



**STADT OBERASBACH  
LANDKREIS FÜRTH**

**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT  
ZUM**

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

**Nr. 19/2 „AN DER LANGENÄCKERSTRASSE“**

**STAND: 17.05.2022**



**VOGELSANG**

Planungsbüro Vogelsang  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
[www.vogelsang-plan.de](http://www.vogelsang-plan.de)

LANDSCHAFTSÖKOLOGIE + PLANUNG



LANDSCHAFTSÖKOLOGIE +PLANUNG  
Bruns, Stotz & Gräble Partnerschaft  
Nürnberger Straße 61 90762 Fürth  
FON 0911/9749159 FAX 0911/9749161

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass, Ziel, Erforderlichkeit der Planung	3
1.2	Lage im Raum	3
1.3	Geltungsbereich	5
<b>2</b>	<b>Einfügung in die Gesamtplanung</b>	<b>6</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung	6
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	7
<b>3</b>	<b>Angaben zum Bestand</b>	<b>8</b>
3.1	Bisherige Nutzung	8
3.2	Verkehrliche Erschließung	8
3.3	Ortsbild / Landschaftsbild / Topografie	8
3.4	Technische Infrastruktur	8
<b>4</b>	<b>Planung</b>	<b>9</b>
4.1	Planungsgrundsätze / Planungsziele	9
4.2	Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise	9
4.2.1	Fläche für den Gemeinbedarf	9
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.3	Höhenlage / Höhe baulicher Anlagen	10
4.2.4	Bauweise / Abstandsflächen / überbaubare Abstandsflächen	10
4.2.5	Stellplätze und deren Zufahrten	11
4.2.6	Einfriedungen	11
4.2.7	Verkehrerschließung	11
4.2.8	Ver- und Entsorgung	11
4.2.9	Geh- und Fahrrecht	12
4.2.10	Immissionsschutz	13
4.3	Belange von Natur und Landschaft	13
4.3.1	Grünordnung	13
4.3.2	Pflanzenliste	13
4.3.3	Artenschutz	14
4.3.4	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	14
<b>5</b>	<b>Umweltprüfung/ Umweltbericht</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Das Bebauungsplangebiet in Zahlen</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Anhang</b>	<b>15</b>

# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass, Ziel, Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Oberasbach beabsichtigt eine Fläche für verschiedene Gemeinbedarfsnutzungen zu schaffen. Vorrangiges war die Errichtung einer temporären Kindertagesstätte, um den vorhandenen Bedarf an zusätzlichen Betreuungsplätzen zu decken.

Um eine frühzeitige Nutzung des Plangebiets für die Kindertagesstätte zu ermöglichen, wurde seitens des Landratsamtes Fürth eine befristete Baugenehmigung (bis 31.10.2021) für dieses Vorhaben erlassen. Vor diesem Hintergrund wurde die Kindertagesstätte (Kita) bereits erbaut und in Betrieb genommen. Da die Kita jedoch lediglich ein temporärer Standort für die Kinderbetreuung sein soll, wurde das Gebäude aus Containern errichtet.

Nach Aufgabe der Zwischennutzung als Kita soll das Plangebiet als Ausweichstandort für Schulnutzungen und Verwaltungseinrichtungen dienen. Demnach wird der Standort langfristig für Gemeinbedarfsnutzungen – Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen inbegriffen von öffentlichen Verwaltungsnutzungen und Schule dienen. Das Plangebiet eignet sich zur Ansiedlung der aufgezeigten Nutzungen, da es verkehrsgünstig liegt und vom Hauptort Oberasbach und auch von den weiteren Ortsteilen wie z.B. Kreutles gut per MIV erreichbar ist.

Der betreffende Bereich ist derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzuordnen. Entsprechend ist für die Zulässigkeit der Gemeinbedarfsnutzungen die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen (BauNVO + PlanZV). Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist somit die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Kindertagesstätte / Schule / öffentliche Verwaltungseinrichtungen) einschließlich der erforderlichen Grün- und Außenspielflächen. Hierdurch soll der örtlich bestehende Bedarf nach dieser Art der sozialen Einrichtungen abgedeckt werden. Der Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, da sich die Fläche derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet.

