Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4621

„Weißenseestraße“ für ein Gebiet östlich der Günthersbühler Straße und beiderseits der Weißenseestraße

Stand: 16. Mai 2017



Planumgriff B-Plan Nr. 4621 „Weißenseestraße“
Quelle: Nürnberg Luftbild Hajo Dietz

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 5

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 5

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 6

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 6

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 6

I.1.3.1.1 Lage im Stadtgebiet / Topographie 6

I.1.3.1.2 Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur 6

I.1.3.1.3 Verkehr 8

I.1.3.1.4 Ver- und Entsorgung 8

I.1.3.1.5 Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft 9

I.1.3.1.6 Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.) 13

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 13

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 13

I.3.2.2. Fachrecht 16

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 17

I.3.3.1. Eigentumsverhältnisse 17

I.3.3.2. Chronologie der Gebietsentwicklung 17

I.4. PLANUNGSKONZEPT 17

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 17

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 18

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 18

I.4.4. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG 19

I.4.5. GRÜNORDNUNG 19

I.4.5.1. Vorbemerkungen und allgemeine Ziele 19

I.4.5.2. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen 20

I.4.5.3. Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion 22

I.4.5.4. Ausgleichsmaßnahmen 23

I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ 23

I.4.6.1. Lärmimmissionsschutz 23

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 23

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 23

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 24

I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 24

I.5.4. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN 24

I.5.5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS 24

I.5.6. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN 25
I.5.7. ABSTANDSFLÄCHEN 25
I.5.8. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 26
I.5.9. BEPFLANZUNGEN 26
I.5.10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 26
I.5.11. VERKEHRSFLÄCHEN 26
I.5.12. FLÄCHE ZUM ERHALT UND ZUM ANPFLANZEN VON HEIMISCHEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN 27
I.5.13. BEHEIZUNG 27
I.5.14. MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ 28
I.5.15. WALDERSATZ 28

I.6. UMWELTBERICHT 28

I.7. BETEILIGUNGEN 30
I.7.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG 30
I.7.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN 30
I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN 30
I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 30

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG / AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG / MASSNAHMEN: 30

I.8. KOSTEN 30

II. Quellen

Fachgutachten

II.1 Baumbestandsplan nach den Kriterien der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) der Stadt Nürnberg mit Bewertung vom 28.02.2014 erstellt durch Topos team, Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH, Nürnberg

II.2 FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung (FFH-VorP) für das Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ vom 06. Juni 2014 erstellt durch ANUVA, Stadt- und Umweltplanung, Nürnberg

II.3 Bebauungsplan 4621 „Weißenseestraße“, Ergebnisbericht der faunistischen Kartierungen, ANUVA, Stadt- und Umweltplanung, Nürnberg, November 2016

II.4 Bebauungsplan 4621 „Weißenseestraße“, Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), ANUVA, Stadt- und Umweltplanung, Nürnberg, Januar 2017

II.5 Bebauungsplan 4621 „Weißenseestraße“, Bewertung des Ausgangszustands des Plangebiets zur Ermittlung der Eingriffsschwere, Planblatt erstellt durch Topos team, Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH, Nürnberg, Dezember 2016

II.6 Schalltechnische Untersuchungen Weißenseestraße, erstellt durch Dipl. Geograph Udo Maier, um|welt, Büro für Immissionschutz & Umweltplanung, Nürnberg, Dezember 2010

I. PLANBERICHT

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha. Es wird begrenzt:

- im Norden, Osten und Süden von Waldgebieten
  (teilw. Landschaftsschutzgebiet Nr. 7 „Tiefgraben und Kohlbuck“)
- im Westen durch Wohnbebauung entlang der Günthersbühler Straße
  und Weißenseestraße.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans sind das BauGB und die aufgrund dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Angestrebt wird eine behutsame Nachverdichtung und Arrondierung von bereits weitgehend erschlossenen Flächen, die überwiegend dem Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zugeordnet werden können, zu deren Entwicklung aber Planungsbedarf besteht um die Baustruktur auf die umgebende Bebauung und die Grünausstattung im Gebiet abzustimmen.

Da das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung betrachtet wird, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB i.d.F. vom 23. September 2004 mit letzter Änderung vom 20. Oktober 2015 für Rechts- und Planungssicherheit sorgen und die städtebauliche Ordnung gewährleisten.

Ziel des Bebauungsplans ist es, bei angemessenem Erhalt von Grünstrukturen und in Abklärung der Erfordernisse des angrenzenden FFH-Gebiets ein parkartiges Grundstück für eine Bebauung in Form von villenartigen Einfamilienhäusern, die in dieser Gegend vorherrschen, vorzubereiten. Auch einzelne Flächen, die im Außenbereich liegen, können in den Bebauungsplan nach § 13a BauGB mit einbezogen werden, wenn diese im städtebaulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich zu beurteilen sind. Dies ist für das südlich der Weißenseestraße liegende Grundstück der Fall.

Darüber hinaus sind die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt, weil

- im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt werden soll,
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen (hier: Erhaltungsziele und Schutzzwecke des Vogelschutzgebiets „Nürnberger Reichswald“ (ID 6533-471)).

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 2 BauGB entsprechend.
Der Flächennutzungsplan soll auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum soll in der Abwägung in angemessener Weise berücksichtigt werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 4621 wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Umweltfachliche Untersuchungen wurden durchgeführt, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b sind nicht gegeben.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Aus stadtplanerischer Sicht kann der Geltungsbereich dem Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zugeordnet werden. Die Flächen sind über die Günthersbühler Straße und Weißenseestraße erschlossen.

Der Stadtplanungsausschuss hat am 24.07.2014 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beschlossen, mit dem folgende allgemeine Planungsziele verfolgt werden:

- Sicherung der bestehenden Wohnnutzung
- behutsame Ergänzung der vorhandenen Bebauung
- Vorschlag zur inneren Erschließung
- Erhalt des schützenswerten Baumbestands und der Grünstrukturen

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.1.3.1.1 Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet liegt im Nürnberger Stadtteil Erlenstegen rund 6 km nordöstlich der Nürnberger Altstadt, unmittelbar an der Grenze zum Nürnberger Reichswald. Es befindet sich am Ende der Weißenseestraße und der Günthersbühler Straße und ist sowohl verkehrs- als auch abwassertechnisch erschlossen.

Das Gebiet liegt auf einer Höhe von rund 324 m ü.NN und ist selber weitgehend eben.

I.1.3.1.2 Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Die Flächen zwischen Günthersbühler Straße und Weißenseestraße sind derzeit mit zwei privaten Wohngebäuden überbaut.

Im östlichen Bereich der Fl. Nr. 78 befinden sich eine I+D-geschossige Villa und eine Dreifachgarage. Das Anwesen mit der Hausnummer 15 ist über die Weißenseestraße erschlossen.

Die Fl. Nr. 78/11 (Weißenseestraße 9) ist mit einem II-geschossigen Wohnhaus und einer Garage samt Geräteunterstand und Freizeitüberdachung bebaut. Das zur Weißenseestraße traufständige Hauptgebäude wurde in den 1980er Jahren um ein Gartenzimmer mit Unterkellerung erweitert.

Der westliche Bereich der Fl. Nr. 78 und die Fl. Nr. 78/14 wurde ursprünglich als Garten des Anwesens Weißenseestraße 9 genutzt und liegt nach Verkauf des Wohnhauses im Jahr 2013 brach. Eine Zufahrt besteht von der Günthersbühler Straße.

Die südlich der Weißenseestraße gelegene Fl. Nr. 81/26 ist unbebaut. Sie ist in vollem Umfang mit Nadelbäumen und einzelnen Laubbäumen bestockt und gilt gemäß Art. 2 Abs. 1 BayWaldG als Wald.



Grundstück FL. Nr. 81/26



Baumbestand Grundstück FL. Nr. 78



Günthersbühler Straße von Südwesten



Weißenseestraße von Südwesten



Wohnhaus Weißenseestraße Nr. 9
Fotos: Topos team



Wohnhaus Weißenseestraße Nr. 15

I.1.3.1.3 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Weißenseestraße bzw. Günthersbühler Straße an die Bundesstraße B 14 (Erlenstegenstraße) und das Stadtgebiet angebunden.

