



GEMEINDE RÜCKERSDORF
LANDKREIS
NÜRNBERGER LAND

BEGRÜNDUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 8/6 „AM DACHSBERG“

– ENTWURF –

Fassung: 16.04.2026



VOGELSANG

Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg

Tel.: 0911 / 480773-11
Fax: 0911 / 480773-17

nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de



Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg

Tel.: 0911 / 331996
Fax: 0911 / 331968

info@landschaftsplanung-klebe.de
www.landschaftsplanung-klebe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	2
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	2
1.2	Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
1.3	Verfahren	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben	4
2.1	Raumordnung und Landesplanung	4
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	5
3	Angaben zum Bestand	6
3.1	Aktuelle Nutzung	6
3.2	Ortsbild / Landschaftsbild / Topografie	6
3.3	Verkehrliche Erschließung	6
3.4	Eigentumsverhältnisse	7
4	Planung	7
4.1	Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	7
4.2	Planungsgrundsätze / Planungsziele	8
4.3	Art der baulichen Nutzung	9
4.4	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezugspunkt	9
4.5	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Abstandsflächen	10
4.6	Stellplätze / Garagen / Carports und deren Zufahrten / Flächen für Nebenanlagen	10
4.7	Verkehrliche Erschließung	11
4.8	Führung von Versorgungsleitungen / Anlagen zur Versorgung	11
4.9	Leitungsrecht	11
4.10	Immissionsschutz	11
4.11	Gestalterische Festsetzungen	13
4.12	Ver- und Entsorgung	14
4.13	Grünordnerisches Konzept	16
5	Belange von Natur und Landschaft	20
5.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	20
5.2	Ausgleichsmaßnahmen	26
5.3	Waldflächen im Sinne des § 2 BWaldG i. V. m. Art. 2 BayWaldG	29
5.4	Artenschutz	32
5.5	Umweltprüfung / Umweltbericht	32
6	Das Plangebiet in Zahlen	32
7	Anhang	32

1 Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Das Blindeninstitut bietet blinden und sehbehinderten sowie mit weiteren, teils komplexen Behinderungen versehenen Kindern und Jugendlichen vielfältige Angebote zum Beispiel in Form von Wohnplätzen, einer heilpädagogischen Tagesstätte sowie der „Schule am Dachsberg“.

Die Wohnnutzung sowie ein Teil der Schule sind aktuell in den drei nordwestlichen Bestandbauten, den sogen. „Sternen“ verortet. Neben der bautechnisch erforderlichen Sanierung haben sich auch die Rahmenbedingungen und Anforderungen an Wohn- und Schulnutzung grundlegend geändert. Daher ist es notwendig die Raumstrukturen und -größen in dem kombinierten Wohn- und Schulbereich räumlich anzupassen.

Die erforderlichen räumlichen Veränderungen sind in den Bestandgebäuden, den sog. „Sternen“ nicht mehr umsetzbar. Es wird daher eine bauliche Entwicklung mit drei Ersatzneubauten westlich der bestehenden „Sterne“ auf dem Grundstück des Blindeninstituts angestrebt. Hierbei werden gegenüber der aktuellen Nutzung keine neuen Betreuungs- oder Wohnkapazitäten geschaffen. Die Anzahl an Wohn-, Tagesstätten- und Schulplätzen bleibt somit konstant. Da die Sanierung der „Sterne“ wirtschaftlich nicht darstellbar ist, sollen diese nach Vollendung der Baumaßnahme rückgebaut werden.

Zusätzlich zu den Ersatzneubauten sollen die Bestandsgebäude im Süden, das Tagesstättengebäude sowie das Schulgebäude mit der denkmalgeschützten Villa generalsaniert werden.

Weiterhin sollen für das Areal ein Wirtschaftshof sowie neue Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher im Südosten des Plangebiets geschaffen werden. Die verkehrliche interne Erschließung des Geländes soll mit einer Ringerschließung verbessert werden. Im Rahmen der baulichen Entwicklung ist zudem geplant, die Freianlagen aufzuwerten und damit die Aufenthaltsqualitäten für die Nutzer zu verbessern.

Als Grundlage für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans dienen die städtebaulichen und grünordnerischen Konzepte von kreuger-wilkins Architekten und toponauten Landschaftsarchitekten.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rückersdorf wird der Geltungsbereich als Sondergebiet SO 2 Blindenschule mit zu erhaltendem Baum- und Waldbestand sowie Bannwald (Art. 11 BayWaldG) dargestellt.

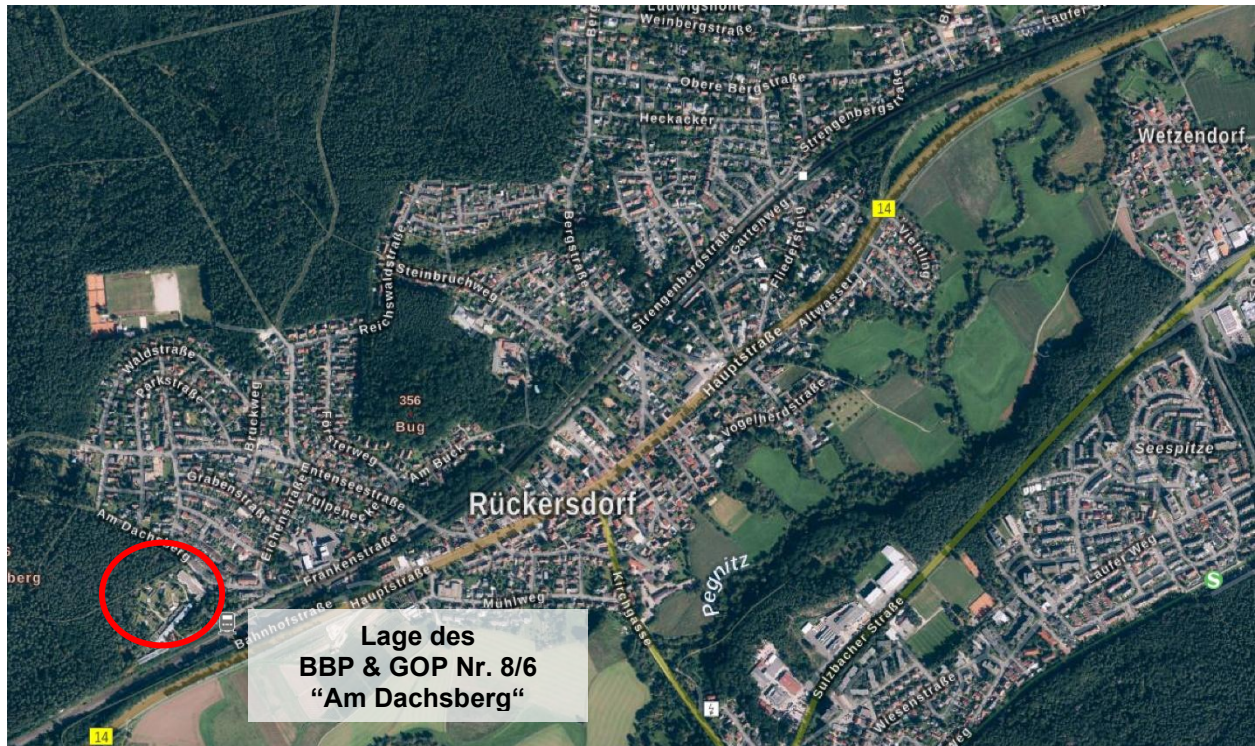
Da die im Flächennutzungsplan dargestellten Waldflächen planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen sind, ist für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

1.2 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 8/6 „Am Dachsberg“ befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Rückersdorf und umfasst die Bestandsgebäude des Blindeninstitutes und den im Westen gelegenen Bannwald, welcher sich ebenfalls im Eigentum des Blindeninstitutes befindet. Das Plangebiet grenzt im Osten an die Wohngebäude des Wohngebiets nördlich und östlich der Straße Am Dachsberg. Im Süden grenzen die Bahntrasse Nürnberg-Lauf sowie die Bundesstraße B 14 an. Im Westen und Norden grenzen Waldflächen an das Plangebiet. Südlich des Plangebiets liegt die Bahnstation Rückersdorf, die vom Blindeninstitut in ca. 3 Gehminuten erreicht werden kann. Das Plangebiet wird über die Straße Dachsbergweg erschlossen, die in östliche Richtung zum Ortszentrum und dessen Hauptstraße mit verschiedenen Einkaufs- und Nahversorgungsmöglichkeiten führt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 8/6 „Am Dachsberg“ umfasst die Flurstücke: 288/20, 288/40, 653, 653/4, 653/19, 653/20 - alle in der Gemarkung Rückersdorf.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 5,6 ha.



Lage des Bebauungsplans (BBP) mit integriertem Grünordnungsplans (GOP) Nr. 8/6 „Am Dachsberg“ (Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

1.3 Verfahren

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 Gemeinde Rückersdorf. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13, 13a BauGB geregelt.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 8/6 „Am Dachsberg“ wird im sogenannten Regelverfahren erstellt. Somit finden die Anwendung der ökologischen Eingriffsregelung sowie die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung statt. Die Umweltprüfung wird in Form eines Umweltberichtes dokumentiert und ist Teil der vorliegenden Begründung (Teil B).

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtenden Ziele der Raumordnung für die Bauleitplanung in der Gemeinde Rückersdorf enthalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 2023) sowie der Regionalplan Region Nürnberg (RP 7).

Die Gemeinde Rückersdorf wird im LEP dem „Verdichtungsraum“ und im RP 7 dem Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Erlangen / Fürth / Schwabach zugeordnet.

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen wirken, sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Weiterhin ist an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, die Siedlungsentwicklung zu konzentrieren.