## 1.2 Lage im Raum

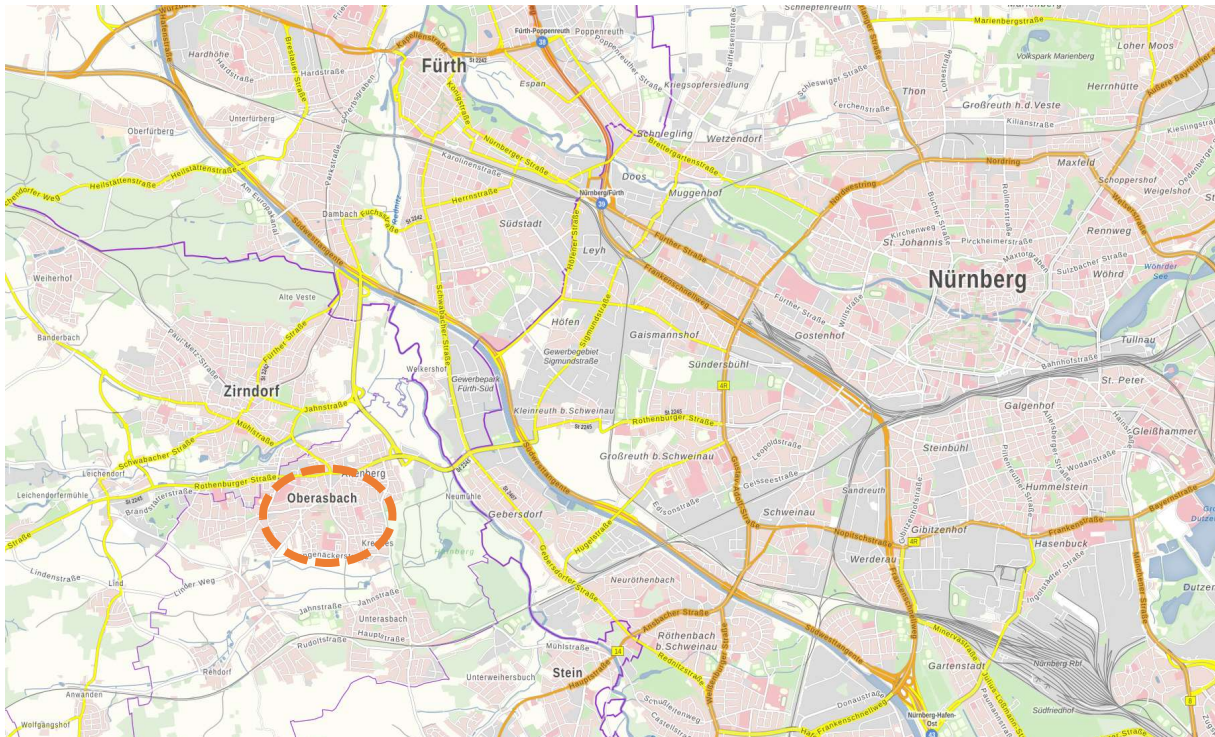
Die Stadt Oberasbach grenzt westlich an die Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach. Sie liegt im südlichen Landkreis Fürth und gehört zum Regierungsbezirk Mittelfranken. Mit ca. 18.000 Einwohnern ist Oberasbach Siedlungsschwerpunkt im Landkreis.

Das Stadtgebiet erstreckt sich über insgesamt 1.221 ha und besteht aus der Großgemeinde Oberasbach mit den Ortsteilen Altenberg, Kreutles, Rehdorf, Neumühle und Unterasbach.

