

Gemeinde Veitsbronn

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50  
„Gewerbegebiet zwischen den Bahnlinien“  
mit integriertem Grünordnungsplan**

---

Begründung

V O R E N T W U R F

---

**Auftraggeber:** Gemeinde Veitsbronn  
Bruckleite 7a, 90587 Veitsbronn  
Erster Bürgermeister Herr Marco Kistner

---

**Auftragnehmer:** Büro stadt+land, Constantin Rühl  
Herbert Studtrucker, Landschaftsarchitekt  
Helmstraße 5, 90762 Fürth

---

**Stand der Planung:** 19.03.2025

---

.....  
Erster Bürgermeister Herr Marco Kistner,  
Gemeinde Veitsbronn

.....  
Constantin Rühl, M. Sc.

# Inhalt

## Städtebauliche Begründung

1	Lage und Größe des Plangebietes .....	2
2	Bestehende Situation .....	2
3	Bisherige Planverfahren, Historie .....	3
4	Bestehendes Planungsrecht .....	4
5	Übergeordnete Planungen .....	6
6	Raumordnerische und landesplanerische Funktionszuweisung .....	6
7	Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen .....	7
8	Alllasten .....	7
9	Ziel und Zweck der Planung .....	8
10	Planungsinhalte .....	9
10.1	Betriebsablauf .....	12
10.2	Planänderungen im Zuge der Offenlage .....	13
10.3	Grünordnerische Festsetzungen .....	13
11	Sicherung der Bauleitplanung .....	14
12	Sozialplan .....	14
13	Bodenordnung .....	14
14	Anwendung besonderer städtebaulicher Instrumente .....	14
15	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	14
16	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile ....	15
17	Bevölkerungsentwicklung; Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen .....	15
18	Eigentumsbildung .....	15
19	Kostensparendes Bauen .....	16
20	Soziale und kulturelle Bedürfnisse .....	16
21	Bildungswesen .....	16
22	Sport, Freizeit und Erholung .....	16
23	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Baukultur .....	17
24	Denkmal- und Bodendenkmalpflege .....	18
25	Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften .....	18
26	Belange des Umweltschutzes – Prüfungsergebnisse .....	18
27	Belange der Wirtschaft .....	21
28	Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und Erhaltung .....	22
	und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche .....	22
29	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen .....	22
30	Belange der Land- und Forstwirtschaft .....	22
31	Belange des Post- und Telekommunikationswesens .....	22
32	Ver- und Entsorgung .....	22
33	Sicherung von Rohstoffvorkommen .....	23
34	Belange des Personen- und Güterverkehrs; Mobilität der Bevölkerung .....	23
35	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes; zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften .....	23
36	Belange des Katastrophen- und Brandschutzes .....	24
37	Belange des Hochwasserschutzes .....	24
38	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung .....	24
39	Bauleitplanverfahren .....	25
39.1	Flächenstatistik (Fläche in ha) .....	25
39.2	Verfahrensschritte: .....	25
39.3	Flächennutzungsplan: .....	25
39.4	Zusammenfassende Erklärung: .....	25
40	Literaturverzeichnis .....	26

# Städtebauliche Begründung

## 1 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mehrere Teilbereiche. Im westlichen Teilbereich (im Planungsverfahren Bereich A genannt) liegen die Flurstücke Flurnummern 1025/4, 1025/7 und 1025/8. Im östlichen Bereich (Bereich B) liegen die Flurstücke mit den Flurnummern 595/57, 649, 1024, 1024/1 und 1025/1, alle Gemarkung Veitsbronn. Die ca. 12.700 m<sup>2</sup> große Fläche liegt am westlichen Ortsausgang von Siegelsdorf, Ortsteil der Gemeinde Veitsbronn.

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf den Flurstücken 1025, 1025/5 und 649 (alle Gemarkung Veitsbronn), sowie auf einer Teilfläche des Flurstücks 686/1 (Gemarkung Tuchenbach).

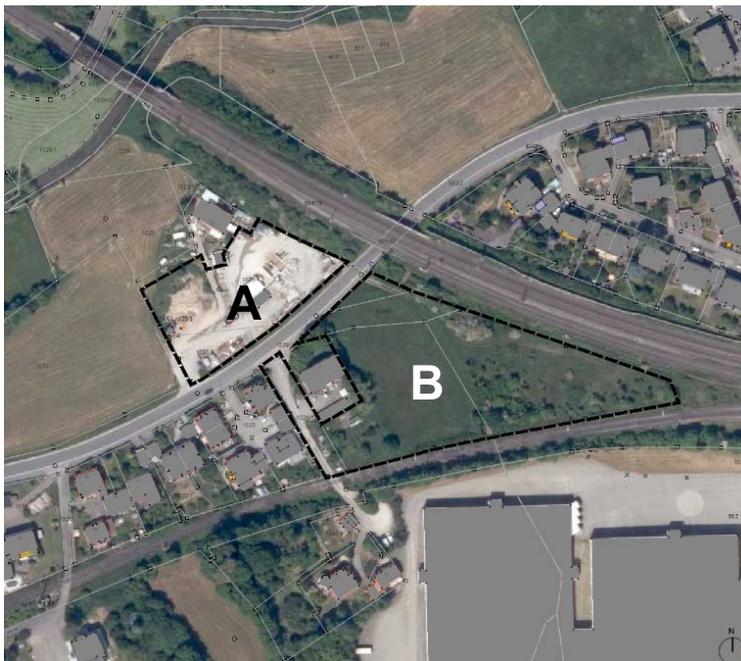


Abb. 1: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und die beiden Teilbereiche A und B (schwarz umrandet), unmaßstäblich

## 2 Bestehende Situation

Der Geltungsbereich befindet sich im Westen der Ortsteils Siegelsdorf direkt den Bahnlinien Nürnberg-Würzburg und Siegelsdorf-Markt Erlbach und wird von der Langenzenner Straße (Staatsstraße) geteilt. Der gesamte Bereich ist daher stark durch Verkehrslärm vorgeprägt. Auf der Teilfläche A befindet sich aktuell der Standort eines Bauunternehmens. Die Flächen sind vollkommen versiegelt. Bei Teilbereich B handelt es sich um eine brachliegende Fläche mit teilweise Gehölzbestand und eine private Erschließungsstraße (westlich). Durch die Einbettung zwischen den beiden Bahnstrecken und der Staatsstraße ist die Fläche besonders stark belastet.

Nordwestlich an den Teilbereich A schließt sich der Talraum der Zenn an, das Gewässer liegt ca. 80 m entfernt. Weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Direkt nördlich an Bereich A angrenzend befindet sich ein Wohngebäude, das über eine Straße im Geltungsbereich erschlossen wird.

Südwestlich entlang der Langenzenner Straße befinden sich weitere Wohngebäude. Nach Norden, Osten und Süden wird Bereich B durch Bahnlinien begrenzt. Auch nordöstlich jenseits der Bahnstrecke Nürnberg-Würzburg stehen Wohnhäuser. Südlich der Bahnstrecke Siegelsdorf-Markt Erlbach grenzt ein Gewerbegebiet an. Dort stehen drei

große Hallen, außerdem befindet sich dort ein Wohnhaus, das von der Langenzenner Straße aus über einen Teilbereich des Geltungsbereichs und über die Bahngleise erschlossen wird.

Als raumwirksame Vorbelastung sind die beiden Bahnlinien zu nennen, insbesondere die nördlich verlaufende Strecke Nürnberg-Würzburg, die innerhalb der Hauptstrecke München-Hamburg liegt und stark frequentiert ist. Auch ist die vorhandene Kreisstraße (Langenzenner Straße) stark befahren. Auf der Teilfläche A befindet sich ein Bauunternehmen, das Emissionen verursacht.

In der direkten Umgebung sind vereinzelt naturnahe landschaftsbildwirksame Strukturen vorhanden. Entlang der Gleise befinden sich jeweils nördlich der beiden Teilbereiche Hecken als eingetragene Biotopflächen. Auf Flurstück 649 ist eine dichte Gehölzstruktur entstanden, die bei einer Kartierung teilweise als Biotop eingestuft wurde. Weitere Gehölzstrukturen sind im weiteren Verlauf der südlichen Bahnstrecke und auf dem Flurstück 1024/2 (außerhalb des Geltungsbereichs) vorhanden.

Der Standort des geplanten Vorhabens grenzt unmittelbar an die nächste Wohnbebauung an (Bereich Kagenhof), die durch die lokalen Emissionen bereits belastet ist.

Die Erschließung des Teilbereich A erfolgt direkt über die Langenzenner Straße. Teilbereich B soll entsprechend der Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg über eine heute noch private Verkehrsfläche (Fl. Nr. 1024/1) erschlossen werden, die im Rahmen des Verfahrens als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die Straße mündet in die Langenzenner Straße.