Verdichtungsräume sind bevorzugte Standorte für die Wirtschaft, das Bildungswesen, den Dienstleistungsbereich und das kulturelle Leben mit überregionaler Ausstrahlung und hoher Bedeutung für die Entwicklung ganz Bayerns. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln. Da die Raumnutzungsansprüche in Verdichtungsräumen besonders vielfältig sind, kommt es dabei darauf an, die Nutzungen an räumlich geeignete Standorte zu lenken. Die Verdichtungsräume müssen langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. Eine wichtige Voraussetzung hierfür sind ein qualitativ hochwertiges Umfeld, eine leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur sowie Bildungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

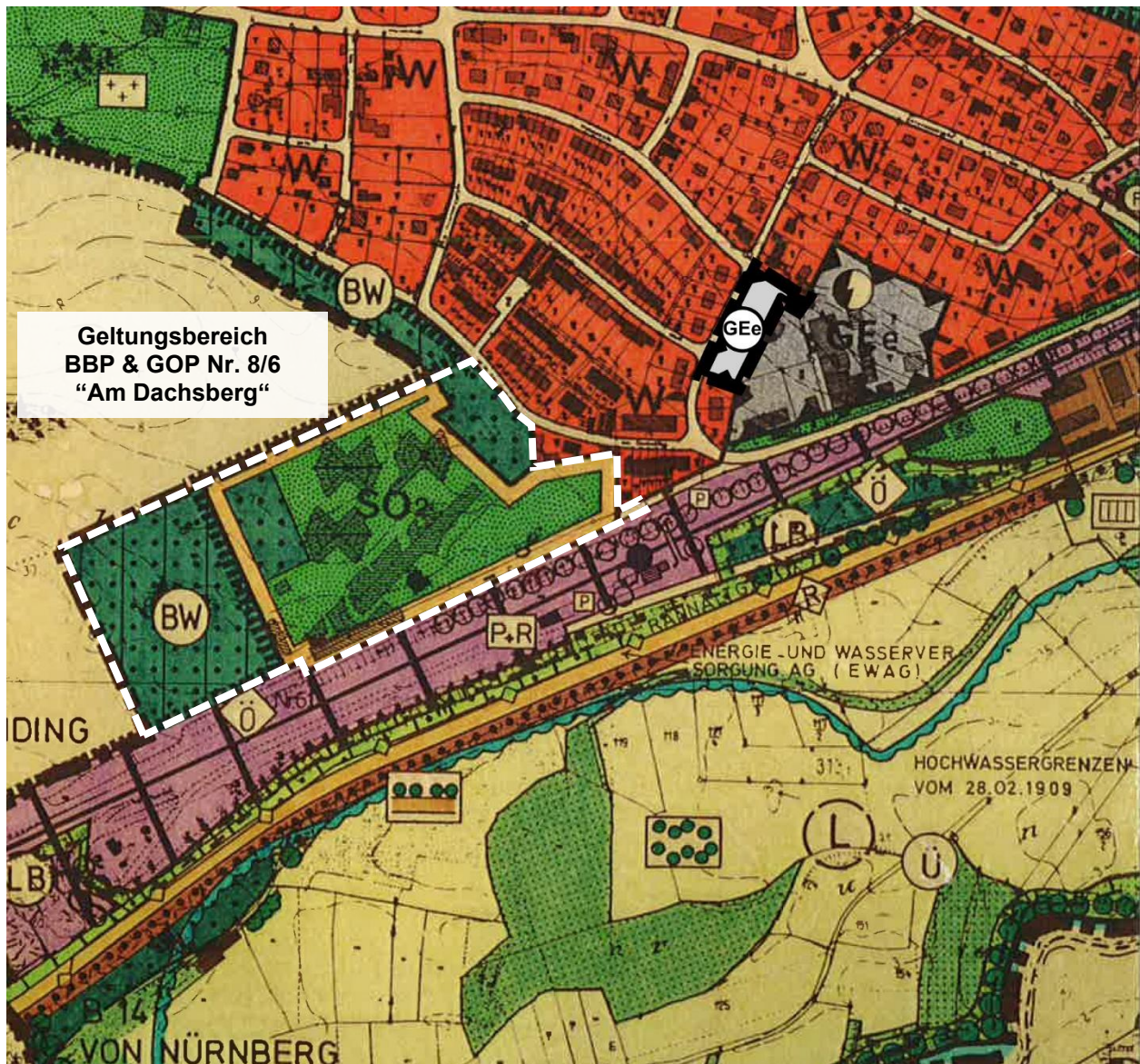
Eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge ist für die Schaffung und den Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen unabdingbar. Zu den sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge gehören z.B. zeitgemäße und inklusiv ausgestaltete Einrichtungen und Dienste aus dem Bereich der Jugendarbeit, der Ehe- und Familienberatung, der Erziehungsberatung, der Altenpflege, der Integrationsförderung sowie für Menschen mit Behinderung.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen.

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

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (FNP / LP) der Gemeinde Rückersdorf stellt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans den östlichen Teil als „Sondergebiet SO 2 Blindenschule mit möglichst zu erhaltendem Baumbestand und mit zu erhaltendem Waldbestand dar. Der westliche Teil wird als Bannwald (Art. 11 BayWaldG) dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Gemeinde Rückersdorf (Quelle: Gemeinde Rückersdorf)

Da der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Plangebiet neben der Sonderbaufläche auch Waldflächen darstellt, die überplant werden, ist eine Änderung des FNP/LP im Parallelverfahren notwendig, um den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan zu entwickeln.

3 Angaben zum Bestand

3.1 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet ist im östlichen und südlichen Bereich durch die Bestandsgebäude des Blindeninstituts geprägt. Diese sind mit langen, riegelartigen Gebäuden so organisiert, dass sie einen klaren Abschluss in Richtung Süden zur Bahnstrecke sowie in Richtung Osten zum angrenzenden Wohngebiet Am Dachsberg aufweisen. Mit diesem klaren Abschluss entsteht ein geschützter, rückwärtiger Innenbereich, worin sich Anbauten der außenliegenden Gebäude sowie die drei sogenannten Sterne um verschiedene Platzsituationen herum organisieren.

Die derzeitige Nutzung ist Wald bzw. Erholungsfläche. Die Vegetation im westlichen Bereich ist größtenteils als strukturreicher Nadelmischwald zu bezeichnen. Durch den Waldbestand im Westen führt ein Wegenetz aus geschotterten bzw. mit wassergebundener Wegedecke befestigten Wegen die zahlreiche Spielgeräte bzw. Erlebnisstationen sowie einen Sportplatz und ein kleineres Gebäude miteinander verbinden. Im Osten, Süden und kleinteilig im Norden ist hauptsächlich standortgerechter Laubmischwald vorhanden, auch durch diese Waldbereiche führen meist geschotterte Wege oder Trampelpfade.



Wald mit Spielgeräten im Westen, Waldbereiche mit angrenzendem Parkplatz im Süden und Aufenthaltsbereiche im Zentrum des Geltungsbereiches (eigene Bilder 2020)

Die Randbereiche der Bestandsgebäude im Zentrum, Süden und Osten des Geltungsbereiches sind größtenteils als Rasenflächen teilweise mit einzelnen Laub-, Obst und Nadelbäumen oder als Strauchpflanzungen angelegt. Die Freiflächen sind mit Aufenthaltsbereichen und Spielgeräten ausgestattet. Die Anlagen des Blindeninstituts sind vollständig eingefriedet.

3.2 Ortsbild / Landschaftsbild / Topografie

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Rückersdorf und ist aufgrund des umgebenden Waldbestandes kaum einsehbar. Das Ortsbild im westlichen und nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist hauptsächlich von Wald geprägt. Östlich des Geltungsbereiches grenzt ein Wohngebiet an, das nördlich und östlich der Straße „Am Dachsberg“ liegt. Es ist mit Einfamilienhäusern in Reihen- und Doppelhausbauweise aus den 1970er und 80er Jahren sowie deren zugehörigen Hausgärten geprägt. Es dominieren zweigeschossige Reihenhäuser mit Satteldächern. Vereinzelt sind Flachdächer vorhanden. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Bahntrasse Nürnberg – Lauf sowie die Bundesstraße B 14.

Das Gelände im Geltungsbereich neigt sich in südwestlicher Richtung. Das Gelände im Süden im Bereich der Erschließungsstraße liegt bei ca. 330 m ü. NN und steigt bis an die nördliche Grenze des Geltungsbereiches auf ca. 337,5 m ü. NN an.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über den Dachsbergweg erschlossen, der weiter östlich in die Frankenstraße mündet. Zusätzlich ist eine Erschließung von der Straße „Am Dachsberg“ im nordöstlichen

Bereich des Plangebiets vorhanden. Diese ist jedoch untergeordnet und dient nicht der Hauptschließung. Die Neuplanung sieht vor diese Zufahrt um ca. 30 m nach Norden, an die Grundstücksgrenze des Blindeninstituts zu verlegen.

Über die Frankenstraße kann die Hauptstraße und das Ortszentrum erreicht werden. Die als Bundesstraße B 14 klassifizierte Hauptstraße ermöglicht nicht nur eine schnelle Verbindung Richtung Nürnberg und Lauf, sondern dient auch als Autobahnzubringer zur ca. 4 km westlich liegenden Autobahn BAB 3.

Über den direkt südlich gelegenen Bahnhofspunkt „Rückersdorf“ können die Bahnverbindungen Nürnberg – Lauf – Hersbruck (rechts der Pegnitz) / Neuhaus (Pegnitz) bzw. Nürnberg - Neunkirchen am Sand / Simmelsdorf-Hüttenbach genutzt werden.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Blindeninstitutsstiftung.

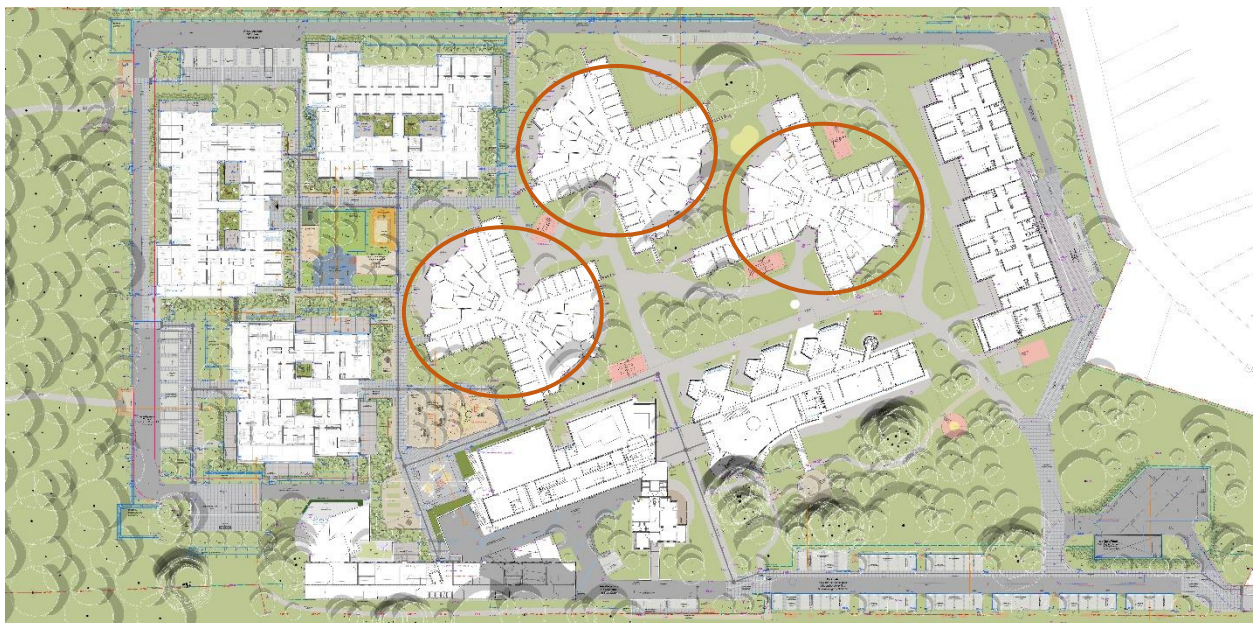
4 Planung

4.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Wald- und Baumbestandes sowie der beschränkten Flächengröße des Baugrundstücks wurden verschiedene Bebauungsvarianten geprüft.

