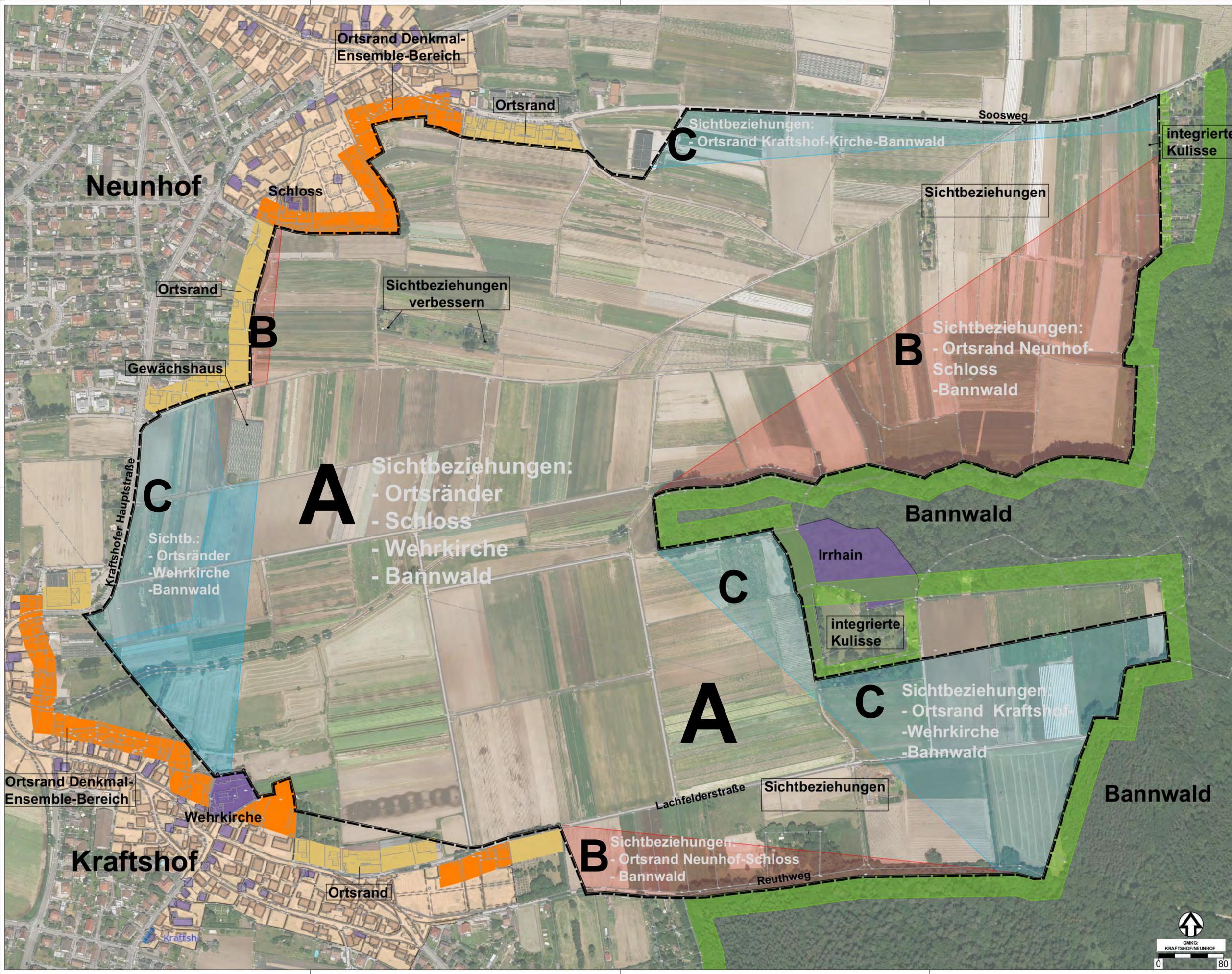
I.4.1. Anlage 1

I.4.2. Anlage 2

Nürnberg, den 17.11.2016  
Stadtplanungsamt

gez. Dengler

Leiter Stadtplanungsamt



# Anlage 1

Begründung  
 Bebauungsplan  
 Nr. 4628  
 November 2016

## Analyse Sichtbeziehungen Neunhof Südost Kraftshof Nordost Waldkulisse

### ZEICHENERKLÄRUNG

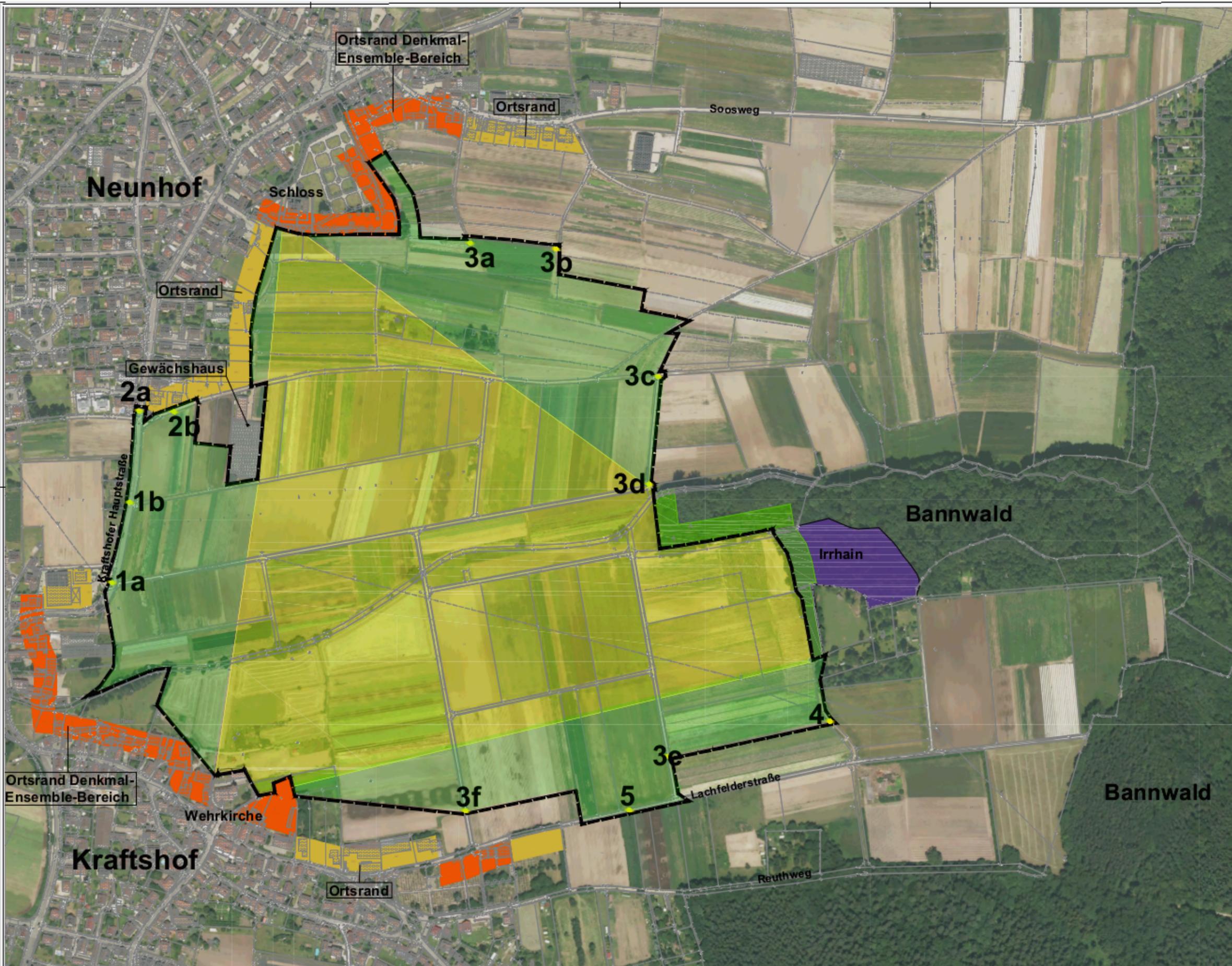
**---**  
 Landschaftsraum / Grenze räumlicher  
 Geltungsbereich  
 zur Billigung des Bebauungsplans Nr. 4628  
 Stand 30.06.2016

**A:** Zusammenhängende Sicht zu den Ortsrändern  
 nach Neunhof mit dem Schloss und nach  
 Kraftshof mit der Wehrkirche und zur  
 Bannwaldkulisse

**B:** Zusammenhängende Sicht zum Ortsrand  
 Neunhof mit dem Schloss und zur Bann-  
 waldkulisse

**C:** Zusammenhängende Sicht zum Ortsrand  
 Kraftshof mit der Wehrkirche und zur  
 Bannwaldkulisse





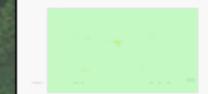
## Anlage 2

Begründung  
 Bebauungsplan  
 Nr. 4628  
