



Gemeinde Heroldsbach

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Bergfeld"

Ortsteil Oesdorf

Begründung

30.04.2026

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Bergfeld"
Ortsteil Oesdorf
Gemeinde Heroldsbach, Landkreis Forchheim

Aufstellungsbeschluss vom	14.12.2022
Einwohnerzahl: Gemeinde Heroldsbach	5.050 EW (31.12.2024)
Flächennutzungsplan:	Wirksame Fassung 26.03.2025
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Forchheim

Entwurfsverfasser:

BFS+ GmbH Tel 0951 59393
Büro für Städtebau und Bauleitplanung Fax 0951 59593
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, info@bfs-plus.de

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Planungsverlauf	4
2.	Derzeitige örtliche Gegebenheiten	6
3.	Beschaffenheit und Lage des Baugebietes.....	7
4.	Geplante bauliche Nutzung	8
5.	Grünordnungsplan.....	11
5.1	Rechtsgrundlagen	11
5.2	Bestehende Situation	11
5.3	Planungsgrundlage	11
5.4	Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen	12
5.5	Artenschutz	13
5.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	14
6.	Vorgesehene Erschließung.....	21
6.1	Verkehr	21
6.2	Abwasserentsorgung	21
6.3	Wasserversorgung	21
6.4	Sonstige Versorgungseinrichtungen.....	21
7.	Immissionsschutz.....	22
7.1	Immissionen durch die Landwirtschaft	22
7.2	Immissionen durch haustechnische Anlagen	22
8.	Beteiligte Fachstellen	23

1. Grundlagen und Planungsverlauf

Der Gemeinderat von Heroldsbach hat in seiner Sitzung vom 14.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan "Bergfeld" im Ortsteil Oesdorf aufzustellen.

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Ortsteiles Oesdorf und soll als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt.

Im Plangebiet sind folgende Ausweisungen geplant:

- **WA 1:** Doppelhausbebauung
- **WA 2:** Reihenhausbauung bzw. Hausgruppe
- **WA 3:** Einzel- und Doppelhausbebauung
- **WA 4:** Einzel- und Doppelhausbebauung
- **WA 5:** Einzelhausbebauung
- **WA 6:** Einzelhausbebauung

Zulässig ist eine Bebauung mit Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdach.

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Heroldsbach ist das Plangebiet bereits als (geplante) Wohnbaufläche dargestellt. Deshalb ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Anpassung nötig.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung und die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

Der erforderliche ökologische Ausgleich bzgl. des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt über die Zuordnung von externen Flächen und Maßnahmen. Details hierzu werden im Rahmen des Verfahrens ergänzt.

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen. Grünordnungsplan und Umweltbericht wurden vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg erstellt.

Der Grünordnungsplan ist in den Planteil und in die Begründung zum Bebauungsplan integriert; aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird im Folgenden für beide Pläne die Bezeichnung "Bebauungsplan" verwendet.

WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

Vorgreifend zum vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren "Bergfeld" im Ortsteil Oesdorf, hat die Gemeinde Heroldsbach den Flächennutzungs- und Landschaftsplan neu aufgestellt. Darin enthalten ist u.a. auch eine intensive Beschäftigung mit dem zukünftigen Wohnbauflächenbedarf, den Innenentwicklungspotenzialen und den weiteren Flächenpotenzialen.

Dabei wurden von der Gemeinde Heroldsbach für eine zukünftige Bebauung verstärkt Flächenpotenziale berücksichtigt, die nach Bewertung (städtebauliche Eignung, Erschließung, Naturschutz etc.) am besten geeignet sind. Dazu zählt u.a. auch das Plangebiet des Bebauungsplanes "Bergfeld".

PLANUNGSVORGABEN

Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) festgelegten und im Regionalplan Oberfranken-West jeweils konkretisierten Ziele und Grundsätze der zukünftigen Raumordnung und -entwicklung werden in der Aufstellung des Bebauungsplanes "Bergfeld" gleichsam berücksichtigt:

- LEP 1.1.3 G: Bei Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden
- LEP 3.1.1 G: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden
- LEP 3.1.1 B: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie
- LEP 3.2 Z: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen
- RP B VI 1.4: Auf flächeneffiziente Siedlungsformen sowie eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete soll in allen Gemeinden der Region geachtet werden.
- RP B VI 1.6: In allen Gemeinden ist ein Flächenmanagement umzusetzen. Strategien zur Baulandaktivierung sind zu entwickeln und systematisch umzusetzen

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die oberfränkische Gemeinde Heroldsbach liegt im Westen des Landkreises Forchheim und zudem im südlichen Bereich der Planungsregion Oberfranken-West (4).

Nach dem Entwurf der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (01.06.2023; Fortschreibung 2023) wird Heroldsbach dem Verdichtungsraum von Forchheim bzw. (großräumiger gedacht) dem Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zugeordnet.