Eine Sanierung der vorhandenen Sterne hat sich als nicht zielführend herausgestellt, da eine Modernisierung mit den beengten Verhältnissen nicht vereinbar ist.

Für die Option Neubau ist eine wesentliche Voraussetzung der nahtlose Übergang der Nutzung zwischen Bestandsgebäuden und Neubauten, um die besonderen Bedürfnisse der Schüler und Bewohner des Blindeninstitutes berücksichtigen zu können.



Freianlagenplan mit Darstellung der bestehenden und geplanten Gebäude, der Freiraumgestaltung und der verkehrlichen Erschließung. Die markierten Gebäude („Sterne“) werden nach Nutzungsaufnahme der Neubauten stillgelegt und zurückgebaut. Erstellt durch: toponauten GmbH, Gesellschaft für Landschaftsarchitektur und Stadtplanung, Stand: 11.04.2025

Somit ist die Variante einer Neubebauung im Westen des Plangebietes, mit anschließendem Rückbau der Sterne entwickelt worden.

Das städtebauliche Konzept sieht drei zwei- bis dreigeschossige Neubauten vor, um den Platzbedarf für die Umsiedlung der verschiedenen Nutzungen decken zu können. Die Anforderungen an moderne Klimatechnik sowie die klimatischen und energetischen Vorteile einer extensiven Dachbegrünungen und Solaranlagen können durch Gebäude mit Flachdächern ausgenutzt werden. Die Gebäude gruppieren sich im nordwestlichen Teil des Sondergebiets SO 1 und bilden zusammen mit dem noch bestehenden, westlichen Stern eine Hofsituation aus. Nach außen hin bilden die Gebäude einen Abschluss zum westlich und nördlich angrenzenden Waldgebiet.

Mit den Neubauten wird auch die interne Erschließung des Blindeninstituts neu strukturiert. Durch den Schulbetrieb ist es notwendig, dass an Werktagen Kleinbusse die Schüler direkt zu den Schulgebäuden bringen. Da die schulische Nutzung in allen Gebäuden stattfindet, ist für die verkehrliche Anbindung wie auch den Zugang für Rettungskräfte, eine neue Ringschließung mit Stellplätzen für die Busse der Schulkinder geplant.

Weiterhin werden die bestehenden Parkmöglichkeiten entlang des Dachsbergwegs auf dem Gelände umgebaut und erweitert. Darüber hinaus soll es im Plangebiet keine weiteren Flächen für den ruhenden Verkehr geben.

Ebenfalls soll der Wirtschaftshof nördlich des Dachsbergwegs neu strukturiert werden. Der Wirtschaftshof beinhaltet unter anderem eine für den Betrieb notwendige Müllpresse, Müllcontainer und Unterstände für notwendige Maschinen zum Unterhalt des Blindeninstituts.

Hauptziele der Grünordnung sind der Erhalt möglichst vieler großer Laubbäume und Waldflächen sowie eine intensive Durchgrünung der neuen Freibereiche mit Baumpflanzungen.

Dazu wurden die Baumkronen eingemessen und beim städtebaulichen Entwurf darauf geachtet, die Wurzelschutzbereiche nach DIN 18920 (Kronentraufe plus 1,5 m) möglichst weitgehend von Bebauungen und Belagsflächen freizuhalten. In den geplanten Freianlagen sollen zudem zahlreiche Laubbäume gepflanzt werden.

4.2 Planungsgrundsätze / Planungsziele

Der Bebauungsplan soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie der Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden. Er ist zum Wohl der Allgemeinheit aufzustellen.

Neben diesen Planungsleitlinien findet die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung insbesondere in folgenden Planungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung sind insbesondere zu berücksichtigen
- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile durch die Anpassung der Kubatur der geplanten Gebäude an die nähere Umgebung
- Beachtung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds – durch die bestmögliche Einbindung der neuen baulichen Anlagen in die vorhandenen Strukturen (baulich und gründerisch)

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege - durch die Integration von grünordnerischen Maßnahmen zur optischen Einbindung der Planung
- Schutz vor möglichen schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) durch Betrieb der geplanten Nutzung sowie auf die geplanten Nutzungen und Festsetzen ggf. erforderlicher Maßnahmen
- Berücksichtigung des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern durch die Sicherstellung einer geordneten, umweltfreundlichen Entwässerung
- Berücksichtigung der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie - durch die Ermöglichung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren
- Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen durch Regelungen zur Grundflächenzahl und Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen

4.3 Art der baulichen Nutzung

Um das Blindeninstitut mit seinen Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, wird das Baugebiet innerhalb des Geltungsbereichs als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Förderzentrum Blindeninstitut“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Damit werden Anlagen und Einrichtungen für schulische, pädagogische und therapeutische Zwecke sowie Wohnen und dazugehörige Nebenanlagen ermöglicht.

Für eine differenzierte Bestimmung der städtebaulichen Parameter werden zusätzlich die Teilbaugebiete SO 1 bis SO 3 festgesetzt. Innerhalb der Teilbaugebiete SO 1 und SO 2 sind die Bestandsgebäude zu sichern und die Neubauten zu ermöglichen. Folgenden Nutzungen sind zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für die schulische Ausbildung von Sehbehinderten und Blinde
- Wohngebäude für Klienten,
- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für eine institutsbezogene Verwaltung.

Das Teilbaugebiet SO 3 dient der Unterbringung des Wirtschaftshofs, daher sind nur untergeordnete, dem Sonstigen Sondergebiet dienende Nebenanlagen zulässig:

- Lagerflächen,
- Flächen zur Abfallentsorgung,
- Geräte-/Maschinengaragen, Carports.

4.4 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezugspunkt

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Teilbaugebieten derart bestimmt, dass sowohl die Bestandsgebäude berücksichtigt als auch die geplanten Gebäude ermöglicht werden. Aufgrund seiner großen Fläche kann für das Teilbaugebiet SO 1 eine GRZ von 0,55 festgesetzt werden, die sowohl die Neubauten als auch die verbleibenden sowie die zukünftig rückzubauenden Bestandsgebäude berücksichtigt. Im Teilbaugebiet SO 2 ist aufgrund der geringen Größe eine recht hohe GRZ von 0,75 zulässig, die das Bestandsgebäude berücksichtigt. Für die Nebenanlagen im Teilbaugebiet SO 3 wird ebenfalls eine GRZ von 0,5 bestimmt.

Die Höhe der Gebäude wird zum einen über die maximale Anzahl der Vollgeschosse und zum anderen über maximal zulässige Wand- und Firsthöhe bestimmt. Aufgrund der bewegten

Topografie wird der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhen über einen Höhenbezugspunkt innerhalb eines jeden Baufensters festgesetzt.

Aus Sicherheitsgründen sind Geländer zum Arbeitsschutz auf den Flachdächern zulässig, die die festgesetzte Wandhöhe überschreiten können.

4.5 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Abstandsflächen

Da eine offene Bauweise i.S. der BauNVO nur Gebäudelängen bis zu 50 m zulässt, ist im vorliegenden Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch die teils sehr langen Bestandsgebäude mit ca. 70 m oder auch 125 m berücksichtigt. Die geplanten Baukörper werden deutlich kompakter und besitzen Fassadenlängen von 35 m bis ca. 55 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und zeigen bereits auf Ebene des Bebauungsplans den zukünftigen Städtebau auf. Vor diesem Hintergrund werden die Terrassenflächen – als Teil von Hauptgebäuden – separat bestimmt, sodass mit den festgesetzten Baugrenzen vor allem die angestrebte Kubatur erfasst wird. Eine Einfassung der Terrassen durch Pergolen ermöglicht den Aufenthalt auch bei schlechtem Wetter und erhöht gleichzeitig die Sicherheit für die Schüler und Klienten.

Da für die Sterne zukünftig lediglich das Bestandsrecht genutzt werden soll, bis die Neubauten errichtet sind und das Blindeninstitut dorthin umgezogen ist, werden für diese Gebäude keine Baugrenzen festgesetzt. Damit können die Sterne im Rahmen ihres Bestandsrechts genutzt werden, eine Umnutzung oder ein An-, Um- und Neubau wird damit ausgeschlossen und der vom Blindeninstitut angestrebte Rückbau planungsrechtlich vorgezeichnet.

Im Übergang zwischen dem Bestandsgebäude im Teilbaugebiet SO 2 und den nördlich angrenzenden Neubauten im Teilbaugebiet SO 1 wird die geplante Erschließungsstraße mit einem Deckel überbaut. Damit wird eine sichere Querung zwischen den einzelnen Gebäuden ermöglicht und zugleich die Aufenthaltsqualität durch eine ansprechende Freiraumgestaltung deutlich erhöht. Für die darunterliegende private Verkehrsfläche ist eine lichte Höhe von mindestens 3 m einzuhalten.

In der Gemeinde gilt die Abstandsflächensatzung (Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 18.01.2021), die außerhalb von Gewerbe-, Kern-, Industrie und Urbanen Gebieten Abstandsflächen von 1,0 H bestimmt. Um vor allem im Bereich der Neubauten eine möglichst kompakte Stellung der Gebäude zu ermöglichen und damit in Anspruch genommene Waldflächen zu reduzieren, gelten abweichend die Bestimmungen des Abstandsflächenrechts der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Damit können bei Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse Abstandsflächen von 0,4 H angewendet werden.

4.6 Stellplätze / Garagen / Carports und deren Zufahrten / Flächen für Nebenanlagen

Für die notwendigen Stellplätze werden entlang der festgesetzten, privaten Verkehrsfläche, die einer Ringschließung dient, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Stellplätze sowie für Busstellplätze definiert. Darin können Stellplätze für die Kfz der Mitarbeiter und Besucher, Dienstwagen sowie für die Kleinbusse zur Beförderung der Schüler zu ihren Schulgebäuden auf dem Gelände nachgewiesen werden.

Innerhalb des Teilbaugebiets SO 3 sind Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Wirtschaftshof festgesetzt. Diese dienen zum einen Müllsammelstellen und zum anderen für Unterstände von Fahrzeugen für den Unterhalt der Anlagen des Blindeninstituts.