 November 2016

### Kernbereich:

-Sichtfläche  
 Wehrkirche - Schloss  
 Waldzunge (Irrhain)

-Sichtfläche Umfeld



— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

- Sichtstandorte auf
1. Ortsrand Kraftshof mit Wehrkirche und Waldzunge (Irrhain) 1a und 1b: an der Kraftshofer Hauptstraße
  2. Ortsrand Kraftshof mit Wehrkirche östl. d. Sühnekreuze  
 2a: an der Kraftshofer Hauptstraße  
 2b: östl. der Sühnekreuze
  3. Ortsränder Neunhof mit Schloss und Kraftshof mit Wehrkirche und Waldzunge (Irrhain)  
 3a: am Neunhofer Feldweg, Flur Nummer 935/2  
 3b: am Neunhofer Feldweg, Flur Nummer 942/2  
 3c und 3d: am Kraftshofer Feldweg, Flur Nummer 413/0  
 3e: am Kraftshofer Feldweg, Flur Nummer 421/0  
 3f: am Kraftshofer Feldweg, Flur Nummer 427/0
  4. Ortsrand Kraftshof mit Wehrkirche und Waldzunge (Irrhain)  
 - beim Portal Irrhain, Flur Nr. 434
  5. Ortsrand Neunhof mit Schloss und Waldzunge (Irrhain)  
 - an der Lachfelderstraße