Verkehrstechnisch angebunden ist die Stadt über ihre Lage an der Bahnlinie Nürnberg - Ansbach - Stuttgart bzw. über die S-Bahnlinie Nürnberg - Ansbach mit Haltepunkten in Oberasbach und Unterasbach. Vom Bahnhof Oberasbach erreicht man mit den zwei innerörtlichen Buslinien des OVF (Omnibusverkehr Franken) das gesamte Stadtgebiet sowie den Bahnhof in Zirndorf. Von Seiten der VAG (Verkehrsaktiengesellschaft Großraum Nürnberg) erschließt neben den Buslinien 70 und 72, welche Nürnberg, Oberasbach und Zirndorf miteinander verbinden, die Buslinie 71

analog den Linien des OVf einen Großteil des Oberasbacher Stadtgebiets und stellt zusätzlich eine Verbindung zur Stadt Nürnberg her. Alle drei Linien haben auf Nürnberger Stadtgebiet eine direkte Anbindung an das übergeordnete Verkehrsmittel U-Bahn. Am Wochenende verbindet zusätzlich der Nightliner N8 Oberasbach mit Nürnberg und Zirndorf.

Mit dem Pkw erreicht man Oberasbach über die Bundesstraße B8 - Ausfahrt Zirndorf - die wiederum über die BAB A73, am Kreuz Nürnberg Hafen Ost, an das große Autobahnnetz um den Verdichtungsraum mit der BAB A 3, BAB A 6 und BAB A 9 angebunden ist. Die Rothenburger Straße (St 2245) - eine wichtige Ost-West-Verbindung im Landkreis Fürth - durchschneidet das Stadtgebiet.



*Räumliche Lage der Stadt Oberasbach  
(Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)*

### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 19/2 „An der Langenäckerstraße“ liegt im Süden des Hauptortes Oberasbach, im Stadtteil Kreutles, nördlich der Langenäckerstraße, westlich der Martin-Behaim-Straße und östlich der St. Lorenz-Straße.

Das Plangebiet ist östlich sowie südlich von zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen und westlich von Grünstrukturen und von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Norden befindet sich ein Wohnbaugrundstück mit einem stark bewachsenen Garten und im Süden grenzt die Langenäckerstraße an.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit den Flurnummern Fl.-Nrn. 754 und 247/13 (TF) - alle Gemarkung Oberasbach, mit einer Gesamtfläche von 4021,087 m<sup>2</sup> (0,4 ha).



Lage des Geltungsbereichs des BBP & GOP Nr. 19/2 „An der Langenäckerstraße“ in Oberasbach  
(Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

---

## 2 Einfügung in die Gesamtplanung

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zu beachtenden Ziele der Raumordnung für die Bauleitplanung in Oberasbach enthalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) sowie der Regionalplan der Region Nürnberg (RP 7).

Im LEP ist Oberasbach zusammen mit Stein und Zirndorf zentralörtlich als Mittelzentrum ausgewiesen. Die als Mittelzentrum eingestufted Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. Mittelzentren stellen mögliche Standorte für zentralörtliche Einrichtungen der gehobenen Versorgung dar. Das sehr dichte Netz der Mittelzentren soll sicherstellen, dass für die Bevölkerung in allen Teilräumen Einrichtungen, die in Qualität und Quantität über die zentralörtliche Grundversorgung hinausgehen, in zumutbarer Erreichbarkeit zur Verfügung stehen.

Des weiteren ist Oberasbach im LEP als Einzelgemeinde im Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

Damit alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen können, müssen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie noch vorhandene infrastrukturelle Engpässe abgebaut werden. Teilräume, die hinsichtlich der ökonomischen Ausgangslage den allgemeinen Entwicklungsstand noch nicht voll erreichen oder bei denen die Gefahr einer unterdurchschnittlichen Entwicklung besteht (Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf), haben einen besonderen Anspruch auf Teilhabe an der wirtschaftlichen Entwicklung und werden daher eigens abgegrenzt. Diese Teilräume stehen darüber hinaus vor tiefgreifenden Herausforderungen, die sich durch den demographischen Wandel ergeben.

Gemäß LEP sind soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge, Kinderbetreuungsangebote sowie allgemeinbildende Schulangebote für die Schaffung und den Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen von erheblicher Bedeutung und flächendeckend in zumutbarer Erreichbarkeit vorzuhalten. Ein vielfältiges und barrierefreies Angebot an Einrichtungen der Kunst und Kultur soll in allen Teilräumen vorgehalten werden.

Die Stadt Oberasbach ist im RP 7 zentralörtlich als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Siedlungsschwerpunkte sollen zentralörtliche Versorgungsaufgaben im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen übernehmen und zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beitragen.