Stellplätze, Wege und Belagsflächen innerhalb der Teilbaugebiete SO 1 und SO 2 sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Dies wirkt dem Versiegelungsgrad entgegen und verringert so die Auswirkungen der Planung auf den Grundwasserhaushalt.

4.7 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Osten über den Dachsbergweg, der weiter östlich in die Frankenstraße übergeht. Eine weitere Anbindung an das gemeindliche Straßennetz findet im Norden an die Straße Am Dachsberg statt. Für die verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebiets sind private Verkehrsflächen festgesetzt, welche eine ringförmige Erschließung ausbilden. Damit verbunden sind Vorteile für den Zubringer- und Abholverkehr der Klienten an ihren jeweiligen Ausbildungs- oder Pflegeort sowie ein verkehrsfreier, innenliegender Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität.

Entlang der privaten Verkehrsflächen sind zusätzlich private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die die Stellplatzflächen für Mitarbeiter und Besucher wie auch für die Kleinbusse definieren. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rückersdorf in ihrer aktuellen Fassung.

Innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche zwischen den Teilbaugebieten SO 1 und SO 2 kann der Straßenraum für eine leichtere Querung und qualitätvolle Freiraumgestaltung überbaut werden. Es ist eine lichte Höhe von 3 m zu beachten, um die neue Ringerschließung an dieser Stelle unter dem Landschaftsdeckel hindurchführen zu können.

4.8 Führung von Versorgungsleitungen / Anlagen zur Versorgung

Um Störungen des Ortsbildes bzw. des gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets zu vermeiden, sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Zum Schutz von Bestandsbäumen und Baumneupflanzungen sind Regelungen zu Schutzabständen und Schutzmaßnahmen getroffen.

Im Bereich des Teilbaugebiets SO 2 besteht bereits eine Trafostation zur Versorgung des Bestandsgebäudes mit Strom. Dieser Standort wird mit Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

4.9 Leitungsrecht

Das festgesetzte Leitungsrecht innerhalb des Teilbaugebiets SO 1 sowie innerhalb der privaten Verkehrsfläche dient der Erschließung des bestehenden Trafos zur Versorgung mit Strom. Damit wird die bereits bestehende Leitung zu Gunsten des Versorgers in ihrem Bestand sowie Unterhalt gesichert.

4.10 Immissionsschutz

Lärm

Da auf das Plangebiet sowohl Verkehrsgeräusche einwirken als auch vom Plangebiet Anlagen-geräusche ausgehen, ist ein Gutachten mit einer Bewertung der Schallimmissions- und Schallemissionsprognosen zum Verkehrs- und Anlagenlärm erstellt worden (Tasch GmbH & Co. KG, 21.10.2025), um sicherzustellen, dass durch die Planung keine schutzwürdigen Nutzungen beeinträchtigt werden. Maßgabe für diese Bewertung sind verschiedene gesetzliche Vorschriften und Normen, welche Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte (Verkehrslärm) sowie Immissionsrichtwerte (Anlagenlärm) beinhalten. Das Plangebiet wird aufgrund seiner Nutzung als Mischgebiet bewertet. Die direkt an das Plangebiet angrenzenden Bestandsgebäude sind auf Grundlage des Bebauungsplan Nr. 8/5 als Allgemeines Wohngebiet zu bewerten.

Für die Beurteilung der schallimmissionsschutztechnischen Situation im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) mit dem Beiblatt 1 heranzuziehen, welche Orientierungswerte enthält (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts). Neben den Orientierungswerten der DIN 18005 ist „für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen“ die

16. BImSchV zugrunde zu legen. Für diesen Fall gelten Immissionsgrenzwerte, die mit 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts etwas höher liegen als die Orientierungswerte der DIN 18005.

Zusätzlich ist die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen. Im Vergleich zur DIN 18005 enthält die TA Lärm keine Orientierungs- oder Immissionsgrenzwerte, sondern Immissionsrichtwerte, welche nicht überschritten werden dürfen. Aufgrund der als Mischgebiet einzuordnenden Nutzung liegen diese innerhalb des Plangebiets bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Für die Wohnnutzung außerhalb des Plangebiets werden die Werte eines Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) angenommen.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden hierbei unter Berücksichtigung der vorliegenden Rahmenplanung (gemischte Nutzung Tagespflege- sowie Bildungseinrichtungen und Wohnen im nördlichen Plangebiet) die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen ermittelt. Des Weiteren wurde ergänzend überprüft, ob für bestehende Nutzungen im Umfeld des Plangebiets durch Anlagengeräusche, welche nach der TA Lärm bewertet werden, Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

Verkehrsgeräusche

Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet

Im Gutachten wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche untersucht und mit Hilfe von Lärmrasterkarten unter Berücksichtigung der geplanten wie auch der bestehenden Gebäude dargestellt. Auf das Plangebiet wirken vor allem Verkehrsgeräusche von der südlich des Plangebiets verlaufenden Bundesstraße B 14 sowie der Eisenbahnlinie Nürnberg – Lauf ein. Hierbei zeigt sich, dass lediglich für die lärmabgewandten Fassaden sowie für die nördlichen Gebäudeteile die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV werden lediglich für die drei südlichsten Gebäudeteile im Bereich der lärmzugewandten Fassaden um 1 dB(A) bis zu 6 dB(A) überschritten.

Weiterhin ist festzuhalten, dass für die südliche Fassade des südlichsten Gebäudes, das der Bahnlinie und der Bundesstraße am nächsten ist, im Tageszeitraum die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags) erreicht bzw. überschritten wird. Im Nachtzeitraum liegt die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei 60 dB(A) und betrifft zudem das östlich liegende, denkmalgeschützte Gebäude. Da beide Gebäude in der Nacht nicht genutzt werden, liegt hier auch keine Betroffenheit vor.

Schallschutzmaßnahmen:

Gemäß den Vorgaben der DIN 18005 sind in der städtebaulichen Planung die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Da der von einer Schallquelle erzeugte Beurteilungspegel mit dem Abstand abnimmt, sollte stets versucht werden, zwischen schutzbedürftigen Gebieten und lauten Schallquellen ausreichende Abstände einzuhalten. Da mit der vorliegenden Planung eine Neustrukturierung und Nachverdichtung eines bereits bebauten Areals in direkter Nähe schallemittierender Verkehrsstrassen vorbereitet wird, können ausreichende Abstände nicht eingeplant werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (wie z.B. Schirmwände entlang von Straßen) vor allem zum Schutz der Obergeschosse wären nur mit einem hohen bautechnischen Aufwand umsetzbar und wären städtebaulich nicht gewünscht.

Wie oben aufgezeigt werden im Tages- und Nachtzeitraum die Immissionsgrenzwerte überschritten, für die südlichen Fassade des zur Bahnstrecke ausgerichteten, südlichsten Gebäudes wird auch die Grenze der Gesundheitsgefährdung (> 70 dB(A)) im Tageszeitraum. Mit der

städtebaulichen Konzeption können durch Raumkanten zu den beiden südlich angrenzenden Trassen bereits die Emissionen gestoppt und ein Großteil der übrigen Fassadenseiten vor Verkehrslärm geschützt werden.

Auf architektonischer Ebene ist weiterhin zu prüfen, ob mithilfe lärmorientierter Grundrissgestaltung mindestens ein Fenster jedes schutzbedürftigen Raums zu einer lärmabgewandten Seite orientiert werden kann. Alternativ können die Grundrisse so gestaltet werden, dass an den betroffenen Fassadenabschnitten keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 angeordnet werden. So können unter anderem Treppenhäuser, Flure oder Bäder angeordnet werden.

Anschließend können durch passive Schallschutzmaßnahmen die eingesetzten Bauteile so dimensioniert werden, dass zu Lärmquellen orientierte Aufenthaltsräume geschützt und der Innenraumpegel so weit reduziert wird, dass gesunde Wohnverhältnisse ermöglicht werden.

Im Bebauungsplan sind sowohl Grundrissorientierungen als auch passive Schallschutzmaßnahmen textlich und zeichnerisch festgesetzt. Somit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Innenräumen gewährleistet werden.

Schallschutz für Außenwohnbereiche

Die baulichen Schallschutzmaßnahmen zielen auf die Innenpegel von Aufenthaltsräumen in Gebäuden ab. Weiterhin ist der Schutz von Außenwohnbereichen mit Aufenthaltsqualität (Privatgärten, Terrassen, Balkone o. Ä.) zu prüfen. Bei Dauerschallpegeln > 62 dB(A) können unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung auftreten, sodass Festsetzungen zum Schutz des Außenwohnbereichs zu treffen sind. In der Nacht (22:00 – 6:00 Uhr) entsteht für die Außenwohnbereiche keine Betroffenheit.

Auf Grundlage der durchgeführten Berechnungen kann der Schwellenwert von 62 dB(A) nur teilweise eingehalten werden und bei einer Ausgestaltung von Balkonen oder Loggien sind Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen (z.B. verglaste Balkone) zu treffen. Für die lärmabgewandten Bereiche wird der Schwellenwert eingehalten und bei der Ausgestaltung von Außenwohnbereichen sind keine weiteren Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Planinduzierter Verkehr

Es wird eine Erhöhung von 35 auf 54 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Da mit der Planung keine Vergrößerung des Blindeninstituts verbunden ist, kann mit der Erhöhung der Anzahl an Stellplätzen deren Anbindung an die jeweiligen Gebäude verbessert und die Frequenz an Fahrzeugbewegungen je Stellplatz verringert werden. Mit der gleichbleibenden Verkehrsbelastung wird keine zusätzliche Lärmbelastung auf die direkt angrenzenden Bestandsgebäude außerhalb des Plangebiets erwartet.

Anlagengeräusche

Gewerbe- und Anlagengeräusche

Für den Tageszeitraum werden die entsprechenden umliegenden Gebietsanforderungen (östlich und nördlich: Allgemeines Wohngebiet) eingehalten. Lediglich für den Nachtzeitraum würden Überschreitungen bei der Nutzung des Wirtschaftshofs sowie beim An- und Abfahren von Stellplätzen innerhalb eines 28 m Abstands zu den nächstliegenden Immissionsorten auftreten. Als Maßnahme ist eine Nutzung der genannten Anlagen im Nachtzeitraum ausgeschlossen.

4.11 Gestalterische Festsetzungen

Die Bestimmungen zu Fassaden, Fassadenfarben sowie zu Dachform und Einfriedungen geben einen Rahmen von Gestaltungsmöglichkeiten vor, welche den Charakter des Institutsgeländes prägen.

Dächer / Dachaufbauten

Die Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude sind ab einer Größe von 15 m² mit einer extensiven Dachbegründung (Retentions Gründächer) zu begrünen. Dies reduziert den Oberflächenwasserabfluss, verbessert das Kleinklima (Kühlungseffekt durch Erhöhung der Verdunstung durch bewachsene Flächen auf Dächern), schafft neue Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten und schafft somit eine Kompensation der Versiegelung durch die Neubauten.