Kfz-Verkehr

Die Weißenseestraße zweigt rund 100 m westlich des Plangebiets von der Günthersbühler Straße ab und endet auf Höhe des Anwesens Nr. 15 in einer Wendeanlage. Die Fahrbahnbreite beträgt rund 6,0 m.
Die Günthersbühler Straße weist auf Höhe des Plangebiets eine Fahrbahnbreite von rund 4,8 m auf. Die Straße führt von der Erlenstegenstraße (B 14) weiter in den Reichswald.

Weißenseestraße und Günthersbühler Straße sind als Tempo 30 Zonen beschildert.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Abschnitt der Weißenseestraße ist einschließlich der Gehwege als Ortsstraße nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) klassifiziert (vgl. Stellungnahme Servicebetrieb Öffentlicher Raum Nürnberg, Ins-Nr.: 20151226, Nürnberg, 14.12.2016).

ÖPNV

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle befindet sich rund 800 m südwestlich des Plangebiets an der Erlenstegenstraße (Haltestelle Nürnberg Erlenstegen). Es besteht Anschluss an die Regionalbuslinie 340 Nürnberg-Pegnitz, die Straßenbahnlinie 8 Tristanstraße - Erlenstegen und die Regionalbahnlinien R 3 Nürnberg – Bayreuth bzw. R 31 Nürnberg - Simmelsdorf-Hüttenbach. Der Hauptbahnhof Nürnberg ist von hier auch an Sonn- und Feiertagen in maximal 15 min Fahrtzeit zu erreichen. Die in der Leitlinie zur Nahverkehrsplanung in Bayern genannten Kriterien zur Anbindung mit Gebieten eher niedriger Nutzungsdichte sind damit ausreichend erfüllt (vgl. Stellungnahme des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg GmbH, Zeichen: PV4, Nürnberg, 18.11.2015).

Fußgängerverkehr

Beiderseits der Weißenseestraße verläuft ein bis zu 3,0 m breiter Fußweg.

Ein auf der nordwestlichen Seite der Günthersbühler Straße verlaufender, ca. 1,3 m breiter Fußweg endet gegenüber der Zufahrt zur Fl. Nr. 78.

Fahrradverkehr

Eigene Radwege sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Parken (Ruhender Verkehr)

Öffentliche Parkplätze sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.
Der Stellplatzbedarf wird auf den privaten Wohnbaugrundstücken gedeckt.

Entlang der Weißenseestraße werden die großzügig dimensionierten Verkehrsflächen zum Parken auf dem Gehweg genutzt. In der Günthersbühler Straße werden Fahrzeuge am nordöstlichen Fahrbahnrand abgestellt.

I.1.3.1.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke ist ausgehend von den vorhandenen Netzen grundsätzlich gewährleistet. Die Anwesen Weißenseestraße 9 und 15 waren im November 2015 an die Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Entwässerung

Das Plangebiet ist durch öffentliche Kanalisationsanlagen vollständig erschlossen. Die innere Gebietserschließung kann über private Entwässerungsanlagen mit Anschluss an das öffentliche Netz erfolgen. Hierbei sind die Bestimmungen der gültigen Verordnung der Stadt Nürnberg über das Wasserschutzgebiet Erlenstegen (WSchVO) besonders zu beachten.

Schmutzwasser kann in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Günthersbühler Straße DN 300 B und in die Weißenseestraße DN 300 B eingeleitet werden. Zusätzliche öffentliche Kanäle sind derzeit nicht geplant.

Regenwasser soll auf ausreichend großen, privaten Flächen (Versickerungsmulden) versickert werden, wenn die Möglichkeit hierzu durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen werden kann und die Bestimmungen der WSchVO dem nicht entgegen stehen, z.B. keine Versickerung von Niederschlagswasser über unterirdische Anlagen wie Rigolen oder Schächte, keine Versickerung von Niederschlagswasser von Metalldächern (Zink, Kupfer, Blei).

Ist eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich, muss das Regenwasser über entsprechende Rückhalteräume gedrosselt an das Kanalnetz abgegeben werden.

I.1.3.1.5 Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

Landschaftsbild/Landschaftserleben

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Erlenstegen und grenzt unmittelbar an den Sebalder Reichswald, der in diesem Bereich als Landschaftsschutzgebiet „Tiefgraben und Kohlbuck“ (ID LSG-00536.15) und Vogelschutzgebiet „Nürnberger Reichswald“ (ID 6533-471) besonderen Schutz genießt.

Die Freiflächen nördlich der Weißenseestraße stellen sich als drei aneinander grenzende Gärten dar:

Der Garten des Anwesens Weißenseestraße 15 (östlicher Bereich der Fl. Nr. 78) weist stark vermoosten Zierrasen, einige Ziersträucher und einzelne ältere, teils heimische und teils nicht heimische Bäume auf. Zur Weißenseestraße begrenzt eine zugeschnittene Hainbuchenhecke das Grundstück. Im gesamten Garten ist kein Unterwuchs zu finden.

Der das Anwesen Weißenseestraße 9 (Fl. Nr. 78/11) umgebende Garten ist von Wiesenflächen und lockeren Gehölzbeständen geprägt. Der Baumbestand ist weniger dicht. Die Hainbuchenhecke entlang der Weißenseestraße setzt sich nach Westen fort, über die Grundstücksgrenze des Anwesens Nr. 15 hinaus bis zur Zufahrt zum Haus Nr. 9.

Der dritte Garten, d.h. der westliche und nordwestliche Bereich der Fl. Nr. 78 und die Fl. Nr. 78/14 weisen einen großen Baumbestand mit teilweise auch sehr alten Bäumen auf. Bei den meisten Bäumen handelt es sich um junge bis mittelalte Bestände, aus teils heimischen und teils nicht heimischen Arten. Der Garten ist stark verwildert und deshalb mit Hochstauden, v.a. mit Brennnesseln, Brombeeren und jungen Bäumen durchsetzt.

Im nördlichen Bereich stehen insbesondere heimische Baumarten mit vorwiegend Kiefern einigen Birken und mehreren sehr alten Eichen. Eine größere Fläche und ein beträchtlicher Anteil der Bäume sind mit Efeu überwachsen.

Der Baumbestand entlang der nördlichen und östlichen Grenze der Fl. Nr. 78 ist durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Fl. Nrn. 248/5 und 254 gesichert – Bebauungsverbot, Verbot Bäume zu fällen, Pflicht auf Unterpflanzung und Unterhaltung eines Flächenstreifens.

Die Freiflächen südlich der Weißenseestraße (Teilflächen der Fl. Nr. 81/26) gelten gemäß Art. 2 Abs. 1 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) als Wald:

Hier findet man einen jüngeren bis mittelalten Waldbestand aus Kiefern und einigen Birken. Der Unterwuchs ist von Brombeeren, jungen Bäumen und Efeu geprägt.

Prägend für das Landschaftsbild ist insbesondere der vorhandene Baumbestand. Insgesamt wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 177 Laub- und Nadelbäume erfasst, die einem Stammumfang von mindestens 80 cm aufweisen, gemessen in 100 cm über dem Erdboden (siehe Anlage II.1: Baumbestandsplan). 157 der kartierten Bäume liegen nördlich der Weißenseestraße, 64 Bäume auf den mit der oben beschriebenen Grunddienstbarkeit belasteten Flächen.

Die durch das Plangebiet verlaufende Weißenseestraße und die angrenzende Günthersbühler Straße stellen für Erholungssuchende eine wichtige Verbindung in den Reichswald und zu den am Waldrand gelegenen Sportanlagen des TSV 1846 Nürnberg dar.

Die Garten- und Waldflächen nördlich und südlich der Weißenseestraße werden ausschließlich privat genutzt und haben unter diesem Gesichtspunkt für das Landschaftserleben nur eine begrenzte Bedeutung.

Natürliche, landschaftsbildprägende Oberflächenformen, wie weithin sichtbare Höhenrücken, Kuppen oder Hanglagen sind von dem Vorhaben nicht betroffen, ebenso wenig wie kulturhistorische Landschaftselemente oder historische Kulturlandschaften.

Zusammenfassend wird die Bedeutung der direkt an den Reichswald grenzenden Flächen für das Schutzgut Landschaftsbild / Landschaftserleben als hoch bewertet, während die übrigen Ortsrandbereiche für dieses Schutzgut eine mittlere Bedeutung haben.