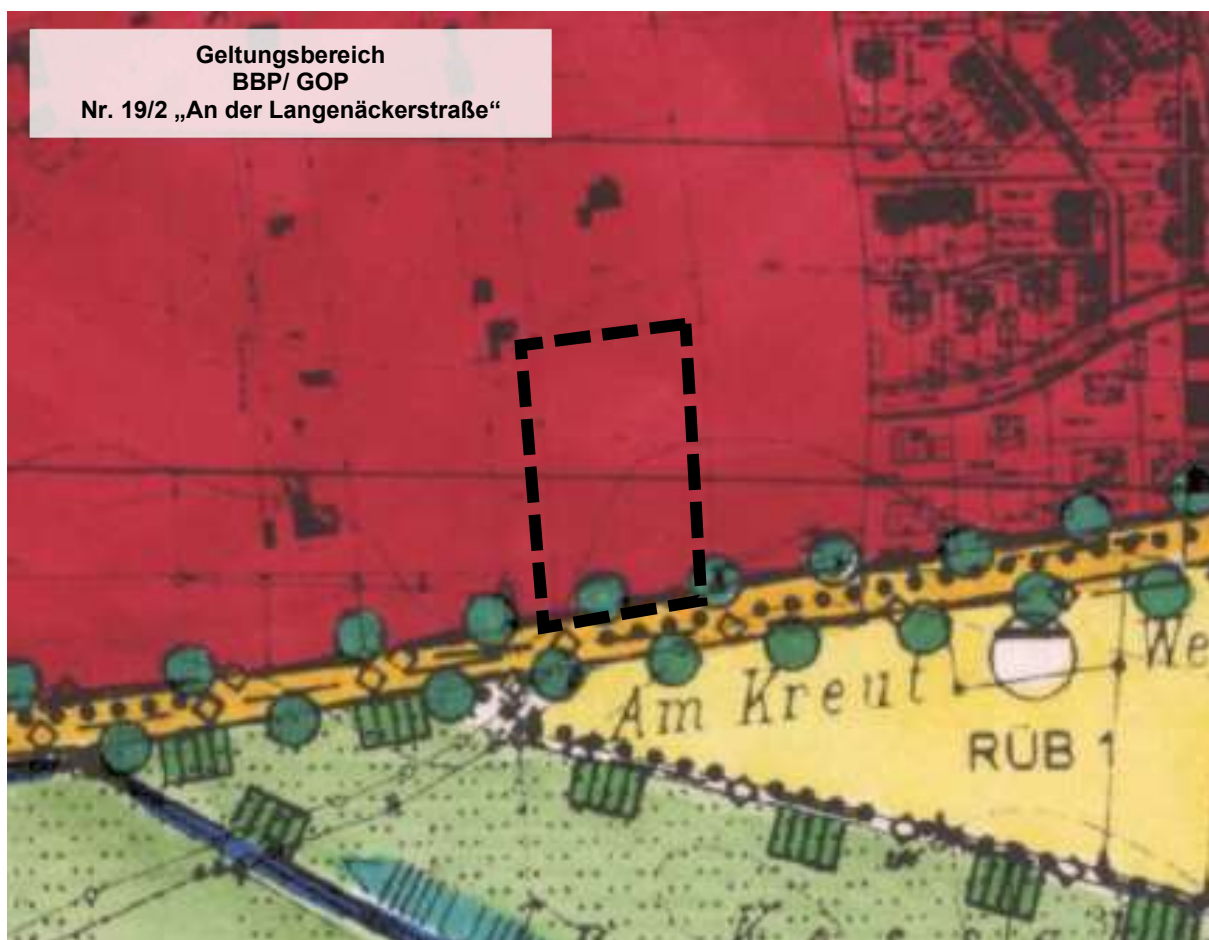
Die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung werden in diesem Bebauungsplan berücksichtigt.

## 2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP/LP) der Stadt Oberasbach stellt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Entlang der Langenäckerstraße ist eine Allee anzupflanzen sowie zu erhalten.