Von der Begrünung ausgenommen sind auf allen Dächern die erforderlichen Rettungswege, Flächen für technische Anlagen und Dachterrassen.

Alle haustechnischen Anlagen auf den Dächern sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen. Deren Höhe und maximaler Flächenanteil des Dachs wird bestimmt, um die Ausbildung eines ‚offenen‘ Technikgeschosses zu verhindern. Die haustechnischen Anlagen können auch durch eine entsprechend hohe Attika abgeschirmt werden. Damit kann die Sichtbarkeit der Anlagen vom Straßenraum aus verringert und das Ortsbild gewahrt werden.

Um bei einer flächenhaften Ausgestaltung der Flachdächer mit Solaranlagen die Dachbegrünung zu sichern, sind Dachbegrünungen mit aufgeständerten Solaranlagen zu kombinieren.

Aufgrund der Sichtbarkeit und um Satteldächern mit ihrer Dachneigung einheitlich zu halten, sind Solaranlagen entsprechend der Dachneigung zu installieren, eine Aufständigung parallel zur Dachneigung ist zulässig. Eine Aufständigung in einem anderen Winkel oder über die Dachkanten hinaus, würde eine unruhige Dachlandschaft generieren und das Ortsbild beeinträchtigen.

Fassaden

Die Aussagen zur Fassadengestaltung gewähren einen dem Ortsteil typischen Charakter. Glänzende oder spiegelnde Fassaden sind aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen.

Einfriedungen

Die Festlegungen zu Einfriedungen dienen der Gestaltung eines möglichst offenen Baugebiets. Um dennoch dem Abgrenzungsbedürfnis einzelner Nutzungen Rechnung zu tragen, sind entsprechende Aussagen zu Einfriedungen getroffen worden.

4.12 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen und Leitungen erfolgen. Erforderliche Erweiterungen der vorhandenen Anlagen können auf der nachgelagerten Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Versorgungsträgern vorgenommen werden.

Strom / Wasser/ Telekommunikation

Zur Sicherung der Stromversorgung ist eine Fläche zur Versorgung „Trafo“ sowie ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgers festgesetzt worden.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann durch die Gemeindewerke Rückersdorf erfolgen. Nach Umbaumaßnahmen des vorgelagerten Wassernetzes, ist die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser mit 96 m³/h für 2 Stunden gesichert.

Die Versorgung mit Anlagen und Einrichtungen zur Telekommunikation ist über die angrenzenden Straßenzüge möglich und kann seitens verschiedener Netzeigentümer und Anbieter auf den Baugrundstücken ermöglicht werden. Rechtzeitige Abstimmungen mit den Versorgungsträgern z.B. zu Zeitpunkt der Maßnahmen, erforderliche Breiten von Leitungstrassen und Mindestabständen zu Bäumen sind im Rahmen der Erschließungsplanung erforderlich.

Entwässerung

Gemäß § 55 Abs. 2 (Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 07.06.2010) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Da sich die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen des Blindeninstituts sich in der weiteren Schutzzone B (III B) innerhalb des Wasserschutzgebietes Erlenstegen für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Nürnberg befinden, sind die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung Erlenstegen (WSchVO Erl.) vom 22.07.2005 zu beachten.

Weiterhin sind die Inhalte und der Umfang der Entwässerungsplanung sowie sämtliche zusätzlich notwendigen Ausnahmeanträge bzgl. des Wasserschutzgebietes, Berücksichtigung von Starkregenereignissen, Eingriffe in Schichtenwasserhorizonte, Bauwasserhaltung, Sammeln und Ableiten von Niederschlagswasser etc. mit dem LRA/ Wasserrecht abzustimmen.

Gemäß den Ergebnissen des Geotechnischen Berichts mit Versickerungsversuchen (Schulze & Lang, 08.02.2024) ist eine gezielte Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Geltungsbereich nicht möglich, da der geforderte Mindestabstand von 1,0 m zum oberflächennah wasserstauenden Sandstein nicht eingehalten werden kann.

Das nächstgelegene Oberflächengewässer, der Tuchergraben, liegt ca. 300 m westlich des Geltungsbereiches und daher als Vorfluter für die Einleitung von Oberflächenwasser nicht geeignet.

Trotz der bestehenden geologischen Verhältnisse sollen die geplanten Gebäude und Verkehrswege im Trennsystem entwässert werden. In Abstimmung mit dem Landratsamt (LRA) Nürnberger Land und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Roth-Weißenburg i.Bay. wird eine flächige Verrieselung des Niederschlagswassers in den Waldflächen der Grundstücke des Blindeninstituts angestrebt.

Dies soll über eine oberflächennahe Entwässerung über flache Senken/Mulden und Rigolen umgesetzt werden, dabei gibt die vorhandene Topografie die Fließrichtung in Richtung Süd-Westen vor. Das Niederschlagswasser soll großflächig in Richtung Süd-Westen in den bewaldeten Bereichen der Flurstücke 653/4 und 653/19 in mehreren natürlichen oder künstlich angelegten flachen Senken aufgefangen-/ zurückgehalten werden. Der jeweilige Überlauf soll in die jeweils nächste Senke / Mulde führen. Das Dachwasser soll zusätzlich durch Rückhaltesysteme auf den Dächern aufgefangen und gedrosselt in die o.g. Vorrichtungen abgeleitet werden.

Mit der geplanten Entwässerung kann die naturnahe Rückhaltung, Teilversickerung (in den oberen Sandschichten bis zum Sandsteinhorizont) und Verdunstung erfolgen und eine zusätzliche Bewässerung der Waldbäume erzielt werden.

Sämtliches Niederschlagswasser (auch der privaten Fahrwege) ist unbelastet und kann ohne Vorreinigung abgeleitet werden. Der rechnerische Nachweis nach DWA-A102 wird im Rahmen der Entwässerungsplanung aufgestellt und mit dem LRA/ Wasserrecht abgestimmt. Falls RW-Reinigungsmaßnahmen erforderlich werden sollten, kann dies durch eine Mulden-Rigolen-Versickerung über eine bewachsene Oberbodenschicht erfolgen. Der Notüberlauf der oben beschriebenen RW-Ableitung soll in die westlich gelegenen bewaldeten Bereiche erfolgen.

Im Bereich der bestehenden Gebäude und Verkehrswege existiert das Trennsystem bis zum ersten Schacht nach Gebäudeaustritt. Von dort wird das Abwasser in einem Mischwasserkanal bis zur Grundstücksgrenze geführt. Im Bestand erfolgt keine Veränderung.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Müllabfuhr

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Nürnberger Land sichergestellt. Der Müll wird intern gesammelt und zum Wirtschaftshof gebracht, wo er von der Müllabfuhr abgeholt werden kann.

4.13 Grünordnerisches Konzept

Bei den zu erhaltenden Bäumen sollten die Wurzelschutzbereiche nach DIN 18920 (Kronentraufe plus 1,5 m) möglichst weitgehend von Bebauungen und Belagsflächen freigehalten werden. Selbstverständlich funktioniert dies bei der geplanten Ermöglichung von 3 Bauplätzen und den verkehrlichen Anlagen nicht überall, so dass die Umsetzung der Bebauung durch einen Baumsachverständigen begleitet werden sollte, der betroffene Wurzelbereiche untersucht und baubegleitende Baumschutzmaßnahmen definiert. Im Bebauungsplan werden zudem allgemeine Festsetzungen zum Baumerhalt mit den entsprechenden Maßnahmen getroffen, um den Erhalt der zeichnerisch festgesetzten Bäume sicherzustellen. Außerhalb der festgesetzten Waldflächen sind insgesamt 121 Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage soll der Gehölzbestand erhalten bleiben.

Um eine angemessene Durchgrünung der Bauflächen sicherzustellen, sind außerhalb der festgesetzten Waldflächen insgesamt 99 zu pflanzende standortgerechte Laub- und Nadelbäume festgesetzt. Von den Standorten kann abgewichen werden, um eine ausreichende Flexibilität in nachfolgenden Planungsschritten zu gewährleisten (u.a. Reaktion auf die konkrete Lage von Zufahrten, Leitungen, etc.). Die Anzahl der Baumpflanzungen ist bindend. Weiterhin sind Gehölzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern innerhalb der Sondergebiete vorgesehen, auf deren Darstellung auf dem Planblatt verzichtet wurde. Für alle festgesetzten Gehölzpflanzungen gilt die unten aufgeführte Pflanzenliste. Dadurch werden eine hohe gestalterische Qualität und eine standortangepasste Pflanzenauswahl sichergestellt. Durch die Festsetzungen von Mindestpflanzqualitäten und Wurzelraumanforderungen für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher wird eine frühzeitige räumliche Wirkung der Pflanzungen erreicht und die Vitalität und Überlebensfähigkeit der Pflanzungen dauerhaft sichergestellt. Die Gehölzpflanzungen verbessern das Kleinklima und die Aufenthaltsqualität in den bebauten Bereichen erheblich und leisten als neue Lebensräume zudem einen Beitrag zum Artenschutz. Die Gehölzpflanzungen sind als „multifunktionale“ Flächen mit Funktionen der Regenwasserbewirtschaftung, der Biodiversität und der Erholung zu gestalten, anzusäen und mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern parkartig zu bepflanzen.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches soll auf dem Streifen zwischen der Verkehrsfläche und der Geltungsbereichsgrenze ein gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum auf ca. 449 m² angelegt werden, der als Ausgleich für die Eingriffe in Wald im Sinne des § 2 BWaldG i. V. m. Art. 2 BayWaldG angerechnet werden kann. Des Weiteren können von dieser Fläche ca. 195 m² als Ausgleichsfläche A1 (im Sinne der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung) mit einem voraussichtlichen Wertpunktegewinn von ca. 1.170 BayKompV-Wertpunkten angerechnet werden. Das Entwicklungsziel entspricht dem BayKompV Biototyp W12 – Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte. Da der sich der geplante Waldmantel an der Grundstücksgrenze zum angrenzenden Grundstück der bayerischen Staatsforsten befindet, wurde die Planung bei einem Ortstermin mit dem Grundstückseigentümer und dem AELF Roth-Weißenburg i. Bay. abgestimmt. Dabei wurde vereinbart, dass auch auf dem Grundstück der bayerischen Staatsforsten ein Waldmantel angelegt werden soll.

