



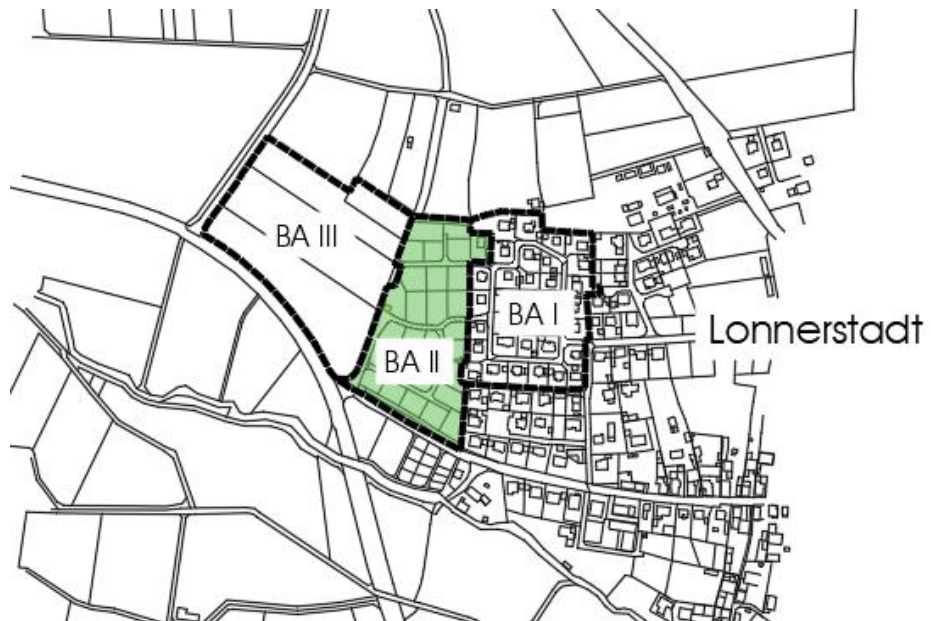
# MARKTGEMEINDE LONNERSTADT

VG Höchststadt a. d. Aisch  
Bahnhofstraße 18  
91315 Höchststadt a. d. Aisch

.....  
Unterschrift

## BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11C „WOHNGEBIET AM SPORTGELÄNDE“ IN LONNERSTADT

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Erstellt: Höchststadt, den 14. Oktober 2019

Planungsphase: Beteiligung der Öffentlichkeit 18.11. – 20.12.2019



### VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT  
TELEFON 09193 50151-0, FAX 09193 50151-50  
E-MAIL INFO@VMB-AG.DE

.....  
Unterschrift



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>3</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.2	Wahl des Verfahrens .....	5
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	6
1.3.1	Geltungsbereich .....	6
1.3.2	Flächenbilanz.....	6
1.4	Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung.....	7
1.5	Gesetze und Verordnungen.....	7
<b>2</b>	<b>ANPASSUNGEN IM RAHMEN DER 3. ÄNDERUNG</b> .....	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>SONSTIGE HINWEISE, INFORMATIONEN UND FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN</b> .....	<b>10</b>



## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Ziel und Zweck der Planung

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

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

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

Der Markt ist bestrebt, durch die gemeindliche Bauleitplanung im gesamten Gemeindegebiet eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen. Im Hauptort Lonnerstadt, aber auch in kleineren Ortsteilen will die Marktgemeinde für die kommenden Jahre ausreichend Wohnbaufläche für Interessenten zur Verfügung stellen können.

Die Marktgemeinde Lonnerstadt ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Höchstädt an der Aisch und liegt im Landkreis Erlangen-Höchstädt, dem Regierungsbezirk Mittelfranken und im Bundesland Bayern. Der Markt besteht insgesamt aus den vier Ortsteilen Lonnerstadt, Mailach, Fetzelhofen und Ailsbach.