Da der Bebauungsplan künftig als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für Gemeinbedarf vorsieht entspricht dies nicht den Darstellungen des FNPs/LPs. Laut Kommentierung (§ 8 BauGB, Zweck des Bebauungsplans, Runke, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Werkstand: 137. EL Februar 2020, Rn. 34-37) ist anwendbar, dass ein Bebauungsplan für seinen gesamten Geltungsbereich eine andere Nutzung festsetzt, als sie im Flächennutzungsplan vorgesehen ist Voraussetzung für eine solche abweichende Konkretisierung ist allerdings, dass hierdurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt wird.

Da gemäß § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten jedoch Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig sind, steht die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Flächennutzung (Wohnbaufläche) nicht im Widerspruch mit den geplanten Nutzungen. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird demnach nicht berührt. Vor diesem Hintergrund wird keine Änderung des wirksamen FNP/LP durchgeführt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Oberasbach (Stadt Oberasbach)

### **3 Angaben zum Bestand**

#### **3.1 Bisherige Nutzung**

Bis zum Jahr 2016 wurde das Plangebiet als Ackerfläche genutzt. Anschließend diente es als Lagerfläche für Erdaushub der Stadt Oberasbach.

#### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird von Süden über die Langenäckerstraße erschlossen.

#### **3.3 Ortsbild / Landschaftsbild / Topografie**

Im Norden sowie in etwa 60 m östlicher und westlicher Entfernung zum Plangebiet bestehen Wohngebäude. Rot bis rotbraune und anthrazitfarbene Satteldächer sowie verputzte Fassaden sind ortstypisch. Die Wohngebäude in der näheren Umgebung des Plangebiets weisen eine Geschossigkeit von eins (I+D) oder auch zwei (II+D) plus Dachgeschoss auf. Die zwischen den Wohngebieten liegenden Freiflächen sind hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände ist nahezu eben und nur durch einen Höhenunterschied von 0,50 m in Nord-Südrichtung geprägt.

#### **3.4 Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

## 4 Planung

### 4.1 Planungsgrundsätze / Planungsziele

Der Bebauungsplan soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Fokus der Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Weiterhin findet die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung insbesondere in folgenden Planungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse sowie der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien sowie die Belange des Bildungswesens durch die Schaffung von Gemeinbedarfsnutzungen für die Kinderbetreuung und durch die Schaffung von Flächen für die Schulnutzungen,
- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile durch das Vorsehen einer sozialen Einrichtung in wohnortnaher Umgebung,
- Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe und grünordnerischen Maßnahmen,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Integration von grünordnerischen Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebietes und landschaftlichen Einbindung der Planung
- Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt durch die Durchführung einer Umweltprüfung sowie eines Artenschutzgutachtens für das Vorhaben.
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, durch die Entwicklung von Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

### 4.2 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

#### 4.2.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Das Plangebiet wird gemäß den beabsichtigten Nutzungen als Fläche mit Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Schule und Verwaltung“ festgesetzt. Entsprechend dieser Zweckbestimmung dient das Gebiet somit der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Freiflächen für Kindertageseinrichtungen, Schulen sowie öffentlichen Verwaltungseinrichtungen einschließlich der diesen Nutzungen ergänzenden Einrichtungen wie Küchen, Verwaltungs-, Lager-, Neben- und Sozialräume.

Untergeordnet und ausnahmsweise sind auch sonstige Anlagen für soziale, erzieherische und kulturelle Zwecke zugelassen. Hierdurch soll auch die Möglichkeit vorgesehen werden, die Fläche für zukünftige Erforderlichkeiten im Bereich des Gemeinbedarfs offen zu halten. Somit könnten auch kurzfristige und kleinere Bedarfe außerhalb der dargelegten Zwecke im Gebiet untergebracht werden. Beispielsweise zu nennen wären hier Räumlichkeiten für Vereins- oder Verbandsnutzungen (u.a. Musik, Heimatpflege, Literatur, Natur) oder als gemeindliche Versammlungsstätte.