<u>Boden</u>

Die befestigten Verkehrsflächen und die durch Gebäude, Mauern, Asphalt, Beton und sonstige Beläge versiegelten Flächen umfassen rund 3.030 m² und damit etwas mehr als ein Fünftel des Plangebiets. Deren Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist gering. Die Inanspruchnahme dieser Flächen stellt in der Regel keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Bei den anstehenden Böden im Plangebiet handelt es sich im Ursprung um Flugsande aus dem Pleistozän. Das leicht durchlässige, sandige Material weist eine hohe Versickerungsrate, geringe Puffer- und Filterfunktionen und kaum Bodenerosion auf.

Als bevorzugter Waldstandort bietet der Boden relativ ungünstige landwirtschaftliche Produktionsbedingungen.

Altlasten oder Georisiken sind nicht bekannt.

In der Gesamtbetrachtung ist die Bedeutung dieses Schutzguts auf Grund der Seltenheit und der geringen Pufferfähigkeit des Bodens im Plangebiet als hoch einzustufen.

Wasser

Innerhalb des Plangebiets sind keine oberirdischen Fließ- und Stillgewässer vorhanden. In einer Entfernung von rund 100 m verläuft westlich des Plangebiets der Tiefgraben.

Erhöhte Grundwasserstände im Plangebiet sind nach Erfahrungswerten nicht zu erwarten.

Detaillierte Informationen und/oder Gutachten zur Grundwassersituation und zur Versickerungsfähigkeit im Plangebiet liegen nicht vor. Im Bereich der Flugsande sind eine hohe Versickerungsleistung und ein hohes Risiko für Schadstoffeinträge anzunehmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets Erlenstegen (siehe auch Kapitel I.1.3.2.2.d.) und hat für die Grundwasserneubildung eine hohe Bedeutung.

Separat betrachtet hat das Plangebiet für das Schutzgut Grundwasser eine hohe, für das Schutzgut Oberflächenwasser keine Bedeutung.

Klima/Luft

Der an das Plangebiet angrenzende Reichswald hat als Kaltluft produzierende, unbebaute und vegetationsgeprägte Fläche wichtigen Einfluss auf das Stadtklima.

Aufgrund ihres geringen Versiegelungsgrades besitzen die Flächen beidseits der Weißenseestraße selbst ein gewisses Kaltluftlieferungsvermögen und haben gleichzeitig Potential als Kaltluftleitbahn, die ein Eindringen von Kaltluft aus dem Entstehungsgebiet („Ausgleichsraum“) in den bioklimatisch belasteten Siedlungsraum („Wirkungsraum“) erleichtert.

Das Stadtklimagutachten zur Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg aus dem Jahr 2014 attestiert dem Plangebiet eine „sehr günstige bioklimatische Situation“ und bezeichnet es als „Wirkungsbereich lokal entstehender Strömungssysteme innerhalb der Bebauung“.

Vorbelastungen der Luft durch Gewerbe- und Industriebetriebe oder Verkehrsanlagen sind nicht bekannt. Flächendeckende Messungen zur Außenluftqualität wurden in den Jahren 2006/2007 durchgeführt und sind heute nur noch eingeschränkt belastbar. Von einer lufthygienisch günstigen Situation im Plangebiet ist auszugehen (vgl. Stellungnahme Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg, Umweltmanagement, Nürnberg, 14.12.2016)

Unter den oben beschriebenen Gesichtspunkten hat das Gebiet für das Schutzgut Klima/Luft eine hohe Bedeutung.

Arten und Lebensräume

Im Norden und Osten grenzt das Europäische Vogelschutzgebiet „Nürnberger Reichswald“ (ID 6533-471) an das Plangebiet. Eine vor diesem Hintergrund durchgeführte FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung (FFH-VorP) kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des SPA-Gebiets ausgeschlossen werden können (siehe Anlage II.2: FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung).

Aufgrund der vorhandenen Strukturen bieten die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lebensraumpotential insbesondere für europäische Brutvogelarten und Fledermäuse. Artenschutzrechtlich relevante Kleinstrukturen (Baumhöhlen, Rindenspalten etc.) sind vorhanden.

Die alten Eichenbestände im Norden sowie weitere vorhandene bzw. potentielle Höhlenbäume bieten Lebensraum für höhlenbrütende Vogelarten und stellen potenzielle Sommer- als auch Winterquartiere für Fledermäuse dar. Die Alteichen im Norden können potenziell auch vom Eremiten besiedelt sein. Drei der fünf Eichen weisen einen entsprechenden Stammdurchmesser auf.

Das Angebot für Spechte und die Zahl nutzbarer Quartiere für Fledermäuse wird aufgrund der Tatsache, dass zahlreiche Bäume mit Efeu bewachsen sind, als insgesamt äußerst gering betrachtet. Ein Vorkommen von Zauneidechsen wird ausgeschlossen.
Um den Anforderungen des speziellen Artenschutzes gerecht zu werden und Verbotstatbestände nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausschließen zu können, wurden für den Bebauungsplan Nr. 4621 faunistische Kartierungen (siehe Anlage III.3: Ergebnisbericht der faunistischen Kartierungen) und eine speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durchgeführt (siehe Anlage II.4: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung).

Auf die Ergebnisse der FFH-VorP, der faunistischen Kartierungen und der saP wird an dieser Stelle verwiesen. Zusammenfassend wird die Bedeutung des Schutzguts Arten- und Lebensräume für das Plangebiet als hoch bewertet.

<u>Einstufung des Zustands des Plangebiets nach der Bedeutung der Schutzgüter</u>

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung und der Bedeutung der einzelnen Schutzgüter haben insbesondere die direkt an den Reichswald angrenzenden Flächen und die als Biotopbaum kartierten Gehölze nördlich der Weißenseestraße eine hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft.

Die südlich der Weißenseestraße gelegenen Waldflächen werden wie die strukturreichen, teilweise verwilderten Gartenbereiche nördlich der Weißenseestraße als Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft eingestuft.

Nur geringe Bedeutung haben die überbauten Bereiche der Anwesen Weißenseestraße 9 und 15, der strukturarme Garten des Anwesens Weißenseestraße 9 und die versiegelten Verkehrsflächen.

Zeichnerisch dargestellt sind der derzeitige Zustand des Plangebiets und dessen Bedeutung für Natur und Landschaft in der Anlage II.5: Bewertung des Ausgangszustands des Plangebiets zur Ermittlung der Eingriffsschwere.

I.1.3.1.6 Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)

Altlasten

Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen, Altlasten und Altablagerungen liegen nicht vor.

Lärm

Südöstlich grenzen die Sportanlagen des TSV 1846 Nürnberg und dessen Waldgaststätte an das Plangebiet. Die vom Sportbetrieb ausgehende Schallimmissionssituation wurde im Vorfeld ermittelt und hinsichtlich einer Wohnnutzung des Plangebiets beurteilt (siehe Anlage II.6).

Danach wird die Schallimmissionssituation maßgeblich vom Trainingsbetrieb der Rugby-Abteilung sowie von deren Heimspielen bestimmt. Aufgrund der relativ großen Entfernung spielen der Gaststätten-Parkplatz sowie der Betrieb der Tennisanlage für die Schallimmissionssituation im Plangebiet keine wesentliche Rolle.

Wie die Lärmkarten zur Schallausbreitung durch Rugby-Training und Rugby-Heimspiel zeigen, werden an der südlichen und östlichen Fassade des bestehenden Wohnhauses Weißenseestraße 15 die Grenzen der zulässigen Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete erreicht.

Auf den für die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude vorgesehenen Flächen werden sämtliche Immissionsrichtwerte für ein Reines Wohngebiet sicher eingehalten.

In der Begründung zum westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4422 wird ausgeführt, dass durch die Schießanlage in der Günthersbühler Straße 145 zeitweise Lärmbelästigungen im Bereich der nördlichen Günthersbühler Straße und Weißenseestraße nicht auszuschließen sind.

Da die geplanten Gebäude nicht näher zum Schießhaus liegen als der Gebäudebestand, wird davon ausgegangen, dass auch durch die vom Schießhaus ausgehende Geräuschentwicklung keine unzulässige Beeinträchtigung des Gebiets erfolgt.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm (LEP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten.

Die Stadt Nürnberg als Kernstadt der europäischen Metropolregion ist Teil des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen von der vielfältige Entwicklungsimpulse für das ganze Land ausgehen.
Nürnberg ist im System der zentralen Orte als Oberzentrum eingestuft und nimmt überregionale Aufgaben wahr.

Gemäß LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. LEP Ziel 3.2). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP Ziel 3.3).