Abb. 2: Teilbereich A: Gewerbliche Nutzung



Abb. 3: Teilbereich B: Brache

### **3 Bisherige Planverfahren, Historie**

Für die Fläche A wurden bereits seit 2013 mehrere Flächennutzungsplanänderungen angestoßen, die aus verschiedenen Gründen nicht weiterverfolgt wurden. Im Jahr 2013 konnte das Verfahren aufgrund der Überlappung mit Schutzgebieten nicht fortgesetzt werden, im Jahr 2019 sollte die Fläche (für das Bauunternehmen) als Gewerbegebiet dargestellt werden. Dies scheiterte, da im Talgrund keine Baukörper errichtet werden sollten, die langfristig auch den Bau weiterer Gebäude und damit einer städtebaulichen Entwicklung auf dieser Seite der Straße rechtfertigen würde. Vielmehr sollte die Fläche langfristig wieder dem Talraum der Zenn und den angrenzenden Schutzgebieten zugeordnet werden (vgl. Stellungnahme des Regionsbeauftragten für die Region Nürnberg bei der Regierung von Mittelfranken vom 30.09.2019, Zeichen 24/RB7 832001 FÜ).

#### 4 Bestehendes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2023 stellt für die beiden Bereiche A und B des Geltungsbereichs unterschiedliche Gebietstypen dar:

Bereich A ist als landwirtschaftliche Fläche der Bachauen (Zenn) mit ökologischer und landschaftsprägender Bedeutung dargestellt. Das Gebiet ist ganzflächig als FFH-Gebiet dargestellt. Ein Abgleich mit den aktuellen Daten aus dem BayernAtlas zeigt, dass im Bereich A lediglich das Grundstück mit der Flurnummer 1025/7 als FFH-Gebiet eingestuft ist. Es ist langfristiges Ziel, den Bereich ökologisch aufzuwerten und den Talgrund der Zenn zuzuordnen. Ein vorhandenes Landschaftsschutzgebiet grenzt an das Plangebiet an und verläuft teilweise im Geltungsbereich (ebenfalls Flurnummer 1025/7). Nördlich ist ein Biotop eingezeichnet, am westlichen Rand befindet sich eine Trafostation.

Die zu überplanenden Flächen im Bereich B sind als Mischgebiet dargestellt, die Zufahrt zum Wohngebiet südlich der Bahnstrecke Siegelsdorf-Markt Erlbach als Sonstige Gemeindestraße. Außerdem sind zwei Varianten einer Radwegführung von der Langenzener Straße zur Südseite des Bahnhof Siegelsdorf im Plan verzeichnet. Variante I (orange) führt mittig durch den Bereich B, Variante II (gelb) läuft nördlich entlang der Gleise. Ein Radweg würde den Westen des Ortes und die benachbarten Dörfer direkt an den Bahnhof anbinden, ohne über die stark befahrenen Straßen im Ortszentrum fahren zu müssen. Nordöstlich sowie südlich befinden sich Bahnstrecken: zwischen Nürnberg – Würzburg und zwischen Siegelsdorf und Markt Erlbach. Sie sind lila dargestellt. Einzelne Biotopflächen liegen darin.

Zwischen den beiden Geltungsbereichen verläuft die Kreisstraße von Veitsbronn/Siegelsdorf nach Langenzenn, über Kagenhof und Raindorf.

Das Gebiet ist durch die Bahnlinie und die Straße deutlich baulich vorgeprägt.

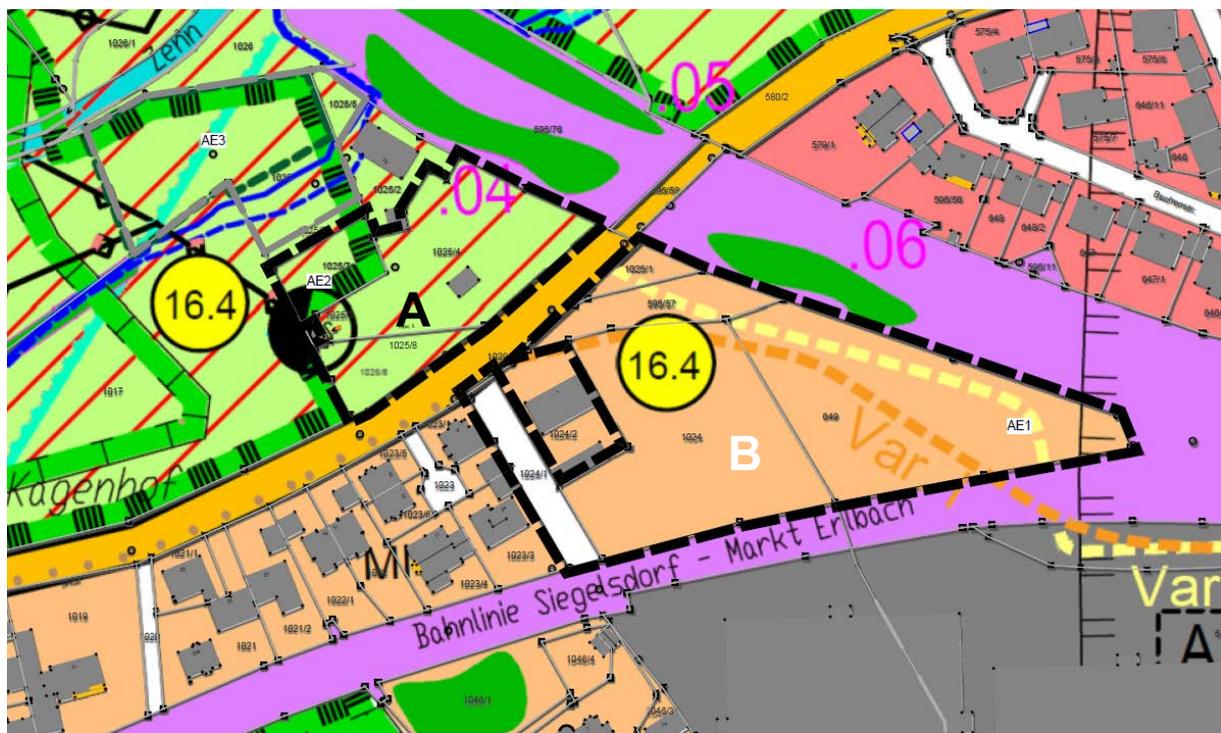


Abb. 4: Auszug auf dem wirksamen FNP (der Geltungsbereich ist schwarz umrandet), unmaßstäblich

Der Flächennutzungsplan für die beplante Fläche befindet sich parallel in der Änderung (18. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet zwischen den Bahnlinien“).

Diese sieht u.a. für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 50 eine Umwidmung vor:

Bereich A soll als Zwischenlager für Bodenaushub fungieren und wird deshalb größtenteils als „Sonstiges Sondergebiet Bodenaushub“ dargestellt. Diese soll als Zwischennutzung auf der Fläche stattfinden. Auf dem Flurstück mit der Nr. 1025/7 (Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet) entstehen bereits heute Ausgleichsflächen.

Langfristig soll Bereich A dem Talgrund der Zenn zugeordnet und ökologisch aufgewertet werden, wenn die Nutzung als Lagerfläche aufgegeben wird. Das Gebiet soll dann wieder als landwirtschaftlich genutzte Fläche der Bachauen mit ökologischer und landschaftsprägender Bedeutung dargestellt werden. Hierzu wird im Bebauungsplan eine Festsetzung entsprechend §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen.

Im Bereich B ist aufgrund der hohen Lärmemissionen der umgebenden Bahnstrecken und des Fahrzeugaufkommens auf der Langenzener Straße eine Nutzung als Mischgebiet nicht realistisch. Stattdessen soll der Bereich als Gewerbegebiet dargestellt werden. Die Privatstraße wird eine öffentliche Gemeindestraße. Aufgrund der Nutzung als Gewerbegebiet soll für den Radweg die Variante II (gelb) am nördlichen Rand des Bereichs entlang der Bahngleise verfolgt werden.