Pflanzenliste für den Waldmantel (BayKompV-Biototyp W12) am nördlichen Rand des Geltungsbereiches

Für die Pflanzungen im Bereich des geplanten Waldmantels und in der Ausgleichsfläche A1 können die folgenden standorttypischen Arten gem. BayKompV-Biototyp W12 verwendet werden:

Bäume Wuchsklasse I (> 20 m):

Quercus petraea

Trauben-Eiche

Quercus robur

Stiel-Eiche

Bäume Wuchsklasse II (10-20 m):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyrastra	Holzbirne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weissdorn**
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weissdorn**
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*
Rosa arvensis	Feld - Rose**
Rosa canina	Hundsrose**
Rosa glauca	Hechtrose**
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose**
Rosa rubiginosa	Weinrose**
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball*

Stauden:

Drahtschmiele (*Avenella flexuosa*)
 Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*)
 Adlerfarn (*Pteridium aquilinum*)
 Dornfarn (*Dryopteris carthusiana*)
 Wurmfarne (*Dryopteris filix-mas*)
 Frauenfarn (*Athyrium filix-femina*)
 Pillensegge (*Carex pilulifera*)
 Rotes Straußgras (*Agrostis tennis*)
 Hain- Rispengras (*Poa nemoralis*)
 Behaarte Hainsimse (*Luzula pilosa*)
 Weiches Honiggras (*Holcus mollis*)
 Habichtskraut (*Hieracium sabaudum*)
 Wald- Knäulgras (*Dactylis polygama*)

Flattergras (*Milium effusum*)
 Waldhabichtskraut (*Hiracium murorum*)
 Goldnessel (*Galeobdolon luteum*)
 Gewöhnliches Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*)
 Vielblütige Weißwurz (*Polygonatum multiflorum*)
 Riesenschwingel (*Festuca gigantea*)
 Knotige Braunwurz (*Scrophularia nodosa*)
 Dreinervige Nabelmiere (*Moehringia trinervia*)

Pflanzenliste für sonstige neu gepflanzte Waldbereiche im Geltungsbereich

Für etwaige Pflanzungen oder Nachpflanzungen in den sonstigen festgesetzten Waldflächen können die folgenden standorttypischen Arten gem. der potenziell natürlichen Vegetation (Drahtschmielen-Buchenwald im Komplex mit Flattergras-Buchenwald) verwendet werden:

Bäume Wuchsklasse I (> 20 m):

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

Bäume Wuchsklasse II (10-20 m):

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Pyrus pyraister</i>	Holzbirne
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Sträucher:

<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum

Pflanzenliste für alle übrigen Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich

Für alle übrigen Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich können die folgenden Arten verwendet werden:

Bäume Wuchsklasse I (> 20 m)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Pinus nigra ssp.nigra	Schwarzkiefer
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Säulen Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platiphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus carpiniifolia	Feld-Ulme

Bäume Wuchsklasse II (10-20 m)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraister	Holzbirne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher:

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Amelanchier leavis	Kahle Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weissdorn**
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weissdorn**
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum

Rosa arvensis	Feld - Rose**
Rosa canina	Hundsrose**
Rosa glauca	Hechtrose**
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose**
Rosa rubiginosa	Weinrose**
Rubus idaeus	Himbeere**
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder*
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball*

Kletter- und Schlingpflanzen für Außenwände von Nebenanlagen / Nebengebäuden

Selbstklimmend:

Hedera helix	Efeu*
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich:

Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt*
Parthenocissus quinquefolia `Engelmannii`	Wilder Wein
Rosa in Arten und Sorten	Kletterrose

* in Teilen oder ganz giftig, nicht geeignet für Spielbereiche

** mit Dornen/Stacheln, nicht geeignet für Spielbereiche

5 Belange von Natur und Landschaft

5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsermittlung erfolgt nach dem neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021).

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurden der Vegetationsbestand (Schutzgut Arten und Lebensräume) und der Zustand der übrigen Schutzgüter im Geltungsbereich erhoben und bewertet (vgl. Umweltbericht). Dabei wurden für das Schutzgut Arten und Lebensräume die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung) zugeordnet. Die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft wird durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt. Nach der oben beschriebenen Kategorisierung des Bestands nach BNT-Typen mit entsprechenden Wertpunkten wurden anschließend die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft prognostiziert und die Intensität mit Hilfe eines Beeinträchtigungsfaktors abgeschätzt.

Dieser Beeinträchtigungsfaktor ergibt sich in der Regel aus der Grundflächenzahl (GRZ), dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung, hier in der Eingriffsregelung angewendet als Maß für die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft. Im vorliegenden Fall sind folgende Grundflächenzahlen festgesetzt:

SO 1 – GRZ 0,55

SO 2 – GRZ 0,75

SO 3 – GRZ 0,50

Versorgungsfläche – GRZ 1,0

Für die Verkehrsflächen wurde aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Eingrünung (Baumpflanzungen, unversiegelte Straßennebenflächen) eine GRZ von 0,9 angesetzt.

Der Ausgleichsbedarf liegt somit im ersten Schritt der Eingriffsermittlung bei 67.283 Wertpunkten. Dieser rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden. Voraussetzung ist u.a., dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind. Dies ist durch die Festsetzungen von naturnaher Gestaltung der privaten Freiflächen, Schaffung von differenzierten Grünräumen und den Erhalt von bestehenden Grünstrukturen, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden und flächenhafter Verrieselung in den Waldflächen auf dem Baugrundstück, Dachbegrünungen mit Retentionsdächern, insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung, Vermeidung großer Glasflächen und den Erhalt größerer Bestandsbäume durch Baumschutzmaßnahmen gegeben.

Gemäß dem Leitfaden liegt der Ausgleichsbedarf nach Abzug des Planungsfaktors demnach bei insgesamt **53.826 BayKompV-Wertpunkten** (die detaillierte Bilanzierung und die relevanten Vermeidungsmaßnahmen für den Planungsfaktor sind den folgenden Abbildungen zu entnehmen).

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
SO1 (GRZ 0,55)				
B112 - Mesophile Gebüsche und heimische Einzelsträucher (10 WP) BNT mit mittlerer Bedeutung	654	10	0,55	3597
B141 Schnitthecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (5 WP) BNT mit geringer Bedeutung	4	5	0,55	11
G 4 Park- und Trittrasen (mit hoher Schnittfrequenz und/oder Trittbelastung) (WP 3) BNT mit geringer Bedeutung	3367	3	0,55	5555,55
L 61 Sonstige, standortgerechte Laubmischwälder junge Ausprägung (WP 6) BNT mit mittlerer Bedeutung	574	6	0,55	1894,2
L 63 Sonstige, standortgerechte Laubmischwälder alte Ausprägung (WP 12) BNT mit hoher Bedeutung	73	12	0,55	481,8
N 722 Struktureiche Nadelholzforste mittlere Ausprägung (WP 7) BNT mit mittlerer Bedeutung	3285	7	0,55	12647,25
N 723 Struktureiche Nadelholzforste alte Ausprägung (WP 8) BNT mit mittlerer Bedeutung	3202	8	0,55	14088,8
P 21 Strukturarme Privatgärten und Kleingartenanlagen (WP 5) BNT mit geringer Bedeutung	646	5	0,55	1776,5
V 31 Versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Pflaster) (WP 0) BNT ohne Bedeutung	3045	0	0,55	0
V 32 Befestigte Wege (wassergebundene Wegedecke, Schotter, etc.) (WP 1) BNT mit geringer Bedeutung	2155	1	0,55	1185,25
X 4 Gebäude (WP 0) BNT ohne Bedeutung	7478	0	0,55	0
Kein Eingriff/ Erhaltflächen	1877	0	0,55	0
Summe	26360			37629

Eingriffe in die Biotoptypen gem. BayKompV im SO1

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
SO2 (GRZ 0,75)				
B112 - Mesophile Gebüsch und heimische Einzelsträucher (10 WP) BNT mit mittlerer Bedeutung	240	10	0,75	1800
L 62 Sonstige, standortgerechte Laubmischwälder mittlere Ausprägung (WP 10) BNT mit mittlerer Bedeutung	204	10	0,75	1530
N 722 Strukturreiche Nadelholzforste mittlere Ausprägung (WP 7) BNT mit mittlerer Bedeutung	9	7	0,75	47,25
P 21 Strukturarme Privatgärten und Kleingartenanlagen (WP 5) BNT mit geringer Bedeutung	38	5	0,75	142,5
V 31 Versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Pflaster) (WP 0) BNT ohne Bedeutung	232	0	0,75	0
V 32 Befestigte Wege (wassergebundene Wegedecke, Schotter, etc.) (WP 1) BNT mit geringer Bedeutung	24	1	0,75	18
X 4 Gebäude (WP 0) BNT ohne Bedeutung	1146	0	0,75	0
Summe	1893			3538

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
SO3 (GRZ 0,5)				
L 62 Sonstige, standortgerechte Laubmischwälder mittlere Ausprägung (WP 10) BNT mit mittlerer Bedeutung	805	10	0,5	4025
L 63 Sonstige, standortgerechte Laubmischwälder alte Ausprägung (WP 12) BNT mit hoher Bedeutung	95	12	0,5	570
Summe	900			4595

Eingriffe in die Biotoptypen gem. BayKompV im SO2 und SO3

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
Verkehrsflächen (GRZ 0,9)				
B112 - Mesophile Gebüsche und heimische Einzelsträucher (10 WP) BNT mit mittlerer Bedeutung	144	10	0,9	1296
B141 Schnitthecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (5 WP) BNT mit geringer Bedeutung	8	5	0,9	36
G 4 Park- und Trittrassen (mit hoher Schnittfrequenz und/oder Trittbelastung) (WP 3) BNT mit geringer Bedeutung	403	3	0,9	1088,1
L 61 Sonstige, standortgerechte Laubmischwälder junge Ausprägung (WP 6) BNT mit mittlerer Bedeutung	541	6	0,9	2921,4
L 62 Sonstige, standortgerechte Laubmischwälder mittlere Ausprägung (WP 10) BNT mit mittlerer Bedeutung	34	10	0,9	306
L 63 Sonstige, standortgerechte Laubmischwälder alte Ausprägung (WP 12) BNT mit hoher Bedeutung	310	12	0,9	3348
N 722 Struktureiche Nadelholzforste mittlere Ausprägung (WP 7) BNT mit mittlerer Bedeutung	413	7	0,9	2601,9
N 723 Struktureiche Nadelholzforste alte Ausprägung (WP 8) BNT mit mittlerer Bedeutung	1545	8	0,9	11124
P 21 Strukturarme Privatgärten und Kleingartenanlagen (WP 5) BNT mit geringer Bedeutung	0	5	0,9	0
V 31 Versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Pflaster) (WP 0) BNT ohne Bedeutung	2660	0	0,9	0
V 32 Befestigte Wege (wassergebundene Wegedecke, Schotter, etc.) (WP 1) BNT mit geringer Bedeutung	146	1	0,9	131,4
X 4 Gebäude (WP 0) BNT ohne Bedeutung	46	0	0,9	0
Summe	6250			21521