Der Bebauungsplan Nr. 11 ist in drei Bauabschnitte unterteilt. Bauabschnitt I ist bereits vollständig bebaut. Auch der zweite Bauabschnitt ist bereits erschlossen und teilweise bebaut. In Teilbereichen kam es hierbei zu notwendigen Befreiungen von den bestehenden Festsetzungen auf Grund der bestehenden Topographie.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11C „Wohngebiet am Sportgelände“ sollen diese Konflikte durch entsprechende Anpassungen in den Festsetzungen für den betroffenen Teilbereich behoben werden.

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
NR. 11C „WOHNGEBIET AM SPORTGELÄNDE“  
IN LONNERSTADT

Begründung

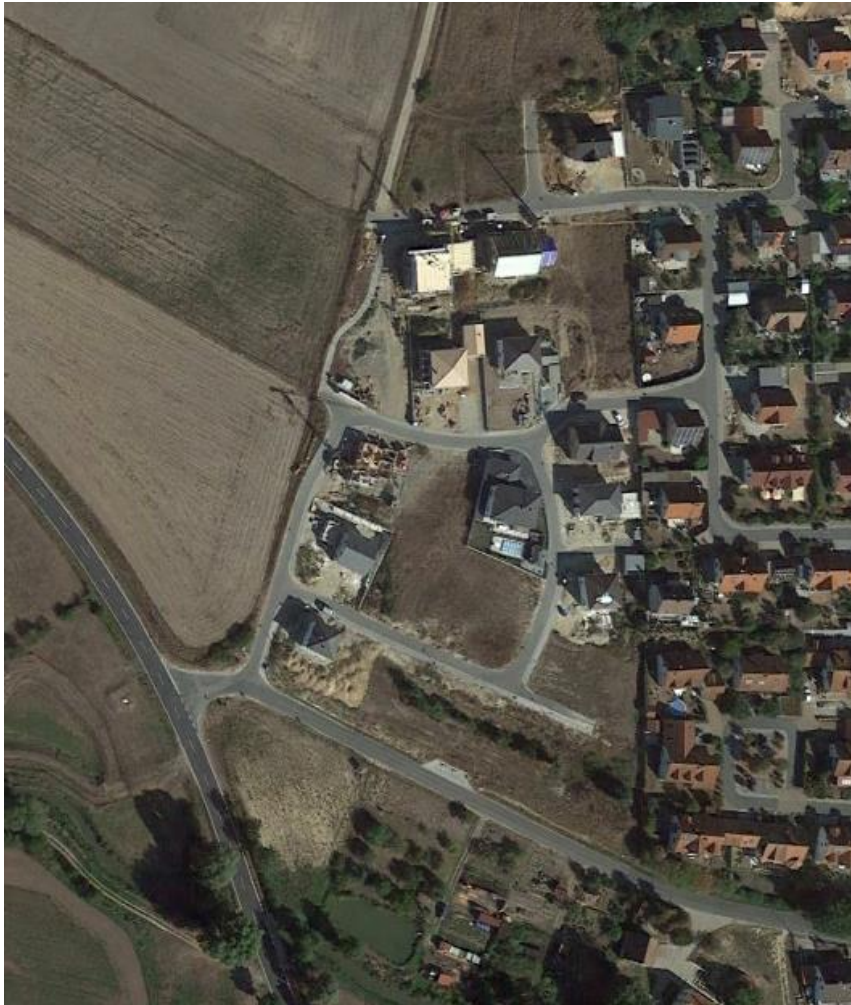


Abbildung 1: Luftbild Geltungsbereich (Quelle: Google Earth Pro)

Mit Datum vom 29.07.2019 hat der Marktgemeinderat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11C „Wohngebiet am Sportgelände“ in Lonnerstadt beschlossen.

Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt.