#### 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Grundsätzlich ist bei der Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nicht erforderlich. Erfolgt jedoch eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, so muss dies nach Vorgabe des § 16 BauNVO normiert (bestimmte Mindestregelungen) erfolgen. Die Obergrenzen nach § 17 BauNVO beinhalten Werte für Baugebiete im Sinne der §§ 2 bis 11 BauNVO. Demzufolge werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für eine Gemeinbedarfsfläche nicht durch Abs. 1 des § 17 BauNVO reglementiert. Allerdings ist auch außerhalb des Anwendungsbereiches des Abs. 1 die zugrundeliegende Wertung bezüglich der Verträglichkeit der baulichen Ausnutzung im Rahmen der Abwägung unter Berücksichtigung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO zu würdigen. Diese Würdigung ist dann unter Berücksichtigung des individuellen Einzelfalles der geplanten Nutzung durchzuführen.

Das Plangebiet und das angrenzende und maßgebliche Umfeld sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oberasbach als Wohnbaufläche dargestellt. Ausgehend von dieser Darstellung wären somit die Obergrenzen in Allgemeinen Wohngebieten (WA)) mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 heranzuziehen.

Demnach erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer maximalen GRZ von 0,4. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung um 50 % durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen zulässig.

Durch die dargelegte Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung kann den besonderen Anforderungen der vorgesehenen Gemeinbedarfsnutzungen Rechnung getragen werden. Für die Gemeinbedarfsfläche soll eine dreigeschossige Bebauung durch die Festsetzung von der maximalen Anzahl an Vollgeschossen zugelassen werden. Grundsätzlich ist gegenwärtig von der Bebauung mit einem eingeschossigen Kindergarten auszugehen. Durch die drei zulässigen Vollgeschosse soll aber zukunftsorientiert eine Aufstockung des Gebäudekörpers für die Deckung weiterer Bedarfe bzw. Ermöglichung weiterer Nutzungen ohne die Erforderlichkeit einer Änderung des Bebauungsplans ermöglicht werden.

Hierdurch kann ganz zentral der Belang der sozialen Bedürfnisse nach Maßgabe des Baugesetzbuches berücksichtigt werden.

#### 4.2.3 Höhenlage / Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenfestlegung erfolgt durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudeoberkante (OK) als Höchstmaß. Dabei gilt für die Bemessung der Gebäudehöhe als unterer Bezugspunkt der festgesetzte Höhenbezugspunkt (310,20 m üNN). Die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK-max) darf somit 10,00 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

#### 4.2.4 Bauweise / Abstandsflächen / überbaubare Abstandsflächen

Für die Gemeinbedarfsfläche wurde eine offene Bauweise entsprechend § 22 BauNVO vorgesehen. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von 50,00 m zu errichten.

Auf die Darstellung der überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen wird verzichtet, um einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum bezüglich der Lage der Gebäude zu ermöglichen. Das Ausmaß an möglichen Baukörpern wird jedoch durch die festgelegte Grundflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe beschränkt.

Darüber sind bei Errichtung der Gebäude die erforderlichen Abstandsflächen gemäß der Abstandsflächensatzung der Stadt Oberasbach in der jetzigen Fassung einzuhalten. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude können somit gewährleistet werden.

Um entlang der Langenäckerstraße eine Raumkante zu bilden, soll die Bebauung hier die fiktive Baulinie der östlichen und westlichen Bebauung, die einen größeren Abstand zu den vorderen Grundstücksgrenzen aufweist aufnehmen. Der Abstand zwischen Langenäckerstraße und der künftigen Bebauung im Plangebiet beträgt nun 5 m. Dieser Abstand ist durch eine Baugrenze zeichnerisch festgesetzt. Ein zu dominantes Erscheinungsbild eines, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen größeren und höheren Gebäudes, kann so vermieden werden.

#### **4.2.5 Stellplätze und deren Zufahrten**

Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten sowie Fahrradabstellplätze sind innerhalb der gesamten Gemeinbedarfsfläche zulässig.

Alle Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Hierdurch soll die Versiegelung möglichst gering gehalten und die Menge des abzuleitenden Wassers minimiert werden.

Für die Gestaltung der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Oberasbach in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist von der Nutzung im Plangebiet abhängig und ist mit Nutzungswechsel ggf. anzupassen.