Eingriffe in die Biotoptypen gem. BayKompV in den Verkehrsflächen

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
Versorgungsfläche (GRZ 1,0)				
X 4 Gebäude (WP 0) BNT ohne Bedeutung	53	0	1	0
Summe	53			0

Eingriffe in die Biotoptypen gem. BayKompV in der Versorgungsfläche

	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf vor Minderungsmaßnahmen (Grünflächen ca. 2.420 m² und zu erhaltende Waldflächen ca. 18.507 m² wurden nicht bilanziert)	35456			67283

Gesamteingriff in die Biotoptypen gem. BayKompV vor den Minderungsmaßnahmen

Minderungsmaßnahmen - Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
naturnahe Gestaltung privater Grünflächen	Private Grünflächen können mit ihren Wiesen, Beeten, Sträuchern und Bäumen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum darstellen.	Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	Eingriffe können teilweise vermieden werden, positive Effekte möglich	Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden und flächenhafter Verrieselung im Wald	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Dachbegrünungen mit Retentionsdächern	Eingriff wird verringert, positive Effekte möglich	Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtung	Eingriff wird verringert, positive Effekte möglich	Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Vermeidung großer Glasflächen	Eingriff wird verringert, positive Effekte möglich	Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Erhalt von größeren Bestandsbäumen durch Baumschutzmaßnahmen	Eingriff wird verringert, positive Effekte möglich	Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Summe (max. 20%)		20
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf (WP) nach Minderungsmaßnahmen		53.826

Gesamter Ausgleichsbedarf nach Anrechnung der Minderungsmaßnahmen

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Um die unvermeidbaren Eingriffe der geplanten Bebauung auszugleichen, sind entsprechende Ausgleichsflächen vorgesehen, die dem Eingriff zugeordnet werden.

Die Lage und Größe der dem Bebauungs- und Grünordnungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen sind auf dem Planblatt dargestellt. Es handelt sich dabei um eine interne Ausgleichsfläche (A1) und zwei externe Ausgleichsflächen (A2 und A3). Im Folgenden werden die geplanten Ausgleichsflächen mit den zugehörigen Maßnahmen beschrieben.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Ausgangszustand nach der BNT-Liste				Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
Maßnahme Nr.	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP*)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
A1 (interner Ausgleich Waldrand)	G4	Tritt- Parkrasen	3	W12	Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte	9	195	6	1170
A2 (externer Ausgleich Weigenhofen)	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	K131	Artenreicher Saum/ Staudenflur trocken-warmer Standorte	11	1431	5	7155
A2 (externer Ausgleich Weigenhofen)	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	W11	Waldmantel trocken-warmer Standorte	12	1259	6	7554
A2 (externer Ausgleich Weigenhofen)	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	L123	Eichenwälder trockener Standorte, alte Ausprägung (abzgl. 2 WP timelag)	13	3952	7	27664
A3 (externer Ausgleich Rückerdorf)	A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	1029	10	10290
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									53833
Bilanzierung									
Summe Ausgleichsumfang									53833
Summe Ausgleichsbedarf									53826
Differenz									7
*ggf. unter Berücksichtigung Timelag (diese Eintragung ist möglich)									

Ausgleichsumfang und Gesamtbilanz

Interne Ausgleichsfläche A1:

(Fl.-Nr. 653 (TFL) und 653/20 (TFL), beide Gemarkung Rückersdorf:

Tatsächliche, zugeordnete Flächengröße: 195 m²

Wertpunktegewinn: 1.170 BaykompV-Wertpunkte

Ausgangszustand:

Innerhalb der Ausgleichsfläche ist aktuell gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStM für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) Tritt- und Parkrasen (BaykompV-Biototyp: G4) vorhanden.

Entwicklungsziel:

Die Ausgleichsfläche soll als ca. 4,5 m breiter Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte (BayKompV-Biototyp: W 12) entwickelt werden. Auf dem nördlichen angrenzenden Grundstück (Fl. Nr. 510/2 Gem. Rückersdorf außerhalb des Geltungsbereiches) wird von Eigentümer (bayerische Staatsforsten) ebenfalls ein Waldmantel angelegt.

Herstellungsmaßnahmen:

Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern wie: Feldahorn, Kirsche, Birne, Apfel, Elsbeere, Mehlbeere, Holunder, Sand-Birke, Gewöhnliche Felsenbirne, Hasel, Espe unter Verwendung von autochthonen Gehölzen aus Vorkommensgebiet 7 bzw. dem Wuchsgebiet 5.1 –Süd-deutsches Hügel- und Bergland, Pflanzqualität: Heister, 80/120 cm, Lochpflanzung im weiten Reihenverband 1,5 m x 1,5 m

Pflege:

Ausgrasen in den ersten 2 Jahren nach Pflanzung mit Mähgutabfuhr, keine Düngung, kein Herbizideinsatz.

Externe Ausgleichsfläche A2:

(Fl.-Nr. 1233, 1232 und 1258/10 alle Gemarkung Weigenhofen:

Tatsächliche, zugeordnete Flächengröße: 6.920 m²

Wertpunktegewinn: 42.373 BaykompV-Wertpunkte

Ausgangszustand:

Innerhalb der Ausgleichsfläche ist aktuell gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStM für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (BaykompV-Biototyp: G211) vorhanden.

Entwicklungsziele:

- K131 Artenreicher Saum
- W12 Waldmantel trocken warmer Standorte
- L123 Eichenwald trocken warmer Standorte

Herstellungsmaßnahmen/ Pflege:**K131 Artenreicher Saum:**

Herstellungsmaßnahmen: Ansaat Mitte März bis Anfang Mai oder Mitte August bis Mitte Oktober, Saatgut aus Ursprungsgebiet 12 "Fränkisches Hügelland" z. B. Rieger-Hoffmann Schattsaum, Schmetterlings- und Wildbienensaum o.ä.; Breite: 4 Meter, Fläche gesamt: 1.431 m²;

Pflege: 1 schürige Mahd im Spätherbst (bei Bedarf 2-schürig), keine Düngung, keine Pestizide

W12 Waldmantel trocken warmer Standorte:

Herstellungsmaßnahmen: Pflanzung artenreicher Waldrand mit heimischen Bäumen und Sträuchern wie: Feldahorn, Kirsche, Birne, Apfel, Elsbeere, Mehlbeere, Holunder, Sand-Birke, Gewöhnliche Felsenbirne, Hasel, Espe unter Verwendung von autochthonen Gehölzen aus

Vorkommensgebiet 7 bzw. dem Wuchsgebiet 5.1 –Süddeutsches Hügel- und Bergland, Pflanzqualität: 1+0, 30-50 cm, Lochpflanzung im weiten Reihenverband 2 m x 2 m, (Breite: ca. 10 Meter, Fläche: 1.125 m²), Pflanzung von 10 einzelnen Linden, Pflanzqualität: Heister, 80/120 cm, Lochpflanzung

Pflege: Ausgrasen in den ersten 2 Jahren nach Pflanzung

L123 Eichenwald trocken warmer Standorte:

Herstellungsmaßnahmen: Ansaat von Eichen und Pflanzung von Linden, Fläche: 3.950 m² (in Abstimmung mit dem AELF gleichzeitig oder zeitversetzt - Lindenpflanzung später), Verwendung von autochthonen Gehölzen und Saatgut aus Vorkommensgebiet 7 bzw. dem Wuchsgebiet 5.1 –Süddeutsches Hügel- und Bergland, Pflanzqualität Linden: 1+0 30/50, 200 KG Eicheln

Pflege: stellt sich Begleitvegetation wie z.B. Brombeere ein, muss auch die Ansaat ausgegrast werden;

Externe Ausgleichsfläche A3:

(Fl.-Nr. 173/3 (TFL) Gemarkung Rückersdorf (Fläche aus Ökokonto Alexander Mann):

Tatsächliche, zugeordnete Flächengröße: 1.029 m²

Wertpunktergebnis: 10.290 BayKompV-Wertpunkte

Ausgangszustand:

Innerhalb der Ausgleichsfläche ist aktuell gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStM für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) Intensivacker (BayKompV-Biototyp: A11) vorhanden.

Entwicklungsziel:

Die Ausgleichsfläche soll als artenreiches Extensivgrünland (BayKompV-Biototyp: G214) entwickelt werden.

Herstellungsmaßnahmen:

Grünlandentwicklung durch Bodenvorbereitung (Ackerumbruch, Grubbern etc.) und anschließender Ausmagerung durch Erst-Einsaart mit konventioneller Intensivwiesenmischung und Schröpfmahd (5 bis 6-schürig pro Jahr über 3-5 Jahre, mit Mähgutabfuhr/-verwertung und vollständigen Verzicht auf Düngung

Im Anschluss der Ausmagerung (nach 3-5 Jahren) Ansaat einer regionaltypischen Saatgutmischung für extensives Grünland (z.B. von Rieger/Hofmann GmbH); Alternativ Einsaart über Mahdübertragung durch die südlich anschließende Ökokontofläche (Fl.Nr. 173)

Pflege:

2-schürige Pflegemahd ab dem 15.06. und im Übergang Aug./Sept. mit Mähgutabfuhr/-verwertung und vollständigen Verzicht auf Düngung.