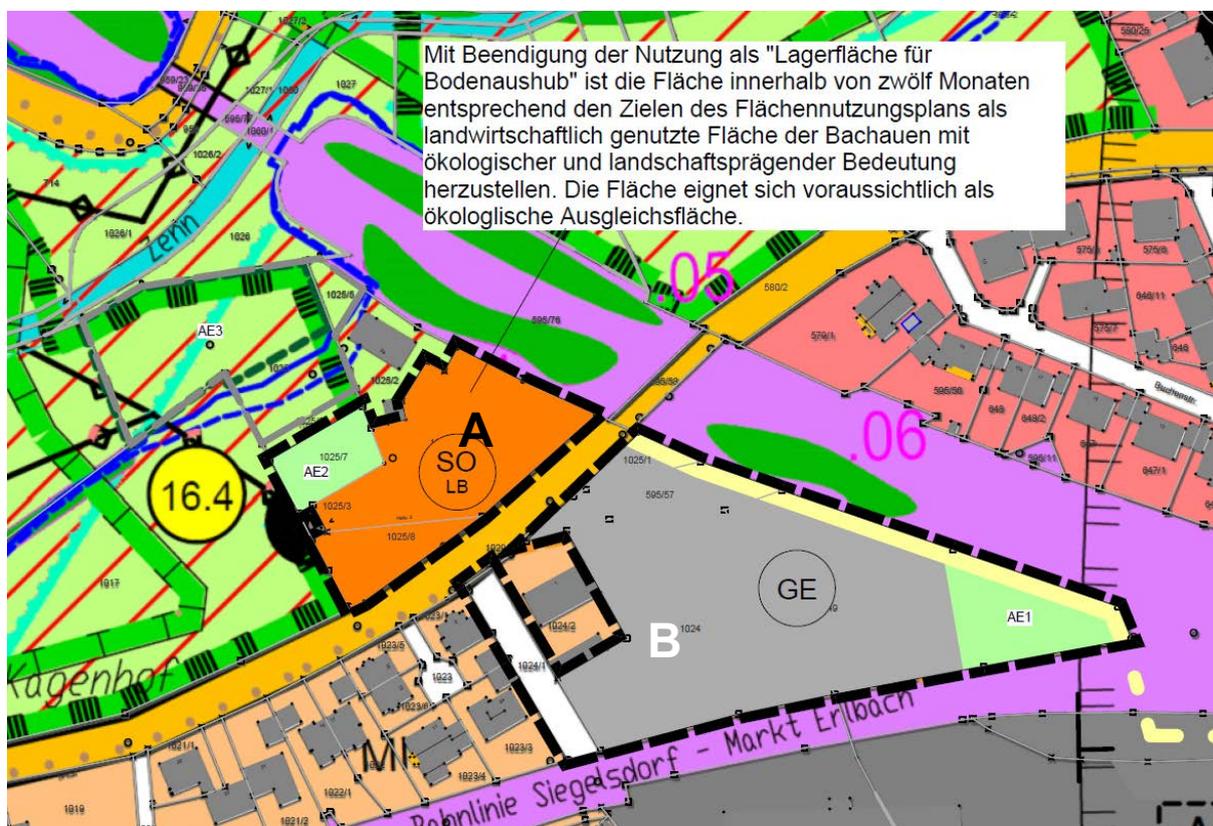


Abb. 5: Auszug der 18. FNP-Änderung

## 5 Übergeordnete Planungen

In der Karte 1 (Raumstruktur) des Regionalplanes der Region Nürnberg (RPV 8) ist das Gebiet, in dem sich der Geltungsbereich befindet, als „Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen“, dargestellt. Die zu überplanenden Flurnummern liegen am westlichen Ortsausgang von Siegelsdorf, Gemeinde Veitsbronn. Für die Gemeinde wird zwar keine unmittelbare Aussage bezüglich ihrer Zentralitätsfunktion getroffen, sie ist aber als „Siedlungsschwerpunkt Nr. 6“ entlang einer Entwicklungsachse (Nürnberg – Würzburg) dargestellt.

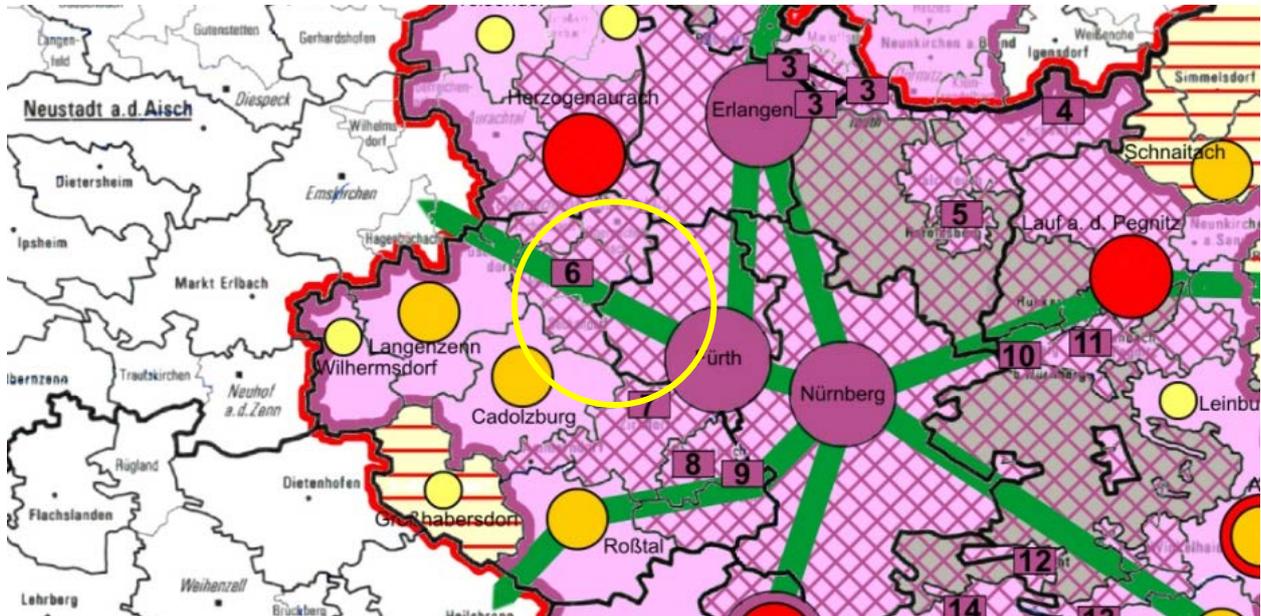


Abb. 6: Auszug aus der Karte 1, Raumstruktur, des Regionalplans Region Nürnberg, unmaßstäblich

Die Tekturkarte 4 zu Karte 2 (Wasserwirtschaft) stellt den Talraum der Zenn auf Höhe des Geltungsbereichs als Hochwasserschutzgebiet Nr. 8 dar. Auf der nördlichen Seite der Gleise ist der Bachlauf als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

In der Tekturkarte 6 zu Karte 2 (Bodenschätze) ist keine zeichnerische Darstellung für den Geltungsbereich getroffen. Das nächstgelegene Gebiet ist ein Vorranggebiet für Ton (TO 4) bei Langenzenn in einem Abstand von ca. 3,5 km.

Die Tekturkarte 13 zu Karte 2 verzeichnet Potentialgebiete für Windkraftanlagen. In ca. 900 m südlicher Entfernung befindet sich das Vorbehaltsgebiet Nr. 59 sowie in ca. 1,1 km Entfernung das Vorranggebiet WK 4. Beide sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

In der Karte 3 (Landschaft und Erholung) ist der Talraum der Zenn als Regionaler Grünzug RG6 dargestellt. In Regionalen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen ausgeschlossen, die die Funktionen des Grünzugs beeinträchtigen. Außerdem ist das vorhandene Landschaftsschutzgebiet im Plan verzeichnet.

Andere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind im Nahbereich nicht vorhanden.

## 6 Raumordnerische und landesplanerische Funktionszuweisung

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) werden für die Entwicklung der Gemeinde Veitsbronn landesplanerisch keine Ziele definiert. In der Strukturkarte gehört Veitsbronn zum Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach.

## **7 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine städtebaulichen Entwicklungskonzepte vor. In Integriertes Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK), das die gesamte Gemeinde betrachtet, befindet sich noch in der Erstellung. Für den Geltungsbereich sind keine konkreten Aussagen zu erwarten.

Auch Belange weiterer städtebaulicher Konzepte der Gemeinde Veitsbronn werden durch das Bauleitplanverfahren nicht tangiert.

## **8 Altlasten**

Altlasten sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 50 nicht bekannt.

## Planung

### **9 Ziel und Zweck der Planung**

#### **Grundzüge der Planung**

Mit der Planung sollen mehrere Ziele realisiert werden:

Auf **Fläche A** ist es kurz- und mittelfristiges planerisches Ziel die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit für ein Zwischenlager für Bodenaushub herzustellen. Die Gemeinde Veitsbronn benötigt für ihre Baumaßnahmen, u.a. auch für Sanierungsmaßnahmen, Lagerflächen für Bodenaushub, die bis zur Freigabe nach Beprobung gelagert werden müssen. Die Flächen sind aufgrund ihrer guten verkehrlichen Anbindung, der bereits vorhandenen intensiven Nutzung durch einen Gewerbebetrieb und der damit einhergehenden vollständigen Versiegelung gut dafür geeignet. Die Lagerfläche soll eingegrünt werden. Von ihr gehen nur geringe Lärmemissionen an die unmittelbar angrenzenden Schutzgebiete aus. Gebäude werden keine errichtet.

Langfristiges Ziel für diese Fläche ist die Entwicklung eine Rückführung der Fläche in eine landwirtschaftliche Nutzung mit hochwertigen ökologischen Funktionen im Talraum der Zenn, wenn die Nutzung als Zwischenlager aufgegeben wird. Die Fläche soll dann in die Kulisse des FFH- und Landschaftsschutzgebiets aufgenommen werden (vgl. auch Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken vom 27.09.2019, Zeichen RMF-SG24-8314.01-104-1-16). Hierzu wird im Bebauungsplan eine Festsetzung entsprechend §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen (Textliche Festsetzung SO Lager Nr. 6).

Für **Fläche B** soll eine Änderung der baulichen Nutzung vom vorhandenen Mischgebiet (derzeit brachliegende Grünfläche) in ein Gewerbegebiet für ein ortsansässiges Bauunternehmen durchgeführt werden. Es ist die Errichtung von Gebäuden geplant (u.a. Lagerhalle, Büro-/ Sozialraum).