Regionalplan (RP 7)

Nürnberg ist Teil der Planungsregion 7 „Region Nürnberg“. Der Regionalplan ist am 01.07.1988 in Kraft getreten und wurde bzw. wird laufend fortgeschrieben.

Das Plangebiet liegt in der engeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen.

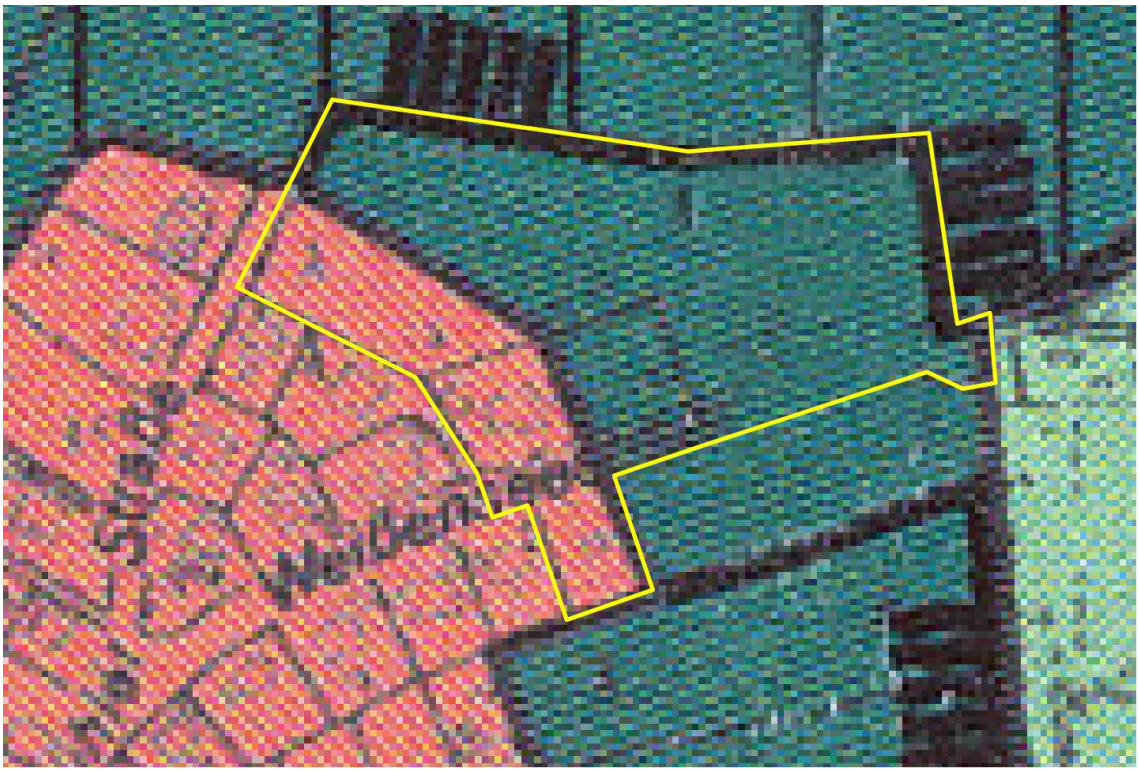
Gemäß dem 1998 formulierten fachlichen Ziel (Z) B II 2.2 zum Siedlungswesen/Wohnungswesen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen und des Mittelzentrums Schwabach, hingewirkt werden.

2006 wurde als Ziel (Z) B IV 4.1 der Forstwirtschaft formuliert, dass die Flächensubstanz des Waldes im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen erhalten werden soll, soweit sie nicht ohnehin durch Bannwaldverordnung gesichert ist.

Zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen wurde 2010 das Ziel B I 1.2.5 ausgegeben, die Erholungsfunktion der Wälder, insbesondere im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zu erhalten und zu steigern.

Dabei gilt der Grundsatz (G) 4.1.2, dass in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, insbesondere der zentralen Orte, die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen - einschließlich wertvoller Baumbestände - sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben ist.

Flächennutzungsplan (FNP)



FNP Ausschnitt ErlenstegenLangwasser
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg ist der westliche Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt, der übrige Bereich als Wald. Diese Darstellung entspricht der damaligen Auffassung von der Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich. Diese Auffassung ist inzwischen überholt. Dementsprechend steht der FNP hinsichtlich der Grundstücke Fl. Nrn. 78, 78/11 und 78/14 nun im Widerspruch zur planungsrechtlichen Einschätzung als Innenbereich.

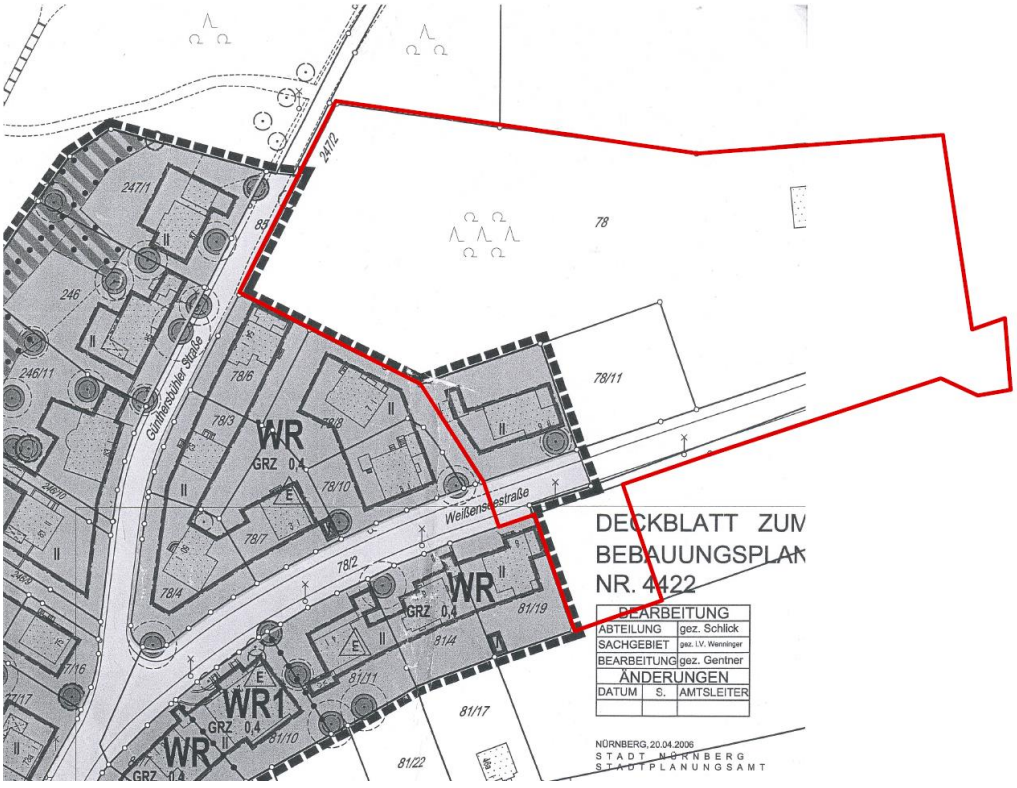
Der FNP soll nach den Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Nach Darstellungen des Flächennutzungsplans liegt das Gebiet in einem Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG, nicht aber in einem Lärmschutzbereich des Flughafens Nürnberg.

Bebauungsplan Nr. 4422

Der westliche Bereich der Fl. Nr. 78/11 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4422. Dieser setzt die Wohnbaugrundstücke entlang der Weißenseestraße und Günthersbühler Straße als Reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest und verfolgt u.a. das Ziel, den Familien-Eigenheimcharakter der vorhandenen Bebauung zu erhalten.

Der Bebauungsplan schreibt vor, dass nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig sind und diese in offener Bauweise errichtet werden müssen. Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO ist auf 0,4 begrenzt. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst das bestehende Wohngebäude Weißensseestraße 9 samt Garage.



Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 4422 vom 12.07.2006 (Ausschnitt)
Quelle: Stadtplanungamt Stadt Nürnberg; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Zulässigkeit von Bauvorhaben außerhalb des Bebauungsplans Nr. 4422

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben außerhalb des o.g. Bebauungsplans richtet sich bislang nach den §§ 34 und 35 BauGB.

Bestehende Grunddienstbarkeiten

Das Grundstück Fl. Nr. 78 ist mit einer Grunddienstbarkeit (Bebauungsverbot, Verbot Bäume zu fällen, Pflicht auf Unterpflanzung und Unterhaltung eines Flächenstreifens) zu Gunsten der angrenzenden Reichswald-Flurstücke Fl. Nr. 248/5 und Fl. Nr. 254 belastet.