5.3 Waldflächen im Sinne des § 2 BWaldG i. V. m. Art. 2 BayWaldG

Da im Zuge der Umsetzung der Planung auch Wald nach Waldrecht gerodet wird, wurden auch die waldrechtlichen Eingriffe bilanziert. Die Abgrenzung der Flächen, die als Wald im Sinne des § 2 BWaldG i. V. m. Art. 2 BayWaldG einzustufen sind, wurde mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Roth-Weißenburg i. Bay. abgestimmt. Der waldrechtliche Eingriff ist räumlich in der Waldeingriffskarte im Anhang ersichtlich. In der folgenden Tabelle sind die Eingriffe die Waldflächen dargestellt:

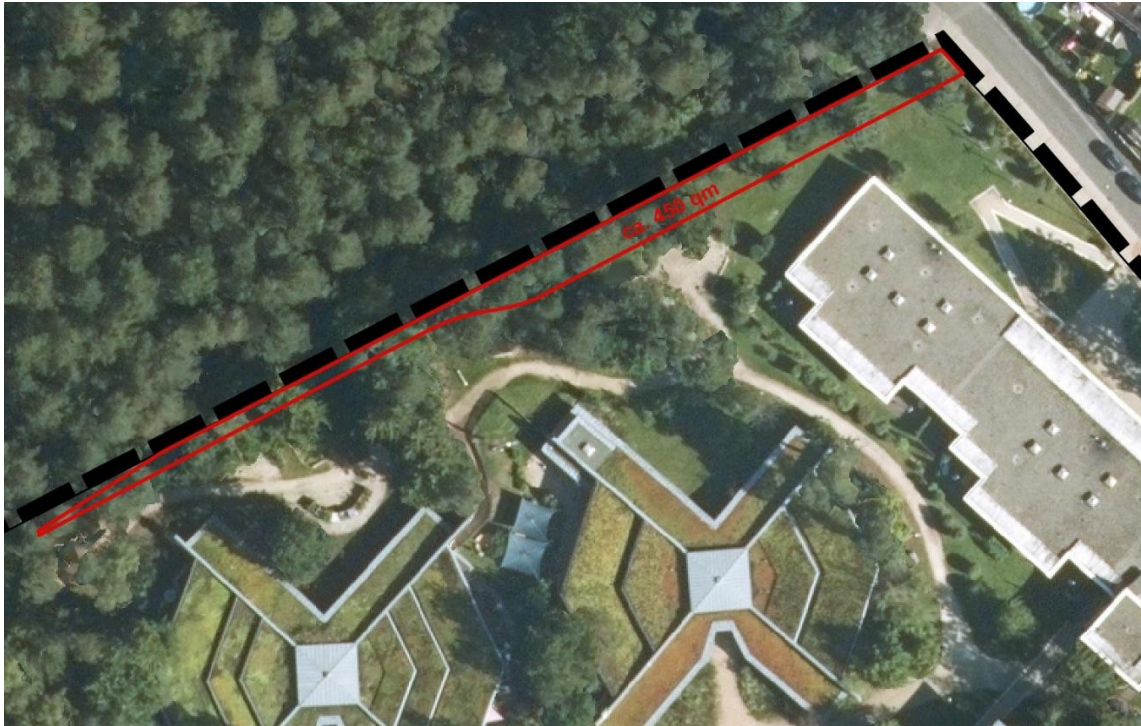
Bestandserfassung Waldeingriff		
Bezeichnung	Eingriffsfläche (m ²)	Ausgleichsbedarf (m ²)
Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i. V. m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)	10.557	10.557
Waldfläche insgesamt	10.557	10.557

Die geplante Rodung von 10.557 m² Wald im Sinne des § 2 BWaldG i. V. m. Art. 2 BayWaldG muss als flächengleiche Ersatzaufforstung im Verdichtungsraum Nürnberg-Erlangen-Fürth innerhalb von drei Jahren nach der Rodung ausgeglichen werden.

Die Ersatzaufforstungen, die den Eingriff in Waldflächen im Sinne des § 2 BWaldG i. V. m. Art. 2 BayWaldG vollständig kompensieren sind auf insgesamt 3 Flächen geplant (s. folgende Tabelle).

Wald Eingriff/ -Ausgleich			
Bezeichnung	Eingriffsfläche (m ²)	Ausgleichsfläche Art	Ausgleichsfläche (m ²)
Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i. V. m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)	10.557	interner Waldausgleich am Nordrand des Baugebietes Ausgleichsfläche A1 (Entwicklung Waldrand) Fl.Nr. 653, 653/20 Gem. Rückersdorf	449
		Waldausgleich/externe Ausgleichsfläche A2 Fl.Nr. 1233, 1232, 1258/10 Gem. Weigenhofen	6.700
		Waldausgleich Fl.Nr. 1241 Gem. Simonshofen	3.408
Waldfläche insgesamt (Eingriff/ Ausgleich)	10.557		10.557

Die erste Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches auf Teilflächen der Fl. Nr. 653 und 653/20 Gem. Rückersdorf.



Auf dieser Fläche (ca. 449 m²) soll ein 2 m bis 4,4 m breiter Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte (BayKompV-Biototyp: W12) entwickelt werden.

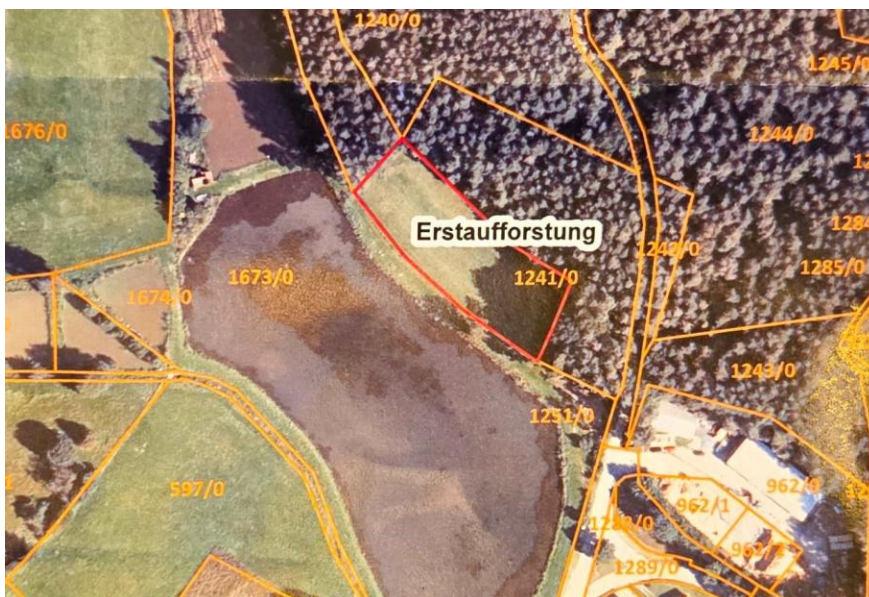
Auf dem nördlichen angrenzenden Grundstück (Fl. Nr. 510/2 Gem. Rückersdorf außerhalb des Geltungsbereiches) wird von Eigentümer (bayerische Staatsforsten) ebenfalls ein Waldmantel angelegt. Die erforderlichen Aufforstungsmaßnahmen sind vor der Ausführung mit dem AELF Roth-Weißenburg i. Bay, den bayerischen Staatsforsten und der Unteren Naturschutzbehörde Landkreis Nürnberger Land abzustimmen.

Die zweite Fläche liegt innerhalb der externen Ausgleichsfläche A2 auf den Fl.-Nr. 1233, 1232 (TFL) und 1258/10 (TFL) alle Gemarkung Weigenhofen.



Auf dieser Fläche (ca. 6.700 m²) soll ein 10 m breiter Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte (BayKompV-Biototyp: W12), ein 4 m breiter Artenreicher Saum: (BayKompV-Biototyp: K131) und ein Eichenwald trocken warmer Standorte (BayKompV-Biototyp: L123) entwickelt werden (s. externe Ausgleichsfläche A2). Die erforderlichen Aufforstungsmaßnahmen sind vor der Ausführung mit dem AELF Roth-Weißenburg i. Bay und der Unteren Naturschutzbehörde Landkreis Nürnberger Land abzustimmen.

Die dritte Fläche stammt aus dem Ökokonto Alexander Mann und ist eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1241 Gemarkung Simonshofen.



Die erforderlichen Aufforstungsmaßnahmen auf dieser Fläche (ca. 3.408 m²) sind vor der Ausführung mit dem AELF Roth-Weißenburg i. Bay und der Unteren Naturschutzbehörde Landkreis Nürnberger Land abzustimmen.

5.4 Artenschutz

Entsprechend der zusammenfassenden Darstellung im Umweltbericht in den Kapitel 4.1 und 6.1 wurden zur Sicherung der Anforderungen an den Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) notwendig, für die im vorliegenden Bebauungsplan textliche Festsetzungen getroffen wurden.

5.5 Umweltprüfung / Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als Teil B in der vorliegenden Begründung enthalten.

6 Das Plangebiet in Zahlen

	m ²	%
Sonstiges Sondergebiet mit Teilbaugebieten SO1 – SO3	29.153	51,7
Fläche zur Versorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität „Trafo“	53	<0,1
Private Verkehrsfläche	4.345	7,7
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Busstellplätze	817	1,4
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Busstellplätze + Mitarbeiter- und Besucherstellplätze	830	1,5
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Mitarbeiter- und Besucherstellplätze	258	0,5
Waldflächen	18.312	32,5
Waldfläche mit Ausgleichsfläche A1	195	0,3
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün	517	0,9
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage	1903	3,4
Gesamtfläche Geltungsbereich	56.383	100

7 Anhang

ANLAGEN

- Anlage 1 Bestandsplan (Büro Klebe, 30.09.2025)
- Anlage 2 Bestands- und Konfliktplan (Büro Klebe, 30.09.2025)
- Anlage 3 Waldeingriffskarte (Büro Klebe, 20.03.2026)

-
- Anlage 4a und 4b Bestandserfassung Waldeingriff und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz inkl. Waldeingriff/ -ausgleich (Büro Klebe, März 2026)
- Anlage 5a und 5b Bestandserfassung sowie Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume (Büro Klebe, März 2026)
- Anlage 6 FFH-Verträglichkeitsabschätzung (Büro Klebe, 30.09.2024)
- Anlage 7 Aktualisierung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro Fehse, 11.12.2024)
- Anlage 8 Dokumentation: Planungshistorie und Alternativenprüfung Teilrodung „Sebalder Reichswald“ (Blindeninstitutsstiftung, 19.5.2025)
- Anlage 9 Geotechnischer Bericht, BV Rückersdorf Blindeninstitut (Schulze + Lang, 08.02.2024)
- Anlage 10 Kampfmittelvorerkundung (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, 12.08.2019)
- Anlage 11 Schallimmissionen infolge des Betriebs in der Nachbarschaft & Baulicher Schallschutz gegen Außenlärm (sv-tasch GmbH, 18.03.2026 & 21.10.2025)
- Anlage 12 Erschütterungstechnische Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure, 19.04.2024)
- Anlage 13 Verkehrsuntersuchung Blindeninstitut Rückersdorf (PB Consult GmbH, 07.03.2024)
- Anlage 14 Machbarkeitsstudie zur Ableitung von Niederschlagswasser (Lippert Ingenieure, April 2024)
- Anlage 15 Plan: Ausgleichsfläche A2; Fl.Nr. 1233, 1232, 1258/10 Gem. Weigenhofen (Büro Klebe, 16.04.2026)
- Anlage 16 Bewertungsvorschlag für Ökokonten gem. § 15 Abs. 3 BayKompV, Ökokonto Alexander Mann, April 2019
- Anlage 17 Aufforstungsgenehmigung 1241 Simonshofen, 28.10.2025
- Anlage 18 ÖK A. Mann - Abbuchung FINr 173-3 Gmkg Rückersdorf - 260320 - BP NR. 8_6 „Am Dachsberg“ Gmd. Rückersdorf, 20.03.2026

Nürnberg, 16.04.2026

Bearbeitet:

Planungsbüro Vogelsang: Dipl.-Ing., M.Sc. Christian Piek
Landschaftsplanung Klebe: Dipl.-Ing. (FH) Fabian Uhl
in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Rückersdorf