Die Fläche liegt zwischen zwei Bahntrassen und der stark befahrenen Langenzener Straße und ist daher von seiner Umgebung weitestgehend abgeschnitten und stark durch Lärmemissionen beeinträchtigt. Die maßgebliche Lärmeinwirkung erfolgt durch die Bahnstrecke Nürnberg-Würzburg als wichtige Verbindungsachse für den Zugverkehr in ganz Deutschland und den Verkehr auf der Langenzener Straße. Eine Nutzung ist daher nur stark eingeschränkt möglich, das Mischgebiet ist nicht realisierbar.

Da das aktuell auf Fläche A ansässige Bauunternehmen größere Betriebsflächen benötigt, soll ein neuer Betriebshof errichtet werden. Da sowohl seitens der Gemeinde als auch seitens des Unternehmens ein Verbleib der Firma in Veitsbronn angestrebt wird, eignen sich die vorbelasteten Flächen im Bereich B besonders gut. Sie liegen direkt dem bisher bewährten Standort und sind aufgrund des Verkehrslärmes ausschließlich gewerblich nutzbar. Die Verlagerung sichert den Fortbestand des ortsansässigen Unternehmens und hält bzw. schafft Arbeitsplätze in der Gemeinde. Zudem kann auf eine Inanspruchnahme von weniger beeinträchtigten Flächen an anderer Stelle verzichtet werden. Ein weiterer Aspekt ist die Schaffung einer Radwegeverbindung an der Nordseite der Fläche. Sie kann perspektivisch die westlich gelegenen Ortsteile und Dörfer an den Bahnhof Siegelsdorf anbinden und sorgt damit für eine Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur. Durch das Bauleitplanverfahren soll die Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Für den Bereich B ist keine langfristige Nutzungsänderung geplant.

## 10 Planungsinhalte



Abb. 7: Vorentwurf des Bebauungsplans, unmaßstäblich

### Teilfläche A:

Geplant ist die Schaffung einer Fläche für die Lagerung und Beprobung von Bodenaushub, die als Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) mit Zusatz Lager Bodenaushub festgesetzt wird. Die Gemeinde Veitsbronn entspricht damit den Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes, wonach Städte und Gemeinden dazu verpflichtet sind, Erd- und Bodenaushub aus Bauvorhaben zu lagern und auf Schadstoffe zu beproben.

Hierfür werden die Flurstücke mit den Nr. 1025/4 und 1025/8 aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und bisherigen Nutzung als Betriebshof eines Bauunternehmens als besonders geeignet erachtet. Die Flächen sind bereits vollständig versiegelt, ein neuer Eingriff in die Landschaft ist daher nicht notwendig. Geplant ist eine öffentliche Zufahrt von der Langenzenner Straße, die sowohl die Lagerflächen als auch das im rückwärtigen Bereich liegende Wohngebäude erschließen. Der östliche Bereich wird über einen Privatweg (in Gemeindebesitz) erschlossen. Gebäude sind für die geplante Nutzung nicht notwendig, sie stünden entsprechend den Vorgaben der höheren Landesplanung entgegen der langfristigen Zielstellung, den Bereich wieder dem Talraum zuzuordnen. Nach Westen und Südosten wird die Fläche durch Bäume und Sträucher eingegrünt. Die Fläche wird dadurch in das Landschaftsbild eingebunden und beeinträchtigt das Ortsbild nicht. Die Sträucher entlang der Bahngleise (teilw. Biotope) werden erhalten. Auf dem Flurstück 1025/7 erfolgen Ausgleichsmaßnahmen.

Von der geplanten Lagerfläche gehen geringere Emissionen auf die direkt angrenzenden Schutzgebiete (FFH- und Landschaftsschutzgebiet) aus als aktuell. Die räumliche Nähe zur neu geplanten Fläche des Bauunternehmens auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Bereich B, ist ein Standortvorteil. Einer Zersiedelung der Landschaft wird vorgebeugt, bei möglichen Transporten zwischen den Flächen entstehen kurze Wege.

Langfristig ist geplant, die Teilfläche A als landwirtschaftliche Fläche mit hohem ökologischem Wert im Talraum der Zenn zu gestalten. Dies soll dann umgesetzt werden, wenn die Nutzung als Lagerfläche für Bodenaushub auf dieser Fläche nicht mehr verfolgt oder nicht mehr möglich ist. Für diese „wenn, dann“-Bedingung wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung entsprechend §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen (Textliche Festsetzung SO Lager Nr. 6).

#### Teilfläche B:

Geplant ist die Festsetzung der Fläche als Gewerbegebiet (§8 BauNVO). Die Fläche soll als Betriebshof für ein ortsansässiges Bauunternehmen entwickelt werden. Die Fläche eignet sich aufgrund der Vorbelastung durch vorhandene Verkehrslärmemissionen gut für eine gewerbliche Nutzung. Die Erschließung erfolgt über das Grundstück mit der Flurnummer 1024/1, heute Privatstraße. Die Straße soll öffentliche Straßenverkehrsfläche werden. Auf der Fläche selbst ist die Errichtung einer Lagerhalle mit einer maximalen Höhe von 10m geplant, zudem soll ein kleines Bürogebäude für das Unternehmen an die Lagerhalle angebaut werden. Für die Gebäude wurde eine Baugrenze um den zentralen Bereich der Fläche gefasst. Weitere geplante Nutzungen auf dem Grundstück sind Stellplätze für Angestellte und Besucher, Abstellplätze für Betriebsfahrzeuge, Lagerflächen für Baumaterialien und ein Waschplatz. Die innere Erschließung und Organisation der Fläche ist vom Unternehmen zu planen. Es ist darauf zu achten, dass Nutzungen, die Lärm erzeugen einen größtmöglichen Abstand zum Wohngebäude auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1024/2 angeordnet werden. Das Staatlichen Bauamt Nürnberg (StBA Nürnberg) hat zudem eine Ausnahmegenehmigung für das Bauverbot entlang der Langenzenner Straße in Aussicht gestellt. Für die Errichtung von baulichen Anlagen ist ein Abstand von 8 Metern, für Lagerflächen und Stellplätze ein Abstand von 5 Metern zum befestigten Fahrbahnrand einzuhalten.

Die Fläche wird zur Langenzenner Straße hin durch Baum- und Heckenpflanzungen eingegrünt. Ein im Zuge des Bauleitplanverfahren kartiertes Biotop (Hecken) auf der Fläche muss teilweise gerodet werden. Der Eingriff wird ausgeglichen. Ein Teil des Biotops kann an der Südseite der Fläche erhalten werden. Die östliche Grünfläche kann als Ausgleichsfläche aufgewertet werden.

Der neu geplante Radweg verläuft entlang der Nordseite der Fläche B und verbindet den Fuß- und Radweg auf der Südseite der Langenzenner Straße perspektivisch mit dem Bahnhof Siegelsdorf. Hierzu wird die Fortsetzung des Radwegs östlich des Geltungsberichts gerade geprüft.

#### **Standortsuche**

Im Rahmen der Standortsuche wurden Alternativflächen untersucht:

Für die Lagerfläche wurde eine Fläche im Gewerbegebiet geplant, die aufgrund der gemeindlichen Planungen zur Verlagerung des Bauhofs nicht zustande kam. Andere Flächen kamen aufgrund der zu erwartenden Emissionen in der Nähe von Wohnstandorten nicht in Frage.

Für das Bauunternehmen wurden ebenfalls verschiedene Flächen geprüft, u.a. auch im Gewerbegebiet. Die geeigneten Flächen waren aus verschiedenen Gründen nicht verfügbar.

## **Erschließung**

Die Zufahrtsbereiche zu den beiden Flächen befinden sich gemäß der Ortsdurchfahrtsgrenzen an freier Strecke (vgl. BAYSIS).

Die geplante Zufahrt zur Teilfläche A erfolgt direkt über die Kreisstraße (Langenzenner Straße). Dazu kann die bestehende Zufahrt beibehalten werden, das StBA Nürnberg hat hierzu eine Sondernutzungserlaubnis bzw. Einvernehmen nach BayStrWG in Aussicht gestellt. Über die Straße im Bereich A erfolgt zudem die Erschließung des dahinterliegenden Gebäudes auf der Flurnummer 1025/2, das bereits heute über die Betriebsfläche des Bauunternehmens erschlossen wird. Die innere Erschließung der Lagerfläche erfolgt teilweise über eine öffentliche Straße, teilweise über im kommunalen Besitz befindlichen einen Privatweg.

Langfristig ist für die Teilfläche A trotz der geplanten Umwidmung in landwirtschaftliche Flächen in den Talauen weiterhin eine Erschließung für das vorhandene Wohnhaus vorzusehen. Bei landwirtschaftlicher Nutzung müssen die Flächen ebenfalls zugänglich sein.