#### **4.2.6 Einfriedungen**

Aus artenschutzrechtlichen Gründen (Wahrung einer Durchlässigkeit – insbesondere für Kriechtiere) sind Einfriedungen nur ohne Sockel zulässig. Eine maximale oder minimale Höhe für Einfriedungen wurde nicht festgesetzt, da im vorliegenden Nutzungsfall im Vergleich zu Wohnnutzungen besondere Anforderungen an Einfriedungen zur Sicherheit der Kinder/Schüler erforderlich sind. Infolgedessen wurde dies offengehalten, um eine umfassende Flexibilität für die Objektplanung vorzuhalten.

#### **4.2.7 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist im Süden des Plangebiets durch die Langenäckerstraße vorhanden.

#### **4.2.8 Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung der Gemeinbedarfsfläche mit Strom und Wasser ist bereits sichergestellt. Aus ortsgestalterischen Gründen sind neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches unterirdisch zu verlegen.

Die Abfallentsorgung wird über den Landkreis Fürth sichergestellt.

Das Erdreich im Plangebiet ist überwiegend sehr lehmig, sodass das Niederschlagswasser nicht versickert. Darüber hinaus gibt es eine leichte Hanglage, die den Wasserfluss auf das Grundstück begünstigt. Gegenwärtig erfolgt die Niederschlagentwässerung des Grundstücks über ein Drainagesystem mit Anschluss an einen Sickerschacht. Um darüberhinausgehende Niederschlagsmengen zurückzuhalten, ist ergänzend noch der Einbau einer Zisterne beabsichtigt. Zukünftig soll dann das Drainagesystem an die Zisterne angeschlossen werden.

In der Langenäckerstraße ist ein Mischwasserkanal verbaut. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird zunächst über die vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage

abgeleitet. Es ist derzeit vorgesehen, die abwassertechnische Erschließung dieses einen Grundstücks nur temporär über die bestehende Mischwasserkanalisation durchzuführen. Wenn die umgebenden Flächen (derzeit noch unbebaut) ebenfalls bebaut / erschlossen werden, soll dies im Trennsystem erfolgen. In diesem Zuge wird dann die Entwässerung der Grundstücke FI-Nr. 754 und 247/13, Gemarkung Oberasbach, von Mischsystem auf Trennsystem umgebunden.

Unter den vorgenannten Randbedingungen wird der temporären Entwässerung des vom Bebauungsplan betroffenen Gebiets über die bestehende Mischwasserkanalisation aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt. Bei weiteren (auch temporären) Erschließungen von Flächen im Mischsystem, die eigentlich im Trennsystem erfolgen sollen, wird seitens des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg nicht zugestimmt werden.

Sämtliche Leitungs- und Versorgungsträger sind bei privaten und öffentlichen Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Neuverlegungen bzw. Änderungen rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden. Neue Leitungstrassen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unterirdisch zu verlegen.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf für den Geltungsbereich ist gemäß der geplanten baulichen Nutzung zu bemessen. Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) herangezogen werden.

#### **4.2.9 Geh- und Fahrtrecht**

Die Zufahrt zum nördlich gelegenen Grundstück FI-Nr. 754/14, Gem. Oberasbach wird dadurch sichergestellt, dass auf der Westseite ein Erschließungsweg mit 3 m Breite frei gehalten wird.

#### 4.2.10 Immissionsschutz

##### Lärm

Auf das Plangebiet wirkt kein wesentlicher Lärm ein und im Bebauungsplan werden keine Nutzungen vorgesehen, durch welche relevante Lärmemissionen zu erwarten sind.

##### Staub

Die von bestehenden landwirtschaftlichen Flächen / Betrieben ausgehenden Immissionen (Lärm und Geruch) sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von den Nutzern zu dulden.

#### 4.3 Belange von Natur und Landschaft

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die aufgrund dieser Prüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht zusammengefasst, der Bestandteil der Begründung ist.

##### 4.3.1 Grünordnung

Die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wird durch die Pflanzung von vier heimischen Laubbäumen (s. Pflanzenliste) als Hochstämme entlang der Langenäckerstraße auf privatem Grund erreicht, die zugleich den neuen Ortsrand definiert. Aus Gründen des Artenschutzes und des Landschaftsbildes und um rasch eine ausreichend dichte Gehölzpflanzung zu erreichen, werden Mindestpflanzqualitäten festgesetzt. Die Pflanzung der Baumreihe ist in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Vegetationsperiode anzupflanzen.