I.3.2.2. Fachrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz

Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Süden an das Landschaftsschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet „Tiefgraben und Kohlbuck“ (ID LSG-00536.15)

Die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet bildet gleichzeitig die Grenze zum Vogelschutzgebiet „Nürnberger Reichswald“ (ID 6533-471).

I.3.2.2.b. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Planbereich sind keine Bau- oder Kulturdenkmäler bekannt. Es liegen auch keine Kenntnisse über Bodendenkmäler im Plangebiet vor.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 des Denkmalschutzgesetzes (DschG).

I.3.2.2.c. Lärmschutzzonen

Im Planbereich sind keine Lärmschutzzonen ausgewiesen.

I.3.2.2.d. Grundwasserschutz / Hochwasserschutz / wasserrechtliche Bindungen

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone A des Trinkwasserschutzgebiets Erlenstegen. Es gelten die Bestimmungen der Verordnung der Stadt Nürnberg über das Trinkwasserschutzgebiet Erlenstegen (WSchVO Erl).

Im Geltungsbereich bestehen keine Überschwemmungsgebiete oder andere wasserrechtliche Bindungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Oberirdische Gewässer sind nicht betroffen.

I.3.2.2.e. Rodung und Ersatzaufforstung

Bei der Fl. Nr. 81/26 Gemarkung Erlenstegen handelt es sich um Wald im Sinne des § 2 des Bundeswaldgesetzes (BWaldG). Die Fl. Nrn. 78 und 78/14 Gemarkung Erlenstegen sind entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan kein Wald im Sinne des BWaldG.

Eine Bebauung der Flächen südlich der Weißenseestraße (Teilfläche der Fl. Nr. 81/26) stellt eine Änderung der Bodennutzungsart dar, die gemäß Art. 9 Abs. 2 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) einer Rodungserlaubnis bedarf.

Der Bebauungsplan kann die Rodungserlaubnis ersetzen. Hierzu ist es erforderlich, dass für die Rodung auf Fl. Nr. 81/26 innerhalb von drei Jahren eine flächengleiche Ersatzaufforstung im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen erfolgt und die Verpflichtung hierzu im Bebauungsplan festgeschrieben wird (vgl. Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth, Zeichen: 7716.2, Erlangen, 10.11.2015).

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Eigentumsverhältnisse

Die Weißenseestraße und Günthersbühler Straße samt straßenbegleitenden Wegen befinden sich in städtischem Eigentum. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich sind in Privateigentum. Die Antragsteller auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4921 sind Eigentümer der Fl. Nrn. 78, 78/14 und 81/26.

I.3.3.2. Chronologie der Gebietsentwicklung

Das Wohnhaus Weißenseestraße 9 (Fl. Nr. 78/11) wurde 1949 errichtet, in den 1980er Jahren erweitert und in den vergangenen zwei Jahren modernisiert und umgebaut.

Die unmittelbar an der Grenze zum Reichswald gelegene Villa Weißenseestraße 15 (Fl. Nr. 78) stammt aus den 1950er Jahren und wurde in den 1970er Jahren mit einem Sichtschutzzaun umgeben.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Ziel der Planung ist es, in einer der attraktivsten und begehrtesten Wohnlagen Nürnbergs zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und dabei die herausgehobene Wohnlage und den auffällig hohen Grünbestand zu berücksichtigen.

Der im Geltungsbereich vorhandene Bestand an Wohngebäuden soll gesichert und mit möglichst geringem Erschließungsaufwand behutsam erweitert werden. Im Vorfeld wurden dazu verschiedene Bebauungsvarianten erstellt.



Bebauungsvariante 1



Bebauungsvariante 2



Bebauungsvariante 3
Quelle: Toposteam

Gegenüber den oben abgebildeten Vorschlägen wurde in der für den Rahmenplan gewählten Vorzugsvariante die Zahl zusätzlicher Wohngebäude von bis zu acht auf vier Einzelhäuser reduziert, um Störungen und Beeinträchtigungen der gewachsenen Strukturen bereits im Vorfeld zu reduzieren.

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Geplant ist die Errichtung von insgesamt vier freistehenden Einzelhäusern, mit denen die offene zweiseitige Reihung von Wohnhäusern entlang der Weißensseestraße und Günthersbühler Straße ergänzt wird.

Drei villenartige Baukörper zwischen Weißenseestraße und Günthersbühler Straße werden in die vorhandenen Strukturen eingebettet, wobei möglichst viele Grünstrukturen erhalten und der Erschließungsaufwand minimiert wird.

Ein viertes Wohngebäude entsteht im Anschluss an die vorhandene Bebauung auf der südlichen Seite der Weißenseestraße. Dessen Grundfläche und das Verhältnis überbauter Fläche zur Grundstücksfläche passen sich an die auf dieser Straßenseite vorhandenen Strukturen an.

Der vorhandene Familien-Eigenheimcharakter soll durch eine relativ enge Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. Grundfläche und durch die Beschränkung auf maximal II Vollgeschosse erfolgen.

Wie im westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 4422 soll auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4921 die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei begrenzt werden.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

<u>Kfz-Verkehr</u>
Veränderungen an der bestehenden Straßenerschließung sind nicht vorgesehen.

Die Zufahrt zu drei der vier geplanten Gebäude erfolgt von der Weißenseestraße, das vierte Gebäude wird von der Günthersbühler Straße aus erschlossen.

Für die beiden nördlich der Weißenseestraße geplanten Gebäude schlägt der Rahmenplan eine gemeinsame Zufahrt vor, um den Erschließungsaufwand und den Eingriff in vorhandene Grünstrukturen zu minimieren.

Stellplätze

Der Stellplatzbedarf für die neuen Wohngebäude soll ausschließlich auf den jeweiligen privaten Grundstücken gedeckt werden.

Der Rahmenplan schlägt die Errichtung von vier Doppelgaragen vor.

ÖPNV

Veränderungen an bestehenden Anlagen des ÖPNV sind nicht vorgesehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine derartigen Anlagen vorhanden.

Die Entfernung zur nächstgelegenen Bus- und Straßenbahnhaltestelle Nürnberg Erlensteg (Straßenbahnlinie 8, Regionalbuslinie 340) bzw. zum gleichnamigen Haltepunkt der Regionalbahnlinie R 3 beträgt rund 800 m.

Radverkehr

Veränderungen am bestehenden Radverkehrsnetz sind nicht vorgesehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine derartigen Anlagen vorhanden.

I.4.4. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke ist ausgehend von den vorhandenen Netzen grundsätzlich gewährleistet. Veränderungen an den bestehenden Hauptleitungen sind nicht geplant.

Der Anschluss der privaten Grundstücke an die in der Weißenseestraße und Günthersbühler Straße vorhandenen Anlagen und die Verlegung/Errichtung von Anlagen auf privatem Grund bleibt den jeweiligen Bauherren überlassen und ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben technischen Regelwerken mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

Dabei muss vom Bauherrn auch geklärt werden, ob eine Versickerung von unbelastetem Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück möglich ist oder das Regenwasser über entsprechende Rückhalteräume gedrosselt an das Kanalnetz abgegeben werden muss.

I.4.5. GRÜNORDNUNG

I.4.5.1. Vorbemerkungen und allgemeine Ziele

Auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4621 sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten über deren Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist.

Im beschleunigten Verfahren gelten diese Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Auf eine Ermittlung des Kompensationsumfangs nach dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleit-

planung bzw. der Wertliste der Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen wird deshalb verzichtet.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt wird, wird darauf verzichtet, mögliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt detailliert zu beschreiben.

Unabhängig davon sollen entsprechend der oben beschriebenen Bedeutung des Gebiets für Naturhaushalt und Landschaft und der Bedeutung der einzelnen Schutzgüter Maßnahme zur Vermeidung und zur Minderung geplant sowie sogenannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4621 umgesetzt werden sollen.

Allgemeines Ziel der Planung ist es, die Eigenart des Gebietes, d.h. den insgesamt geringen Versiegelungsgrad und den orts- und landschaftsbildprägenden Gehölzbestand, weitgehend zu erhalten und Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst behutsam zu vollziehen.