Für die Erschließung der Teilfläche B wurden zwei Erschließungsvarianten geprüft und mit dem StBA Nürnberg abgestimmt. In einer ersten Variante erfolgte die Zufahrt direkt über die Kreisstraße über die Flurnummer 595/57. Hierzu wurde auch geprüft, ob eine Verlagerung der Ortsdurchfahrtsgrenzen möglich ist. Eine direkte Zufahrt kann allerdings nicht realisiert werden. Das StBA kann sein „Einvernehmen für eine direkte Zufahrt aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße im unmittelbaren Anschluss an das Überführungsbauwerk der Bahn nicht in Aussicht stellen. Auch wenn man den straßenrechtlichen Erschließungsbereich (wie von der Regierung in Aussicht gestellt) als neue Grundlage heranzieht, entsteht mit jeder Zufahrt immer ein neuer Konfliktpunkt, den es erstmal grundsätzlich gilt zu vermeiden – insbesondere dann, wenn eine andere Erschließung möglich ist (Art. 17 Abs. 5 BayStrWG).“

Daher wurde eine zweite Variante geprüft und planerisch weiter verfolgt, die die Erschließung der Fläche über die vorhandene Privatstraße (Flurnummer 1024/1) vor. Die Erschließung wurde ebenfalls vom StBA Nürnberg geprüft und kann realisiert werden. Die Privatstraße sollte dazu in eine öffentliche Gemeindestraße umgewidmet werden. Um die Einsehbarkeit der Fahrbahn und den entlang der Langenzenner Straße führenden Geh- und Radweg bei Ein- und Ausfahrten zu sichern, sind die Sichtfelder dauerhaft freizuhalten. Die Bereiche sind von Anpflanzungen, Zäunen oder sonstigen Gegenständen mit einer Höhe von mehr als 0,80m freizuhalten (Textl. Festsetzung GE Nr. 11).

Der geplante Radweg nördlich der Fläche B soll die Erschließung des Bahnhof Siegelsdorf verbessern. Radfahrer, die aus dem westlichen Gemeindegebiet kommen müssen, um zum Bahnhof zu gelangen, die stark befahrene Langenzenner Straße nutzen, um auf Höhe des Bahnhofs in die Bahnhofstraße abzubiegen. Auf Höhe des Geltungsbereichs ist zwar ein ausreichend breiter Radweg entlang der Staatsstraße vorhanden, im weiteren Verlauf innerhalb des Ortes fehlt dieser. Radfahrer müssen entweder die stark befahrene Straße nutzen oder fahren auf dem Gehweg, was zu Konflikten führt. Die Radwegeverbindung an den Bahnhof ist daher verbesserungsbedürftig. Die Maßnahme im Zuge des Bebauungsplans ist daher ein erster Schritt, der weitere Verlauf der Verbindung wird geplant.

### **Klimaschutz und Klimaanpassung:**

Die beiden Teilflächen sollen in den raumwirksamen Seiten hin zur Langenzener Straße eingegrünt werden. Der Bebauungsplan enthält umfangreiche Festsetzungen zur Eingrünung. Vorhandene Biotopflächen und Habitatstrukturen werden teilweise erhalten bleiben. Teilfläche A wird nach Beendigung der Nutzung als Lager für Bodenaushub mittelfristig wieder zurückgebaut. Hierdurch verbessern sich die Klimafunktionen an dieser Stelle. Der Bebauungsplan lässt zur klimafreundlichen Energienutzung Photovoltaikanlagen auf den Dächern zu.

Fassaden sind farblich hell zu gestalten. Es dürfen nur Farben mit einem Rückstrahlungswert von mindestens 0,8 verwendet werden. Damit wird einer zu starken Erhitzung der Gebäude und damit dem Umfeld vorgebeugt.

Gebäude können mit begrüntem Dach hergestellt werden. Das sorgt für eine Temperaturreduzierung am und im Gebäude. Zudem kann das begrünte Dach Wasser aus Niederschlägen aufnehmen und vor Ort verdunsten bzw. verzögert ableiten. Dies fördert den lokalen Wasserhaushalt.

Die Beleuchtung ist insektenfreundlich als LED herzustellen. Ein Abstrahlen in die umliegende Landschaft, in der sich einige Biotope befinden, ist nicht zulässig. Leuchten sind nach unten auszurichten.

Die Zäune um die jeweiligen Betriebsgelände sind mit einem Abstand von mindestens 0,2m zwischen Oberkante Gelände und Unterkante des Zauns herzustellen, sodass sie durchlässig für Kleintiere sind.

### **Hinweise zu den Schutzgebieten und Biotopen:**

Die im Plan nachrichtlich übernommenen Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet) verlaufen nicht exakt entlang der Flurstücksgrenzen, sondern überlagern den Geltungsbereich teilweise (z.B. auf öffentlichen Verkehrswegen). Die Diskrepanz ist auf den Maßstabswechsel im Bauleitplanverfahren zurückzuführen. Es wird vorgeschlagen, die Grenzen der Schutzgebiete im zweiten Verfahrensschritt so anzupassen, dass sie entlang der Flurstücke verlaufen. In die Schutzgebiete könnten demnach die Flurstücke 1017, 1025, 1025/5, 1025/6 und 1025/7 fallen. Nicht in die Schutzgebiete fallen dann die Flurstücke 1025/2, 1025/3, 1025/4 und 1025/8.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei den Biotopen zeichnerische Ungenauigkeiten vorliegen. Die dargestellten Hecken liegen teilweise auf den Gleisen der Bahnstrecken.

#### **10.1 Betriebsablauf**

Fläche A: Bodenaushub, der bei Bau- und Sanierungsvorhaben im Gemeindegebiet anfällt, wird angefahren und gelagert. Der Aushub wird anschließend beprobt, um etwaige Vorbelastungen festzustellen. Je nach Ergebnis kann der Aushub anschließend einer Wiedernutzung zugeführt oder muss für eine Entsorgung an anderer Stelle abtransportiert werden.

Langfristig wird die Nutzung als Lagerfläche nicht an dieser Stelle stattfinden. Ein Betrieb ist dann nicht mehr vorhanden.

Fläche B: Das Bauunternehmen hat seinen Betrieb auf der Fläche. Es befinden sich dort Parkplätze für Autos und Betriebsfahrzeuge, eine Lagerhalle, ein Büro sowie weitere offene Lagerflächen und ein Waschplatz. Lagergut und Baumaterialien werden durch LKW und andere Betriebsfahrzeuge transportiert.

Die Betriebszeiten für beide Flächen beschränken sich auf die Tageszeit zwischen 6-22 Uhr.

## 10.2 Planänderungen im Zuge der Offenlage

[wird ggfs. im weiteren Verfahren ergänzt]

## 10.3 Grünordnerische Festsetzungen

### Erhaltungsgebot

Nicht direkt durch die Baumaßnahme betroffenen Einzelbäume, Gehölze und Hecken innerhalb des Geltungsbereiches sind dauerhaft zu erhalten

### Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung

Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes bestehen Pflanzgebot für Einzelbäume auf den öffentlichen Grünflächen. Es sind großkronige heimische Laubbäume zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm (siehe Gehölzartenliste).

### Pflanzgebot für Hecken zur landschaftlichen Einbindung

- Anlage von ein- bis zweireihigen Hecke mit standortheimischen Wildgehölzen der Herkunftsregion 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken.
- Gehölzarten:

- Acer campestre	Feldahorn
- Cornus mas	Kornelkirsche
- Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
- Corylus avellana	Hasel
- Crataegus monogyna	Weißdorn
- Prunus spinosa	Schlehe
- Rhamnus catharica	Kreuzdorn
- Rosa canina	Heckenrose
- Salix mas	Salweide
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Pflanzgröße mind. Strauch, zweimal verpflanzt, ohne Ballen 60-100 cm
- Arten in Gruppen von 5-9 Pflanzen, Pflanzabstand 1,5 m, 2, Reihen versetzt.
- Pflege: bei Bedarf abschnittsweiser Rückschnitt alle 10 Jahre außerhalb der Vogelbrutzeit

### Private Grünflächen

Im Rahmen des Bauantrages ist für die Freiflächen des Gewerbegebietes und des Bodenlagers ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Nach Möglichkeit sind versickerungsfähige Flächenbeläge zu verwenden.

### Grünordnerische Hinweise

- Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
- Eine sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (§ 12 BBodSchV, DIN 18915, DIN 19731) ist einzuhalten. Der fachgerechte Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu beachten.

## **Durchführung**

### **11 Sicherung der Bauleitplanung**

Gesonderte Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **12 Sozialplan**

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich.

### **13 Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen können unabhängig vom Bauleitplanverfahren erfolgen. Es ist darauf zu achten, dass ausreichende Flächen für die Realisierung des Radwegs vorgehalten werden.

### **14 Anwendung besonderer städtebaulicher Instrumente**

Besondere städtebauliche Instrumente finden keine Anwendung.

## **Auswirkungen**

### **15 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die Arbeitszeit für beide Teilflächen wird auf die Tageszeit beschränkt (6-22 Uhr).

#### Fläche A:

Die bestehende Wohnnutzungen nördlich der Fläche ist von der Nutzungsänderung nicht betroffen. Es sind bei der Nutzung als Lagerfläche gar geringere Emissionen zu erwarten als durch die heutige Nutzung der Fläche durch das Bauunternehmen.