Eine nachträgliche Anbringung von Kletterhilfen an der Fassade der Kita soll nach Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Oberasbach durchgeführt werden. An Teilflächen der Fassade werden Rankseile angebracht und diese mit Kletterpflanzen begrünt.

##### 4.3.2 Pflanzenliste

Pflanzen-Artenliste zu verwendender heimischer Baumarten II Ordnung für Pflanzungen in privaten Grünflächen. Mindestqualität: HST, 3xv DB, STU mind. 18/20cm.

###### Heimische Laubbäume II Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

###### Kletterpflanzen:

Fallopia baldschuanica	Schlingkötterich
Lonicera henryi	Geißblatt
Clematis montana 'Rubens'	Berg-Waldrebe

### 4.3.3 Artenschutz

Durch das Vorhaben werden „Kies- und Sandflächen“ (siehe Kapitel 4.3.4) überbaut. Die vorhandenen „Baum- und Strauchhecken“ grenzen im Norden und Westen an den Geltungsbereich, werden jedoch nicht in Anspruch genommen.

Für das Gebiet wurde eine artenschutzfachliche Übersichtskartierung durchgeführt. Es sind keine Strukturen vorhanden die auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten im Sinne des Naturschutzrechts hindeuten.

### 4.3.4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Die Bilanzierung der Eingriffe und eine Zuordnung externer Ausgleichsflächen wird nach den Grundsätzen der Stadt Oberasbach für die Ausgestaltung der Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt. Demnach ist die „Werteliste der Stadt Oberasbach nach Biotop- / Nutzungstypen“ vom 08.05.2001 (ergänzt am 19.11.2011) anzuwenden. Ausgangspunkt ist die Bewertung des Bestandes nach der Werteliste. Dem gegenüber gestellt wird die Bewertung der Planung.

#### Bestand

Nr. des Biotop-typs	Biotoptyp nach Biotopwertliste der Stadt Oberasbach	Bestandswert B	Fläche	Wertpunkte
7.3	Unbefestigte Wege	0,2	390 m <sup>2</sup>	78
7.4	Kies- und Sandflächen	0,1	3.631 m <sup>2</sup>	363
<b>Summe Wertpunkte</b>				<b>441</b>

#### Planung

Nr. des Biotop-typs	Biotoptyp nach Biotopwertliste der Stadt Oberasbach	Entwicklungswert E	Fläche	Wertpunkte
1.1	Heimische standortgerechte Bäume 5 Stk (15 m <sup>2</sup> p. B.)	0,8	75 m <sup>2</sup>	60
<b>Summe Wertpunkte</b>				<b>60</b>

#### Ergebnis

Wertpunkte Bestand	441
Wertpunkte Planung	60
<b>Wertpunkte Differenz</b>	<b>- 381</b>

### Externe Kompensationsmaßnahmen

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird vom Ökokonto der Stadt Oberasbach (Streuobstwiese in Buchschwabach) abgebucht.

Nr. des Biotop-typs	Biotoptyp nach Biotopwertliste der Stadt Oberasbach	Entwick-lungswert E	Fläche	Wertpunkte
---	Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Oberasbach	---	---	<b>381</b>

## 5 Umweltprüfung/ Umweltbericht

Der Umweltbericht ist in dem untenstehenden Dokument aufgeführt.

## 6 Das Bebauungsplangebiet in Zahlen

Flächenbilanz	m <sup>2</sup>	%
Fläche für Gemeinbedarf	4021,1	100,00
<b>Geltungsbereich</b>	<b>4021,1</b>	<b>100,0</b>

## 7 Anhang

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Stellungnahme (saP), Bebauungsplan Nr. 19/2 „An der Langenackerstraße“, Stadt Oberasbach, ÖFA, 15.10.2020.

Nürnberg, 17.05.2022

**Bearbeitet:**  
**Planungsbüro Vogelsang: M.Sc. Ines Richardt**  
**Landschafts- und Umweltplanung Christoph Gräßle**

**in Zusammenarbeit mit der Stadt Oberasbach**