Begründung

## 1.2 Wahl des Verfahrens

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11C „Wohngebiet am Sportgelände“ in Lonnerstadt erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Ein Bebauungsplan, der zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup>
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)

### Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB:

<b>Merkmale des Bebauungsplanes:</b>	<b>Umfang</b>	
Größe des Geltungsbereiches:	24.248 m <sup>2</sup>	
Art der baulichen Nutzung:	WA	
Bestehende GRZ	0,4	
Geplante GRZ	0,4	
Zulässige Grundfläche / voraussichtlich versiegelte Fläche, insgesamt:	7.422 m <sup>2</sup>	
<b>Prüfung Zulässigkeit für Anwendung des beschleunigten Verfahrens:</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>
<b>Bebauungsplan der Innenentwicklung</b> gem. § 13a BauGB <input type="checkbox"/> Wiedernutzbarmachung von Flächen <input type="checkbox"/> Nachverdichtung <input checked="" type="checkbox"/> Andere Maßnahmen der Innenentwicklung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Ausschluss UVP-Pflicht</b> gem. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB <input checked="" type="checkbox"/> Vorhaben nicht in Anlage 1 UVPG geführt <input type="checkbox"/> Keine UVP-Pflicht aufgrund Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Ausschluss für Beeinträchtigung Natura-2000-Gebiet</b> gem. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB <input checked="" type="checkbox"/> Keine Natura-2000-Gebiete im Wirkungsbereich des B-Plan-Gebietes vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele offensichtlich ausgeschlossen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Begründung

<b>Größe der festzusetzenden Grundfläche &lt; 20.000 m<sup>2</sup></b> gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 und S. 3 BauGB	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---	-------------------------------------	--------------------------

Ergebnis:

Die Kriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt!

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB kann von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen werden:

- Frühzeitige Unterrichtungen und Erörterungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB
- Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB
- Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfällt, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

### 1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

#### 1.3.1 Geltungsbereich

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 24.250 m<sup>2</sup>. Betroffen hiervon sind folgende Flurstücke (Gemarkung Lonnerstadt):

Teilweise betroffen: 1269, 1279

Komplett betroffen: 1261/4, 1269/1, 1269/2, 1270, 1270/1, 1270/2, 1270/3, 1270/4, 1270/5, 1271, 1271/1, 1271/2, 1271/3, 1271/4, 1271/5, 1271/6, 1271/9, 1272, 1272/2, 1272/3, 1272/4, 1272/5, 1272/6, 1272/7, 1272/8, 1272/9, 1272/10, 1272/11, 1272/12, 1272/13, 1272/14, 1272/15, 1272/16, 1272/17, 1272/21, 1272/24, 1272/26, 1274/1

#### 1.3.2 Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich Gesamt:</b>	<b>24.250 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Allgemeines Wohngebiet:	18.554 m <sup>2</sup>	76,5 %
Straßenverkehrsfläche:	3.088 m <sup>2</sup>	12,7 %
Fußweg:	107 m <sup>2</sup>	0,4 %
Flächen für Versorgungsanlagen:	42 m <sup>2</sup>	0,2 %
Spielplatz:	723 m <sup>2</sup>	3,0 %
Öffentliche Grünflächen:	1.736 m <sup>2</sup>	7,2 %



#### **1.4 Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung**

Auf einen Bedarfsnachweis und eine Alternativenprüfung wird bei diesem Bauleitplanverfahren verzichtet, da es sich um die Änderung und Anpassung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt.

#### **1.5 Gesetze und Verordnungen**

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens.

- Baugesetzbuch (BauGB)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017, Stand: 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz v. 24.07.2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)



## 2 ANPASSUNGEN IM RAHMEN DER 3. ÄNDERUNG

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11C „Wohngebiet am Sportgelände“ in Lonnerstadt sollen die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Gestaltung an die topografischen Gegebenheiten angepasst werden. Das vorhandene Gelände weist vor allem in Teilbereichen des zweiten Bauabschnittes erhebliche Hanglagen auf, was im Zuge der Erstellung der einzelnen Bauanträgen zu notwendigen Befreiungsanträgen geführt hat. In Rücksprache mit dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt ist es erforderlich die bestehenden Festsetzungen entsprechend anzupassen.