Langfristig, bei Rückbau der Lagerfläche und Entwicklung des Bereichs als landwirtschaftlicher Fläche mit ökologischer Bedeutung sind keine Emissionen mehr zu erwarten.

#### Fläche B:

Um die Nutzung der Fläche zu konkretisieren und unpassende Lärmemissionen bzw. Besucherzahlen für den gesamten Bereich zu vermeiden, sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen sowie auch Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Die Betriebsfläche des Bauunternehmens grenzt ebenfalls direkt an Wohngebäude (Mischgebiet) an. Das Gebäude grenzt bisher nicht an eine gewerblicher Nutzung, ist allerdings durch die beiden Bahnlinien bereits erheblichen Verkehrslärmemissionen ausgesetzt. Die Belastung durch die Bahnstrecke Nürnberg-Würzburg ist Teil der wichtigen Nord-Süd-Achse von Hamburg nach München und dementsprechend stark frequentiert. Sie wird als maßgebliche Lärmquelle identifiziert. Auch der Verkehr auf der Langenzener Straße erzeugt Lärmemissionen, die als übergeordnet anzusehen sind. Mögliche Emissionen durch den Betriebshof des Bauunternehmens werden geringer erwartet als die der vorhandenen Quellen. Das Unternehmen ist bereits heute vor Ort angesiedelt (gegenüberliegende Straßenseite), die Fahrten und Betriebsabläufe finden aktuell bereits in unmittelbarer Nähe statt.

Das Wohnhaus verfügt an der Fassade zur Gewerbefläche lediglich über zwei Fenster im Dachgeschoss. Im Bebauungsplan ist ein 3,00m breiter Grünstreifen zum Wohnhaus

vorgesehen, um Fahrzeugbewegungen unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu verhindern. Bei der Aufteilung der Gewerbefläche ist darauf zu achten, dass in der Nähe zum Wohnhaus Bereiche eingerichtet werden, deren Nutzung möglichst wenig Lärm emittiert.

Die gewerbliche Nutzung wird die Gesamtlärsituation voraussichtlich nicht verändern, da der Verkehrslärm als übergeordnet anzusehen ist. Eine unzumutbare Verstärkung durch die gewerbliche Nutzung ist nicht zu erwarten, daher wird von einer Schallimmissionsprognose abgesehen.

Für die Beschäftigten in den jeweiligen Einrichtungen gelten Arbeitsschutzgesetze. Um die Verbreitung von Staub zu verhindern, soll die Fläche gut eingegrünt werden.

## **16 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile**

Bereich A ist bereits heute intensiv genutzt und wird lediglich in der Art seiner Nutzung verändert. Langfristig soll die Fläche als ökologisch hochwertige Fläche dem Talraum der Zenn zugeordnet werden. Die Planung trägt demnach zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Bereich bei.

Bereich B befindet sich auf der Südseite der Langenzenner Straße. Die Fläche befindet sich auf einer Brachfläche zwischen Bebauung und Bahngleisen, die für eine städtebauliche Weiterentwicklung durch Wohnhäuser aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmemissionen nicht in Frage kommt. Auf der Fläche ist die Errichtung von Gebäuden bis zu einer maximalen Höhe von 10m ausgehend vom Niveau der Erschließungsstraße zulässig. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um die gewerblichen Gebäude für den Betrieb des Bauunternehmens zu ermöglichen. Dazu wird eine Baugrenze um die Gewerbefläche gefasst. Lediglich im Bereich der Einfahrt und in einem Abstand von 8,00m zur Langenzenner Straße sind keine Gebäude zulässig. Die Bauverbotszone entlang der Staatsstraße wurde für das Vorhaben seitens des Staatlichen Bauamts auf jene 8,00 Meter reduziert. Durch die Planung der Gewerbefläche wird ein baulicher Lückenschluss vollzogen, ohne Flächen außerhalb von Siedlungsbereichen bzw. Flächen ohne Vorbelastung in Anspruch zu nehmen.

Auswirkungen auf vorhandene Ortsteile und deren städtebauliche Entwicklung hat der Bebauungsplan Nr. 50 daher nicht.

## **17 Bevölkerungsentwicklung; Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen**

Trifft nicht zu.

## **18 Eigentumsbildung**

Trifft nicht zu.

## **19 Kostensparendes Bauen**

Synergieeffekte entstehen durch die effiziente Erschließung direkt an der Kreisstraße und die Nutzung einer vorhandenen Straße. Auf lange Wegeführungen kann verzichtet werden. Die räumliche Nähe der beiden Flächen zueinander kann zudem als positiv bewertet werden: Wenn das Unternehmen im Gemeindegebiet tätig ist, kann anfallendes Bodenmaterial vor Ort gelagert bzw. auf kurzer Distanz abgeholt und verwendet werden. Kurze Wege können Baukosten bei einigen Bauprojekten in der Region senken.

## **20 Soziale und kulturelle Bedürfnisse**

Trifft nicht zu.

## **21 Bildungswesen**

Trifft nicht zu.

## **22 Sport, Freizeit und Erholung**

Im Bereich A sind sowohl kurz- als auch langfristig keine Auswirkungen zu erwarten.

Im Flächennutzungsplan sind zwei Varianten für eine Radwegführung durch den Geltungsbereich im Bereich B dargestellt. Der Weg stellt eine wichtige Radwegeverbindung für die Menschen von Westen über Retzelfembach und Raindorf kommend dar. Die Radfahrer können perspektivisch auf kurzem Wege südlich der Gleise entlang des bestehenden Gewerbegebiets zum Bahnhof Siegeldorf gelangen, ohne die stark befahrenen Langzenner Straße nutzen zu müssen. Das erhöht die Sicherheit und die Attraktivität des Radverkehrs an dieser Stelle.

Die geplante Wegführung im Bauleitplanverfahren stellt den ersten Bauabschnitt dar. Es sind weitere Schritte zur Verknüpfung nach Osten zum Bahnhof vorzunehmen, insbesondere eine Querung der Bahntrasse Siegeldorf – Markt Erlbach. Damit kann auch eine Verknüpfung von vorhandenen Rad- und Fernradwege im Gemeindegebiet erfolgen (siehe. Abb. 5).



Abb. 8: Rad- und Wanderwege nahe des Geltungsbereichs. Gelb gestrichelt ist der grobe Verlauf der geplanten Verbindung. Quelle: BayernAtlas, unmaßstäblich

## **23 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Baukultur**

### **Bereich A**

Dieser Bereich liegt am Rand der Zenntalau und wird von Lagerflächen einer Baufirma eingenommen. Direkt angrenzend befinden sich ein Bahndamm, die Langenzener Straße, ein Wohnhaus sowie die Talau mit Wiesennutzung und einigen Gehölzbeständen. Es erfolgt keine Neuinanspruchnahme von Flächen. Durch eine Eingrünung nach Außen ist eine Aufwertung der Ortseinfahrt zum aktuellen Bestand zu erwarten. Langfristig kommt es durch den Rückbau der Bodenlagerfläche zu einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und v.a. des Talraums.

### **Bereich B**

Dieser Bereich wird von einer Wiese, Brachflächen und Gehölzsukzession eingenommen. Er ist von zwei Bahndämmen und Siedlungsflächen umgeben und nur wenig einsehbar. Er liegt geschützt in „zweiter Reihe“, der sichtbare Abschnitt entlang der Langenzener Straße wird durch Bäume und Sträucher eingegrünt.

Für die zu errichtenden Gebäude (Lagerhalle, Büro mit Sozialraum) ist ein Sattel, bzw. begrüntes Flachdach festgesetzt. Aufgrund der geringen Einsehbarkeit ist keine Auswirkung auf das Ortsbild zu erwarten.

Dennoch sind einige Festsetzungen getroffen, um dies zu sichern. Nicht begrünzte Dächer dürfen nur in nicht-fernwirksamen und nicht-glänzenden Materialien eingedeckt werden. Fassaden mit einer Länge von über 30m sind alle 15m durch bauliche Maßnahmen vertikal zu gliedern, um die Wirkung des Gebäudes aufzulockern und kleinteiliger zu gestalten.

Werbeflächen sind bis höchstens 30% der Länge der Fassade zulässig, Werbepylone bis maximal 8 Meter Höhe. Sie sind entsprechend so zu gestalten, dass sie den andere Festsetzungen entsprechen (z.B. Sichtdreiecke).

Es sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

## 24 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Nach BayernAtlas sind keine schützenswerten Bodendenkmäler oder andere Kultur-/ Sachgüter im Geltungsbereich oder im Nahbereich des Bebauungsplans Nr. 50 bekannt.

Die nächstgelegenen Baudenkmale sind das Bahnhofsgebäude Siegelsdorf und der zugehörige Lokschiuppen (Denkmal Nr. D-5-73-130-8) in ca. 400 m Entfernung. Das nächstgelegene Bodendenkmal ist der Bereich um die Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Veit in Veitsbronn in ca. 1,4 km Entfernung (Denkmal Nr. D-5-6431-0124).