Zusätzliche Versiegelungen werden begrenzt, die Mehrzahl der vorhandenen Bäume bleibt erhalten. Besonders wertvoller Baumbestand wird als zwingend zu erhalten festgesetzt. Die mit einer Grunddienstbarkeit belasteten Flächen der Fl. Nr. 78 bleiben von den Baumaßnahmen unberührt.

Der überwiegende Teil der Grundstücke soll auch zukünftig als Privatgarten genutzt werden. Nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Erlenstegen sind dabei zu beachten.

Der vorhandene Wald südlich der Weißenseestraße muss im Bereich der geplanten Bauflächen bis auf drei zwingend zu erhaltene Laubbäume gerodet werden. Hierfür wird eine entsprechende Ersatzaufforstung im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen durchgeführt.

I.4.5.2. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen geplant:

<u>Landschaftsbild/Landschaftserleben</u>

- Vermeidung der Bebauung der direkt an den Reichswald angrenzenden und durch eine Grunddienstbarkeit belasteten Flächen der Fl. Nr. 78
- Weitgehender Erhalt des vorhandenen Baumbestands nördlich der Weißenseestraße
- Vorschriften zu Ersatzpflanzungen
- Erhalt prägender Bäume südlich der Weißenseestraße
- Weitgehender Erhalt der Waldflächen auf Fl. Nr. 81/26, Begrenzen der Rodung auf ein Baugrundstück
- Ersatzaufforstung in einem der Rodung entsprechendem Umfang im Verdichtungsraum
- Berücksichtigen vorhandener Siedlungsstrukturen

- Festsetzungen zur Baugestaltung, Begrenzen des Maßes der baulichen Nutzung, der Gebäudehöhe, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festlegen der Baufenster nahe der bestehenden Bebauung
- Festsetzen von Grünflächen
- Vorschriften zur Anpflanzung von standortheimischen Arten
- Vorschrift zur Dachbegrünung von Garagen und Carports
- Erhalt der öffentlichen Wegeverbindungen in den Reichswald bzw. zu den am Waldrand gelegenen Sportanlagen des TSV 1846 Nürnberg

Boden

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch behutsames Nachverdichten bereits erschlossener Siedlungsflächen (Innenentwicklung)
- Erhalt von naturnahem und seltenem Boden, z.B. durch Festsetzen von Grünflächen
- Reduzieren des Versiegelungsgrades durch Begrenzen des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche
- Vermeiden von schädlichen Bodeneinträgen durch Berücksichtigen der Auflagen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Erlenstegen (WSchVO Erl)

Wasser

- Erhalt von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut (Grund-) Wasser, z.B. durch Reduzieren des Versiegelungsgrades, Festsetzen von Grünflächen
- Vermeiden von Schadstoffeinträgen durch Berücksichtigen der Auflagen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Erlenstegen (WSchVO Erl)
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (Versickerungsmulden) bei geeignetem Untergrund, alternativ: Gedrosselte Ableitung von Regenwasser in das Kanalnetz

Klima/Luft

- Wahl eines Standorts mit geringer Immissionsvorbelastung
- Weitgehender Erhalt des Kaltluftlieferungsvermögens des Gebiets, z.B. durch Reduzieren des Versiegelungsgrades, Festsetzen von Grünflächen
- Rücksichtnahme auf den stadtklimarelevanten „Wirkungsbereich lokal entstehender Strömungssysteme innerhalb der Bebauung“ durch maßvolle Nachverdichtung und Sicherung des bestehenden Siedlungscharakters
- Reduktion möglicher Emissionen durch Reduzieren der maximalen Zahl der Wohneinheiten und Vorschriften zur Beheizung

Arten und Lebensräume

- Erhalt und Sicherung der direkt an den Reichswald angrenzenden und durch eine Grunddienstbarkeit belasteten Flächen der Fl. Nr. 78 als Bereich mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume
- Erhalt der Durchlässigkeit des Siedlungsrandes zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Weitgehender Erhalt des vorhandenen Baumbestands nördlich der Weißenseestraße
- Vorschriften zu Ersatzpflanzungen
- Weitgehender Erhalt der Waldflächen auf Fl. Nr. 81/26, Begrenzen der Rodung auf ein Baugrundstück

- Ersatzaufforstung in einem der Rodung entsprechendem Umfang im Verdichtungsraum
- Sicherung erhaltenswerter Bäume im Bereich von Baustellen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockel und/oder Rabattensteine über Geländeniveau
- Umsetzen der nach den faunistischen Kartierungen und der speziellen artenschutzrechtlichen Empfehlung empfohlenen CEF-Maßnahmen

I.4.5.3. Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion

Im Ergebnis der 2016 durchgeführten faunistischen Kartierungen (Anlage II.3) und der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage II.4) sind zur Sicherung der ökologischen Funktion nachfolgende Hinweise zu beachten und folgende Maßnahmen geplant:

- Erhalt der vorhandenen Biotopbäume
- Unvermeidbare Eingriffe in Biotopbäume werden nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und unter Beachtung des Artenschutzrechtes vorgenommen.
- Erforderliche Rodungsarbeiten werden ausschließlich außerhalb der Brutzeiten der europäischen Vogelarten und während der Winterruhe von Fledermäusen im Zeitraum von November bis Ende Februar vorgenommen.
- Die Fällung von Bäumen ist unter fachlicher Aufsicht vorzunehmen, dabei sind Hohlräume gefällter Bäume auf Besatz zu untersuchen. Im Bedarfsfall werden die von der Rodung betroffenen Fledermäuse von der fachkundigen Person geborgen und sofort artgerecht versorgt.
- Nistkästen, die sich an zu rodenden Bäumen befinden, sind zu ersetzen. Defekte Nistkästen sind Instand zu setzen bzw. durch neue Kästen zu ersetzen.
- Zusätzlich zu den vorhandenen Vogelnistkästen sollen im Plangebiet bzw. in dessen näherer Umgebung insgesamt fünf Kästen für höhlenbrütende Vogelarten und zwei Nistkästen für Baumläufer angebracht und dauerhaft unterhalten werden.
- Für Fledermäuse sollen im Plangebiet bzw. in dessen näherer Umgebung insgesamt zehn Rundkästen und fünf Flachkästen sowie drei Überwinterungskästen angebracht und dauerhaft unterhalten werden.

Die saP kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

a) ein Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten
b) Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen
c) Tötungen bzw. eine signifikante Erhöhung des Mortalitätsrisikos

für die im Plangebiet potenziell vorkommenden Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten ausgeschlossen werden können.

Für keine der genannten Arten werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, 2 und 3 in Verbindung mit Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) erfüllt. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 ist nicht erforderlich.

I.4.5.4. Ausgleichsmaßnahmen

Auf eine Ermittlung des aus fachlicher Sicht erforderlichen vollen Kompensationsumfangs wurde – aus oben beschriebenen Gründen – verzichtet.

Da Teilflächen des Plangebiets als Wald im Sinne des BWaldG gelten und der Baumbestand innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Nürnberg (BaumSchVO) unterliegt, sind folgende Ausgleichsmaßnahmen geplant

- Bepflanzen und Pflege einer 750 m² großen Ersatzaufforstungsfläche auf den Grundstücken Fl. Nr. 1364 bzw. 1365, Gemarkung Leinburg
- Ersatzpflanzungen (ggf. Ausgleichzahlungen) für die Entfernung von Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 100 cm über dem Erdboden, entsprechend der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Nürnberg (BaumSchVO).

I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.6.1. Lärmimmissionsschutz

Im Vorfeld der Planungen wurden die vom Sportgelände des TSV 1846 Nürnberg ausgehenden Geräuschentwicklungen (Parkverkehr, Sporttreibende, Zuschauer, Gastronomiebetrieb) ermittelt und hinsichtlich einer zukünftigen Wohnnutzung beurteilt.

Der in den schalltechnischen Untersuchungen von 2010 gewählte Emissionsansatz bildet die maximal möglichen Auswirkungen des Sportbetriebs ab, um für eine Wohnbebauung größtmögliche Lärmvorsorge und damit Planungssicherheit zu gewinnen.

Die Standorte der vorgeschlagenen Wohngebäude sind so gewählt, dass für Neubauten keine Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

Auf eine Aktualisierung des schalltechnischen Untersuchungen wird verzichtet. Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen liegen weiter von den Sportanlagen des TSV 1846 Nürnberg entfernt, als bereits vorhandene Immissionsorte, die Bestandsschutz genießen und deren ausreichender Schutz auch bei Nichtdurchführung der Planung vom Lärmverursacher zu gewährleisten wäre.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets berücksichtigt die vorhandene Art der baulichen Nutzung und entspricht den Vorgaben des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 4422.