Konkret geht es hierbei um die vorgesehen bzw. teilweise bereits bestehenden Gebäude welche unter den Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO fallen. Aufgrund der bestehenden Topographie ist hier eine mittlere Wandhöhe von 3 m nicht ausreichend.

Von der Änderung betroffen sind nur die Bauparzellen II-22 bis II-26 (Flurstücke 1270/1, 1270/2, 1270/3, 1270/4, 1270/5; siehe Abbildung 2).



Abbildung 2: betroffene Bauparzellen

Bereits beim Bau der Erschließungsstraße „Am Steinbruch“ mussten entsprechende Zwangspunkte auf Grund des Geländeverlaufes berücksichtigt werden. Um eine verkehrstechnisch sinnvolle Erschließung des Baugebietes zu gewährleisten, liegt die Straße „Am Steinbruch“ nun zum Teil höher als das ursprüngliche Gelände, was die Problematik hinsichtlich der mittleren Wandhöhe vor allem bei Garagen durch die notwendige Zufahrt noch verschärft hat. Bei den betroffenen Grundstücken fällt das Gelände auf den ersten 6,0 m von der Erschließungsstraße um bis zu 3,5 m.



3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
NR. 11C „WOHNGEBIET AM SPORTGELÄNDE“  
IN LONNERSTADT



Begründung

Wegen des Höhenunterschiedes zwischen der Straße „Am Steinbruch“ und dem Geländeverlauf der betroffenen Grundstücke, ist der Bau einer Garage gemäß Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO mit einer mittleren Wandhöhe von 3,0 m auf der Grundstücksgrenze nicht möglich (siehe Abbildung 3 und 4).



Abbildung 3: Bauparzelle II-25



Abbildung 4: Blick auf Bauparzellen II-22 bis II-24

Um den Bauherren dennoch eine Bebauung nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO zu ermöglichen, ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11C „Wohngebiet am Sportgelände“ notwendig.

Folgende textliche Festsetzung wird deshalb unter dem Punkt „Stellplätze und Garagen“ für die betroffenen Baugrundstücke aufgenommen bzw. angepasst:

Für die Grundstücke II-22 bis II-26 (Flurstücke: 1270/1, 1270/2, 1270/3, 1270/4, 1270/5) gelten abweichend folgende Festsetzungen:

Der Stauraum vor den Garagen muss mindestens 5,00 m betragen.

Abweichend zu Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO sind entsprechende Gebäude mit einer mittleren Wandhöhe bis 7,00 m zulässig.

Des Weiteren gilt für diese Gebäude eine maximale Oberkante der Traufe/Attika von 3,00 m über OK Straße (als Bezugspunkt gilt die Straßenhöhe an der betroffenen Grundstücksgrenze zum benachbarten Baugrundstück).

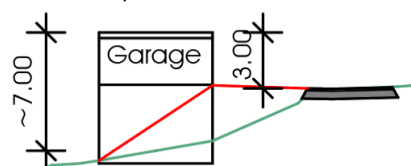


Abbildung 5: Schnittdarstellung Garage

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen und die Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet am Sportgelände“ gültig.



### **3 SONSTIGE HINWEISE, INFORMATIONEN UND FESTSETZUNGEN**

#### Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Fürth

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

#### Main-Donau Netzgesellschaft / N-ERGIE AG

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

#### Deutsche Telekom AG

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

### **4 UMWELTBERICHT**

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Auf die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB wird ebenfalls verzichtet.

### **5 WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN**

Bebauungsplan 3. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 11C „Wohngebiet am Sportgelände“  
in Lonnerstadt

Valentin Maier Bauingenieure AG  
in der Fassung vom 14.10.2019