Von Beeinträchtigungen ist nicht auszugehen, die Belange der Denkmal- und Bodendenkmalpflege sind daher nicht betroffen.

## 25 Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften

Dieser Belang ist nicht betroffen.

## 26 Belange des Umweltschutzes – Prüfungsergebnisse

Für den östlichen Geltungsbereich (Teilfläche B) wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Dipl. Biol. Dr. Gudrun Mühlhofer/ ifanos Landschaftsökologie 20, Nürnberg 2025) durchgeführt. Nachfolgend sind die Ergebnisse zusammengefasst.

### Pflanzen

Im Untersuchungsgebiet kommen keine geschützten Pflanzenarten nach Anhang IV b der FFH-Richtlinie vor.

### Biotope

Im östlichen Geltungsbereich erfolgte im Jahr 2024 eine aktualisierte Biotopkartierung nach der Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2022). Im Ergebnis wurden ein Gebüsch mit angrenzender Hecke erfasst. Im Arteninventar der Gehölze kommen Schlehe, Hunds-Rose, Weißdorn, Späte Traubenkirsche, Eberesche und Stiel-Eiche vor.



Abbildung 9: Kartierte Biotopfläche

**Säugetiere**

Auf der Fläche befinden sich keine Habitatstrukturen für Säugetierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.

**Reptilien**

Es wurden keine Reptilienarten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie festgestellt. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG sind im Untersuchungsgebiet für Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nicht erfüllt.

**Amphibien, Libellen, Käfer, Schmetterlinge**

Die erforderlichen Habitatstrukturen für Arten aus diesen Tiergruppen sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden.

**Vögel**

Im Jahr 2024 wurden im Gebiet 11 Vogelarten festgestellt. Die nachgewiesenen Brutvögel gehören überwiegend zu den weit verbreiteten Arten („Allerweltsarten“). Der Gebäudebrüter Haussperling nutzt die Fläche als Nahrungshabitat. Sein Brutplatz liegt im angrenzenden bebauten Bereich. Der Neuntöter, ein Vogel der Vorwarnliste, wurde nur einmal am 27.06.2024 beobachtet und ist daher als Nahrungsgast bzw. Durchzügler einzuordnen. Freibrütende Brutvögel des Gebiets, die ihr Nest jedes Jahr neu bauen, sind z.B. Amsel, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Zilpzalp.

Die nachgewiesenen Brutvögel gehören überwiegend zu den weit verbreiteten Arten („Allerweltsarten“), bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt und die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Bewertung**

Es sind Habitatstrukturen verbreitet vorkommender Insekten und Vogelarten vorhanden. Gefährdete und geschützte Tierarten wurden nicht nachgewiesen.

**Vermeidungsmaßnahmen**

V1 Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung ist in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. durchzuführen. Durch diesen Zeitrahmen werden Schutzzeiten für Vögel (Vogelbrutzeit: 01.03. bis 30.09.) gewährleistet.

**CEF-Maßnahmen**

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht notwendig; Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden nicht erfüllt.

## Naturschutzrechtlicher Ausgleich

### Kompensationsbedarf

Die Einstufung des Planungsgebietes erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StLMU 1/2003). Das Bauland wird im Geltungsbereich als Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet festgesetzt (GE, GRZ 0,8). Die Fläche des Baugebietes beträgt ca. 1,27 ha.

### Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

- (1) Kategorie I oben - Gebiete geringer Bedeutung: landwirtschaftliche Flächen intensiv genutzt (Mähwiese) – 3.485 m<sup>2</sup>
- (2) Kategorie II unten – Gebiete mittlerer Bedeutung: Strukturreiche Gärten – 761 m<sup>2</sup>
- (3) Kategorie II unten – Gebiete mittlerer Bedeutung: Brache > 5 Jahre – 1.955 m<sup>2</sup>
- (4) Kategorie II oben – Gebiete mittlerer Bedeutung: Gehölze – 810 m<sup>2</sup>

### Kein Eingriff:

- Bestehende Versiegelte Flächen – 2.117 m<sup>2</sup>
- Bestehende Gebäude – 1.865 m<sup>2</sup>
- private und öffentliche Grünflächen – 2.516 m<sup>2</sup>

Die Bilanzfläche für die Eingriffsbewertung beträgt insgesamt 6.574 m<sup>2</sup>

### Einstufung des Planungsgebiets entsprechend der Planung

- (1) Typ A / Feld A I - Versiegelungsgrad hoch  
festgesetzte GRZ: > 0,35 (0,8) / Bilanzfläche 3.485 m<sup>2</sup>  
Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6  
Angewendeter Kompensationsfaktor 0,6
- (2) Typ A / Feld A II - Versiegelungsgrad hoch  
festgesetzte GRZ: > 0,35 (0,8) / Bilanzfläche 761 m<sup>2</sup>  
Kompensationsfaktor 0,8 – 1,0  
Angewendeter Kompensationsfaktor 0,8
- (3) Typ A / Feld A II - Versiegelungsgrad hoch  
festgesetzte GRZ: > 0,35 (0,8) / Bilanzfläche 1.955 m<sup>2</sup>  
Kompensationsfaktor 0,8 – 1,0  
Angewendeter Kompensationsfaktor 0,8
- (4) Typ A / Feld A II - Versiegelungsgrad hoch  
festgesetzte GRZ: > 0,35 (0,8) / Bilanzfläche 810 m<sup>2</sup>  
Kompensationsfaktor 0,8 – 1,0  
Angewendeter Kompensationsfaktor 1,0

### Berechnung Ausgleichsbedarf

- |                                |   |                      |
|--------------------------------|---|----------------------|
| (1) 3.485 m <sup>2</sup> x 0,6 | = | 2.091 m <sup>2</sup> |
| (2) 761 m <sup>2</sup> x 0,8   | = | 609 m <sup>2</sup>   |
| (3) 1.955 m <sup>2</sup> x 0,8 | = | 1.564 m <sup>2</sup> |
| (4) 810 m <sup>2</sup> x 1,0   | = | 810 m <sup>2</sup>   |

Der Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt 5.074 m<sup>2</sup>.

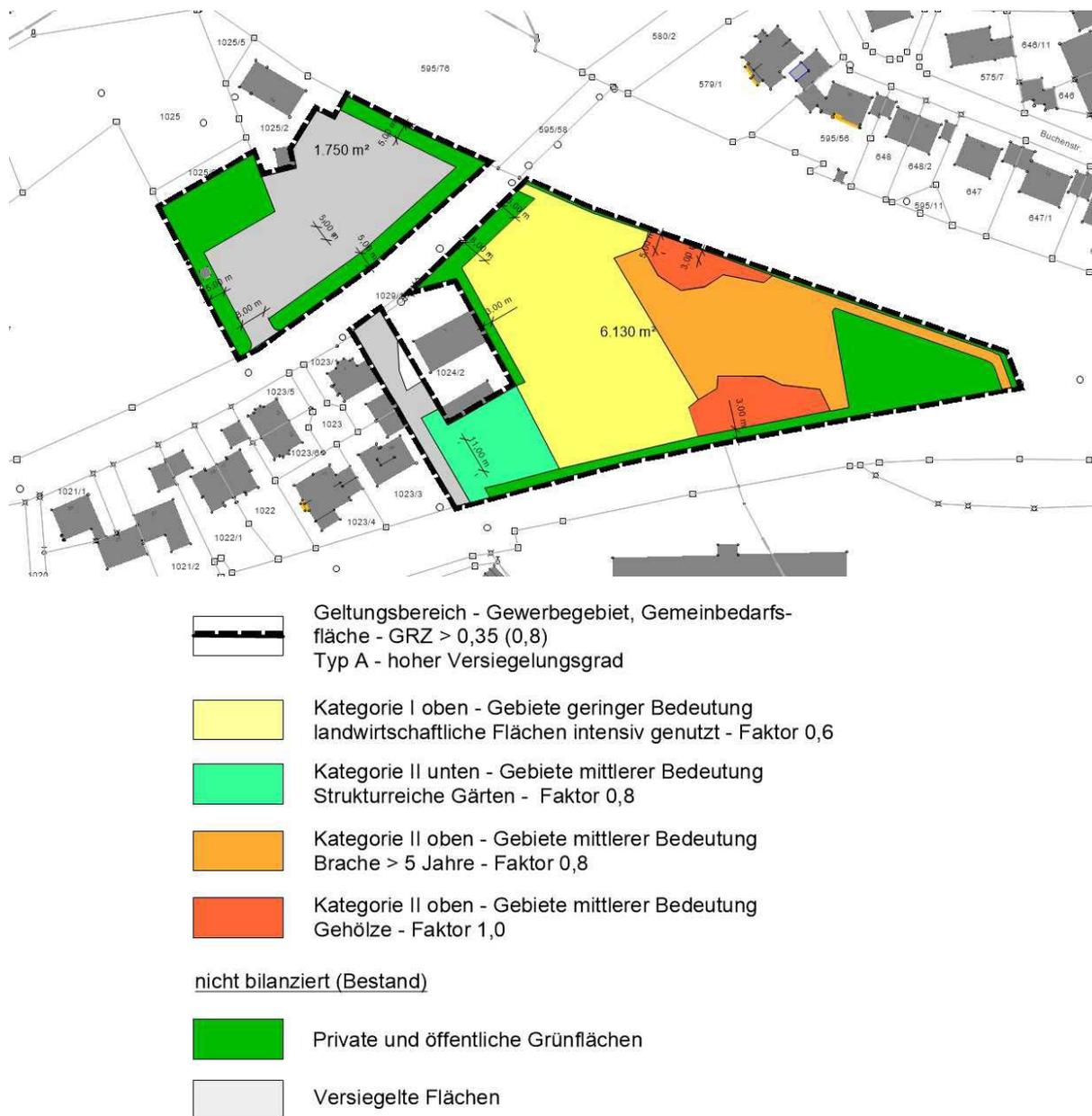


Abbildung 10: Übersicht Eingriffsbilanz

## 27 Belange der Wirtschaft

Die Lagerfläche für Bodenaushub ist für die Durchführung von Baumaßnahmen der Gemeinde Veitsbronn nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz notwendig. Ohne eine Lagerfläche ist ein regelmäßiger Betrieb bei eigenen Bauvorhaben nicht möglich.