Störungen der vorhandenen Nutzungen, die z.B. bei Errichtung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wären, können dadurch ausgeschlossen werden.

Räume für freie Berufe sollen – wie auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4422 - in Ausnahmefällen zugelassen werden – wenn damit keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Wohnnutzung verbunden sind.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Mit der Reduzierung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 und der Begrenzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf II werden der Eingriff in die bestehenden Grünstrukturen minimiert, Bodenversiegelungen möglichst reduziert, die vorhandene Bebauung behutsam erweitert und ein verträglicher Übergang von der bestehenden Bebauung zum Reichswald gewährleistet.

Die festgesetzte Baugebietsfläche beträgt insgesamt rund 9.590 m². Die GRZ von 0,3 und § 19 Abs. 2 BauNVO ermöglichen es, eine Grundfläche von maximal 2.880 m² mit baulichen Anlagen zu überdecken. Dieser Wert liegt deutlich unter den 20.000 m² Quadratmetern Grundfläche, die als Grenze für ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) BauGB genannt wird.

I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Neubauten sollen - der Eigenart der umgebenden Bebauung entsprechend - in offener Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO errichtet werden, d.h. mit seitlichem Grenzabstand und bis zu einer Gebäudelänge von maximal 50 m.

Das städtebauliche Konzept sieht die Sicherung des Gebäudebestands Weißenseestraße Nr. 9 und Nr. 15 und die Errichtung von maximal vier zusätzlichen Wohngebäuden im Plangebiet vor. Auf der Grundlage von § 22 Abs. 2 BauNVO wird deshalb festgesetzt, dass ausschließlich Einzelhäuser, nicht aber Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sind. Der villenartige Charakter der Bebauung insbesondere nördlich der Weißenseestraße wird dadurch fortgeführt.

Die einzelnen Baufelder umfassen eine Gesamtfläche von rund 2.220 m². Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich über Baugrenzen (keine Baulinien) bestimmt, diese sollen Bauherren und Architekten ausreichenden Gestaltungsspielraum bieten, auch Gebäude mit großzügigen Grundflächen zu errichten.

Die Lage der Baufelder wurde so gewählt, dass insbesondere die aus artenschutzrechtlicher Sicht wertvollen Gehölze (Biotopbäume und Bäume mit Kleinstrukturen gemäß saP) und der durch Grunddienstbarkeit gesicherte Baumbestand auf der Fl. Nr. 78 erhalten bleiben können.

I.5.4. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Dem angestrebten Villen- bzw. Eigenheimcharakter entsprechend werden maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen. Auch diese Festsetzung entspricht den Vorgaben des westlich angrenzenden Bebauungsplangebiets Nr. 4422, reduziert Störungen und trägt zu einer hohen Wohnqualität bei.

I.5.5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS

Der Bebauungsplan setzt an der östlichen Grenze der Fl. Nr. 78 eine Fläche für Garagen fest, um außerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ein Ersatzgebäude für das vorhandene Garagengebäude errichten zu können. Die bestehende Garage hat Bestandsschutz.

Im übrigen Reinen Wohngebiet sollen - wie im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4422 - Stellplätze, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zugelassen werden. Ein Wildwuchs derartiger Anlagen und negative Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden dadurch vermieden, Störungen der Nachbarn und Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert.

I.5.6. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

Mit Rücksicht auf die vorhandenen Grünstrukturen wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO insoweit eingeschränkt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Freischwimmbäder, Geräteschuppen, Nebenanlagen für die Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern und für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Fernwärme, Wärme und Wasser sowie Nebenanlagen zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser und Nebenanalgen zur Ableitung von Abwasser nur in Ausnahmefällen zugelassen werden sollen.

Gegenüber den Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. 4422 bedeutet dies eine restriktivere Auslegung der Vorschriften des § 14 BauNVO, die mit dem besonderen Wert des vorhandenen Baumbestands begründet wird.

Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken und zum öffentlichen Raum sind entweder als Hecke aus Laubgehölzen oder als Zaun mit senkrechten Holzlatten- bzw. Stabgitterzaun (max. Zaunhöhe: 1,20 m) auszubilden. Mit dieser Festsetzung soll ein einheitliches, dem Bestand entsprechendes Ortsbild erreicht werden.

Das Verbot von Mauern und die Vorschrift, dass Einfriedungen zur Geländeoberfläche einen Mindestabstand von 15 cm einhalten müssen, soll verhindern, dass Barrieren für Kleinlebewesen aufgebaut werden, die im Waldrandbereich ihren Lebensraum haben und die die nicht bebauten Grundstücksflächen als Lebensraum bzw. Verbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Waldgebiet nutzen. Aus demselben Grund werden bei der Errichtung von Einfriedungen Sockel oder Rabattensteine über Straßen- bzw. Geländeniveau für unzulässig erklärt.

I.5.7. ABSTANDSFLÄCHEN

Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu gewährleisten und Nachbarstreitigkeiten zu vermeiden, gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Stadt, nach der sich die Tiefe der erforderlichen Abstandsfläche nach der Wandhöhe bemisst und mindestens 3,0 m beträgt.

Die in Art. 6 Abs. 9 BayBO genannten Anlagen dürfen in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden. Damit ist z.B. - wie entlang der Weißenseestraße üblich - die Errichtung von Grenzgaragen möglich.

I.5.8. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Gebäude mit steilen, ziegelroten und durch Gauben belichteten Dachgeschossen und glatt verputzten Fassaden sind typisch für die Region und finden sich auch entlang der Weißensee- und Günthersbühler Straße.

Aufgrund des relativ geringen Maßes der baulichen Nutzung und starken Durchgrünung des Gebiets können aber auch andere Architektur und Bauformen zugelassen werden, ohne dass dies negative Auswirkungen auf das Siedlungsbild hätte.

Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beschränken sich deshalb - wie im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4422 - auf Festsetzungen zur Gestaltung von Dachgauben.

Diese dürfen - wie in der näheren Umgebung - nur auf Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 35° errichtet werden und sich über maximal die halbe Dachlänge erstrecken.

I.5.9. BEPFLANZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insgesamt 37 Bäume festgesetzt, die im Zuge der Baumbewertung und speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als besonders wertvoll eingestuft wurden und deshalb zwingend zu erhalten sind.

Die Kronendurchmesser der vorhandenen Bäume sind in der Planzeichnung als Hinweis gekennzeichnet. Die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m ist von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten.

I.5.10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Über den Erhalt des wertvollen Grünbestands hinaus werden weitere im grünordnerischen Konzept beschriebene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter festgesetzt.

Dazu gehört die Vorschrift, dass für die Entfernung von Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 100 cm über dem Boden, Ersatzpflanzungen auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen sind oder Ausgleichzahlungen zu zahlen sind. Diese Festsetzung entspricht den Vorgaben der BaumSchVO der Stadt Nürnberg und trägt außerdem dazu bei, den vorhandenen parkähnlichen Charakter der Grünflächen zwischen Weißensee- und Günthersbühler Straße zu erhalten.

Für Ersatzpflanzungen wird eine Artenauswahl standortgerechter Gehölze vorgegeben. An den Grundstücksgrenzen ist die Pflanzung standortuntypischer Zier- und Nadelgehölze mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild ausgeschlossen.

I.5.11. VERKEHRSFLÄCHEN

Die Weißenseestraße wird dem Bestand entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Über sie werden fünf der insgesamt sechs vorgeschlagenen Baugrundstücke verkehrstechnisch erschlossen. Das sechste Baugrundstück ist über die Günthersbühler Straße an das örtliche Straßen- und Wegenetz angeschlossen. Veränderungen an den bestehenden Straßenquerschnitten und Fußwegen sind nicht vorgesehen.

Unter Berücksichtigung bereits vorhandener Zufahrten und des Gehölzbestandes werden die Einfahrtbereiche so festgesetzt, dass die Erschließung mit möglichst geringem Aufwand und ohne störende Auswirkungen erfolgen kann.

I.5.12. FLÄCHE ZUM ERHALT UND ZUM ANPFLANZEN VON HEIMISCHEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Zur nördlichen und östlichen Grenze des Reichswalds wird eine mehr als 2.300 m² umfassende Fläche zum Erhalt des dort vorhandenen Baum- und Strauchbestands und zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

In diesem Bereich liegen zahlreiche Bäume, die bei Bewertung des Baumbestands im Mai 2013 (Anlage II.1) als „sehr erhaltenswert“ eingestuft wurden und im Ergebnis der faunistischen Kartierungen (Anlage II.3) als wertvolle Biotopbäume gekennzeichnet sind.

Insgesamt handelt es sich bei diesem, im direkten Übergang zum Reichswald gelegenen Gartenbereich mit naturnahen Elementen und Lebensstätten geschützter Arten um einen Bereich mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft (Anlage II.5), den es im öffentlichen Interesse dauerhaft zu erhalten gilt.

Die Abgrenzung der Fläche geht geringfügig über den Bereich der Fl. Nr. 78 hinaus, der mit einer Grunddienstbarkeit (Bebauungsverbot, Verbot Bäume zu fällen, Pflicht auf Unterpflanzung und Unterhaltung eines Flächenstreifens zu Gunsten der angrenzenden Reichswald-Flurstücke Fl. Nr. 248/5 und Fl. Nr. 254) belastet ist.

Die Vorschrift, dass in diesem Bereich bestehenden Gehölze und Grünflächen zu erhalten sind und ausschließlich ein gelegentlicher Rückschnitt oder Stockhieb von Einzelgehölzen und die Verjüngung mit standortheimischen Gehölzen zulässig ist, entspricht den Vorgaben der Grunddienstbarkeit.

Die Festsetzung schließt eine gärtnerische Nutzung nicht aus gewährleistet aber, dass orts- und landschaftsbildprägende Strukturen geschützt und der bestehende Übergang zum Reichswald dauerhaft erhalten bleibt.

I.5.13. BEHEIZUNG

Die Vorschrift, dass zur Beheizung von Neubauten und Gebäuden, die wesentlich geändert werden, feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen (hierzu zählt nicht Heizöl EL) entspricht den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 4422 und ist zur Verbesserung der Immissionslage im Stadtgebiet Nürnberg bestimmt.

Durch Optimierung der Energieversorgung und den Einsatz regenerativer Energien (z.B. photovoltaische und solarthermische Anlagen u.ä.) kann eine Minderung des Schadstoffausstoßes und ein Beitrag zur Luftreinhaltung erreicht werden.

Eine wesentliche Änderung baulicher Anlagen liegt vor, z.B. durch Umgestaltung und Umbauten im Inneren und Äußeren. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4622 beschrieben sind hierbei wesentliche Änderungen in der Regel anzunehmen, wenn die genannten Maßnahmen einen Kostenaufwand von über 25% des derzeitigen Sachwertes der baulichen Anlage ohne Grundstückswert erfordern.

I.5.14. MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

Die im Ergebnis der faunistischen Kartierungen und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der ökologischen Funktion werden vollinhaltlich in den Bebauungsplan übernommen.

Dazu gehören der Erhalt aller vorhandenen Biotopbäume, die Beschränkung der Rodungszeiten, die Vorschrift, bei der Fällung von Bäumen einen Fledermausfachmann hinzuzuziehen, und das Anbringen zusätzlicher Vogelnist- und Fledermauskästen. Letztere Maßnahme kann nicht festgesetzt werden, da sie vorab nicht einzelnen Grundstücken zugeordnet werden kann. Zur Erfüllung der Bedingungen der saP wird die Umsetzung über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten, Störungen der lokalen Population und Tötungen bzw. eine signifikante Erhöhung des Mortalitätsrisikos der betroffenen Arten können dadurch ausgeschlossen werden.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, 2 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

I.5.15. WALDERSATZ

Als Ausgleich für die Rodung von rund 750 m² Wald auf der südlich der Weißenseestraße gelegenen Fl. Nr. 81/26, Gemarkung Erlenstegen, wird auf den Fl. Nrn. 1364 und 1365, Gemarkung Leinburg im Vollzug des Bayerischen Waldgesetztes eine Ersatzfläche aufgeforstet werden.

Eine dazu erforderliche Vereinbarung wird zwischen den Grundstückseigentümern getroffen und liegt dem städtebaulichen Vertrag bei.

I.6. UMWELTBERICHT

Der Bebauungsplan Nr. 4621 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Er erfüllt die hierfür erforderlichen Voraussetzungen. Daher kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Verfügbarkeit und Art der umweltbezogenen Informationen) sowie der Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1).

Obwohl es gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB möglich gewesen wäre, bei Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung auf einen Umweltbericht zu verzichten, wurde - dem zwischen Stadtplanungsamt und Umweltamt vereinbarten Regelablauf folgend – auch für den Bebauungsplan Nr. 4621 eine erste Fassung des Umweltberichts erarbeitet Nachfolgend wird die Zusammenfassung des Umweltberichts zitiert (Umweltbericht vom 21.05.2015, Kapitel 2.10, Seite 13). Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren nicht fortgeschrieben.

ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Die vorliegende Umweltprüfung untersucht mögliche Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen, die mit der Umsetzung der geplanten Bebauung verbunden sind.

Mögliche Auswirkungen betreffen hauptsächlich die Schutzgüter Boden und Wasser. Der Verlust von Sonderstandorten (Flugsanddünen), die Bodenversiegelung und die damit verbunden Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung stellen eine Beeinträchtigung dar.
Neben diesen Beeinträchtigungen sind durch das Vorhaben kaum bau-, anlage- und betriebsbedingte Risiken für Mensch und Umwelt zu besorgen.

Kultur- und Sachgüter sind von der geplanten baulichen Entwicklung nicht betroffen.

Für das Landschaftsbild ist durch die beabsichtigte Bebauung eine kurzfristige Beeinträchtigung verbunden, durch die Standortwahl und die Begrenzung der Bauflächen bleiben die vorhandene Ortsrandeingrünung und der strukturreiche Übergang zum Reichswald erhalten.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Risiken für das Grundwasser sind dann gering, wenn insbesondere während der Bauphase Erdarbeiten (Aushub der Keller, Straßen- und Leitungsbau) mit der gebotenen Sorgfalt durchgeführt werden und der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, in erster Linie der dauerhafte Verlust von unversiegeltem Grund und Boden, der Verlust an Lebensraum für Vögel der Waldrand bewohnenden Bereiche, können durch die vorgeschlagenen Maßnahmen vermieden bzw. vermindert und bei Bedarf ausgeglichen werden.

Die geplante Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungsbereiche und eine Anzahl von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen tragen zur nachhaltigen Entwicklung innerhalb des Stadtgebiets bei.

Umweltbelang/Schutzgut	**Bewertung der Auswirkung**
Boden	Keine erheblichen Auswirkungen
Wasser	Keine erheblichen Auswirkungen
Pflanzen	Keine erheblichen Auswirkungen
Tiere	Keine erheblichen Auswirkungen
Biologische Vielfalt: Artenvielfalt Genetische Vielfalt Biotopverbund	Keine erheblichen Auswirkungen
Landschaft	Keine erheblichen Auswirkungen
Mensch/menschl. Gesundheit:	
Erholung	Keine erheblichen Auswirkungen
Lärmbelastung	Keine erheblichen Auswirkungen
Störfallbetriebe	-
Klima/Lufthygiene	Keine erheblichen Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	-

Tabelle 1: Zusammenfassende Einschätzung der Auswirkung auf die Schutzgüter

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17 vom 20.08.2014 haben der Rahmenplan zum Bebauungsplan Nr. 4621, die Begründung (in der Fassung vom 23.06.2015) und der Umweltbericht (in der Fassung vom 23.06.2015) öffentlich ausgelegen.
Vorgebrachte Anregungen wurden bei der Erstellung des vorliegenden Planentwurfs weitgehend berücksichtigt.

I.7.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden für den Zeitraum vom 19.10. bis 20.11.2016 um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans gebeten.
Der Inhalt der Stellungnahmen wurde bei Erstellung des vorliegenden Planentwurfs weitgehend berücksichtigt.

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Instruktion) wurde im Zeitraum vom 19.10.2015 bis zum 20.11.2015 auf Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 4621 durchgeführt.

Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Äußerungen wurden eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet.

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

wird ggf ergänzt

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG / AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG / MASSNAHMEN:

(insbesondere private Belange, Abwägung noch nicht berücksichtigter Aspekte, Grundkonflikte

wird ggf ergänzt

I.8. KOSTEN

Der Stadt entstehen keine Kosten, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan begründet sind.

Nürnberg, den 16.06.2017
Stadtplanungsamt
gez. i.V.

Faßbender