Eine größere Betriebsfläche für das ortsansässige Bauunternehmen ist wichtig, um den Fortbestand der Firma zu sichern. Da die lokale Wirtschaft gestärkt werden soll, ist es ein wichtiges Anliegen, das Unternehmen vor Ort zu halten und im Rahmen der Möglichkeiten bei seiner Entwicklung zu unterstützen.

## **28 Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

Dieser Belang ist nicht betroffen.

## **29 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Die Lagerfläche für Bodenaushub dient der Gewährleistung des Betriebs des gemeindlichen Bauhofs sowie von Firmen, die Bauvorhaben für die Gemeinde Veitsbronn ausführen und trägt damit indirekt dazu bei, Arbeitsplätze zu sichern oder gar zu schaffen. Die Sicherung des Betriebsstandorts des ortsansässigen Bauunternehmens sichert langfristig Arbeitsplätze vor Ort. Durch die Erweiterung können zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

## **30 Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Die die Fläche B wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Auf der Fläche B erfolgt teilweise Wiesennutzung (FlSt. 1024, 1025/1, 595/57). Die restliche Teilfläche ist ungenutzt und mit Brachflächen und Gehölzsukzession bewachsen.

## **31 Belange des Post- und Telekommunikationswesens**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien deren Bestand und der Betrieb müssen weiterhin gewährleistet sein.

## **32 Ver- und Entsorgung**

Die Technische Erschließung wird im Laufe des Verfahrens geprüft.

### Erdgasversorgung:

Eine Erschließung des Bereich A (Lagerfläche) mit Erdgas wird voraussichtlich nicht benötigt.

Eine Versorgung der Gewerbefläche im Bereich B mit Erdgas wird im Laufe des Verfahrens geprüft.

### Wasserversorgung:

Eine Erschließung des Bereich A (Lagerfläche) mit Wasser wird voraussichtlich nicht benötigt.

Für die Gewerbefläche im Bereich B ist eine Wasserversorgung vorzusehen. Dies wird im Laufe des Verfahrens geprüft.

### Unbelastetes Oberflächenwasser

Oberflächenwasser, das unbelastet ist (z.B. von Dachflächen) soll so weit wie möglich lokal versickert werden. Flächen, die sich hierfür anbieten, sind im Bereich A das Flurstück 1025/7, im Bereich B der Grünstreifen zur Langenzenner Straße hin.

Erkenntnisse bezüglich der Aufnahmefähigkeit des Bodens (z.B. durch ein Bodengutachten) liegen bisher nicht vor. Dies wird im Lauf des Verfahrens geprüft.

### Schmutzwasserentsorgung

Belastetes Wasser, beispielsweise von der Gewerbefläche oder vom gelagerten Bodenmaterial ist separat zu organisieren. Das Vorgehen wird im Verfahren geklärt.

### Wärmeversorgung:

Eine Wärmeversorgung wird für den Bereich A voraussichtlich nicht benötigt.

Für den Bereich B ist eine Wärmeversorgung vorzusehen. Dies wird im Laufe des Verfahrens geprüft.

### Stromversorgung:

Die geplante Lagerfläche im Bereich A benötigt voraussichtlich Strom für eine mögliche Beleuchtung bei einer Nutzung im Winter. Die Fläche kann aus dem örtlichen Netz versorgt werden.

Auch für die Teilfläche B ist eine Stromversorgung vorzusehen. Die Fläche kann an das örtliche Netz angeschlossen werden. Auch eine Beleuchtung der dann öffentlich gewidmeten Gemeindefläche ist vorzusehen.

Für die Beleuchtung im gesamten Geltungsbereich wird eine insektenfreundliche Ausführung als LED, nach unten gerichtet und ohne Abstrahlen in die Landschaft vorgeschrieben. Das ist aufgrund der vielen angrenzenden Biotopflächen wichtig, um die dort lebenden Arten nicht zu beeinträchtigen.

### Breitbandversorgung:

Ein Anschluss ist für die Gewerbefläche im Bereich B voraussichtlich notwendig, dies wird im Laufe des Verfahrens geprüft.

## **33 Sicherung von Rohstoffvorkommen**

Nicht betroffen. Das nächstgelegene Gebiet ist ein Vorranggebiet für Ton (TO 4) bei Langzenn in einem Abstand von ca. 3,5 km.

## **34 Belange des Personen- und Güterverkehrs; Mobilität der Bevölkerung**

Durch die Schaffung des ersten Bauabschnitts für eine direkte Radwegeverbindung vom Westen der Gemeinde und der umliegenden Orte an den Bahnhof Siegelsdorf wird eine Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur erreicht. Die neue Verbindung ist kürzer und sicherer für die Fahrradfahrer. Damit wird auch die Nutzung der Bahnverbindung gefördert.

## **35 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes; zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften**

Nicht betroffen.

### **36 Belange des Katastrophen- und Brandschutzes**

Der Katastrophen- und Brandschutz wird durch die entsprechenden Organisationen wie beispielsweise die Freiwillige Feuerwehr Veitsbronn gewährleistet. Die Erreichbarkeit innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist ist gewährleistet, andere Belange des Katastrophen- und Brandschutzes sind nicht betroffen.

### **37 Belange des Hochwasserschutzes**

In der Nähe des Geltungsbereichs (Teilbereich A) befindet sich im Talraum der Zenn ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet sowie ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz. Der Abstand zur Nutzung als Lagerfläche beträgt ca. 30 Meter. Das näher zum Talraum liegende Flurstück 1025/7 wird als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Durch die räumliche Nähe kann es zu Beeinträchtigungen kommen. Dies wird im Laufe des Verfahrens geprüft.

### **38 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung**

Dieser Belang ist nicht betroffen.

## 39 Bauleitplanverfahren

### 39.1 Flächenstatistik (Fläche in ha)

#### Umfang des Vorhabens

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 1,27 ha.

#### Bedarf an Grund und Boden

Die Flächen des Geltungsbereiches gliedern sich wie folgt auf:

Gesamtfläche im Geltungsbereich	ca. 1,27 ha
Davon überbaubare Bereiche	ca. 0,79 ha
Randbereiche, Eingrünung, Ausgleich	ca. 0,31 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,17 ha

### 39.2 Verfahrensschritte:

Am xx.xx.xxxx wurde der Aufstellungsbeschluss vom Stadtrat gefasst.

Am xx.xx.xxxx wurde die Durchführung der öffentlichen Auslegung vom Stadtrat beschlossen.

Am xx.xx.xxxx wurde die öffentliche Auslegung ortsüblich bekannt gemacht.

Vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx fand die öffentliche Auslegung statt.

Am xx.xx.xxxx hat der Stadtrat die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

Am xx.xx.xxxx hat der Stadtrat den Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbegebiet zwischen den Bahnlinien“ als Satzung beschlossen.

### 39.3 Flächennutzungsplan:

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (18. Änderung des Flächennutzungsplans.

### 39.4 Zusammenfassende Erklärung:

Wird am Ende des Bauleitplanverfahrens ergänzt.

## **40 Literaturverzeichnis**

### **Gesetze, Verordnungen, Richtlinien:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO): In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)

Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG): in der Fassung vom 25. Juni 2012 (GVBl. S. 254), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 675)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge In der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2025 (BGBl. I S. 58) m.W.v. 28.02.2025

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323) m.W.v. 01.01.2025

## **Weitere Literatur**

Bayerische Staatsregierung (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)  
Stand 01.06.2023. München

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): „Bauen im Einklang  
mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden“.  
München

Landschaftspflegeverband Mittelfranken e. V. (o. J.): Hinweise zur Pflege von Hecken  
und Gehölzen. Ansbach unter: <https://lpv-mittelfranken.de>

Regionaler Planungsverband Nürnberg (Hrsg.) (1988): Regionalplan Westmittel-  
franken, Text- und Planteil. Ansbach

Veitsbronn (2023): Flächennutzungsplan