Heroldsbach liegt südwestlich des Oberzentrums Forchheim und übernimmt keine zentralörtlichen Versorgungsfunktionen. Die Gemeinde Heroldsbach besteht insgesamt aus 3 Gemeindeteilen: Heroldsbach, Oesdorf, Poppendorf

Der Gebietsumfang der Gemarkungsfläche beträgt insgesamt 1.561 ha.



Lage des Plangebiet (rot gestrichelt, Quelle: BayernAtlas)

An das überregionale Verkehrsnetz ist Heroldsbach über die Anschlussstelle "Forchheim-Süd" der BAB A 73 (Suhl / Feucht) angeschlossen. Zudem ist Heroldsbach sehr gut durch die Bundesstraße 470 erschlossen.

Einrichtungen für den täglichen Bedarf werden in der Gemeinde Heroldsbach zur Verfügung gestellt.

Die Einwohnerzahl ist in den letzten 5 Jahren leicht gesunken.

Bevölkerungsentwicklung in Heroldsbach						
Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Einwohner	5.061	5.085	5.122	5.061	5.067	5.050

In Heroldsbach gibt es drei Freiwillige Stützpunktfeuerwehren mit der dafür erforderlichen Ausrüstung.

Über den VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) existieren regelmäßige Busverbindungen zwischen Heroldsbach und Forchheim sowie nach Kersbach und Hemhofen.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Forchheim organisiert und durchgeführt.

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Bergfeld" liegt im Süden des Ortsteiles Oesdorf.

Der Geltungsbereich ist im Norden und Osten von der bebauten Ortslage umgeben und grenzt im Süden und Westen an die freie Flur.

Das Plangebiet wird von der Heroldsbacher Straße kommend durch eine Erschließungsstraße erschlossen.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Oesdorf liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern ganz: 12/2, 392/13, 392/14, 393, 394, 394/8, 394/9, 394/10

Angaben über an der Oberfläche austretendes Wasser sind nicht bekannt.

Kultur-, Boden- und Baudenkmäler

Gemäß des Bayerischen Denkmal-Atlas befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Kultur-, Boden- und Baudenkmäler oder sonstige landschaftsprägende Denkmäler.

Sofern bei Außenarbeiten vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz auftreten sollten, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

Altlasten

Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, sind Erdarbeiten einzustellen, die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim und das Wasserwirtschaftsamt Kronach unverzüglich zu informieren sowie nach § 18 BBodSchG ein privater Sachverständiger einzubinden.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 1,634 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

	ha	%
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)	1,265	77,4
VERKEHRSFLÄCHE	0,188	11,5
VERKEHRSFLÄCHE (Fußweg)	0,051	3,1
VERKEHRSFLÄCHE BESONDERE ZWECKBESTIMMUNG (P)	0,023	1,4
GRÜNFLÄCHE (INKL. RRB)	0,107	6,6
GESAMTFLÄCHE	1,634	100,0

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt.

Die geplante bauliche Nutzung gliedert sich wie folgt auf:

- **WA 1:** Doppelhausbebauung mit max. I + U (Untergeschoss)
- **WA 2:** Reihenhausbebauung bzw. Hausgruppe mit ma. I + U
- **WA 3 + 4:** Einzel- und Doppelhausbebauung mit max. II Vollgeschossen
- **WA 5:** Einzelhausbebauung mit max. II + U
- **WA 6:** Einzelhausbebauung mit max. II Vollgeschossen

Die Zahl der Wohnungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 für WA 5 auf 8 WE und WA 6 auf 4 WE beschränkt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind großzügig gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ist dem Planeinschrieb zu entnehmen. Die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß BauNVO werden dabei eingehalten bzw. unterschritten.

Für WA 1-4 und 6

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird mit max. 0,4 m über der Straßenoberkante festgesetzt. Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte des Hauptgebäudes. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen.

Für WA 5

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird mit max. 0,2 m über der Straßenoberkante festgesetzt. Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte des Hauptgebäudes. Bezugspunkt ist das mittlere, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt bei Pult- und Flachdächern maximal 8,0 m; bei Sattel- und Walmdächern maximal 9,0 m.

Die maximale Gebäudehöhe wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum höchsten Punkt des Daches (z. B. First, OK Attika) gemessen.

Es sind alle Dacheindeckungen zulässig.

Dachgauben sind als stehende Einzelgauben oder SchlepPGAuben zugelassen. Die Gesamtlänge darf 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite sind 2,0 m.

Die Errichtung eines Zwerchgiebels (gilt nicht als Dachaufbau) ist bei mittiger Anordnung zulässig, Breite maximal 50 % der gesamten Dachlänge des Haupthauses.

Bei Doppelhäusern besteht eine Anpassungspflicht, die Gestaltung ist abzustimmen.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung sind keine landschaftsbeeinträchtigenden Farben zulässig.

Es wird angeregt, Fassaden zu begrünen.

Im Rahmen einer hochwasserangepassten Bauweise müssen jedoch gleichzeitig Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) mindestens 25 cm über Geländeneiveau liegen, um das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in das Bauwerk dauerhaft zu verhindern.

Carports und Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden. Carports müssen dabei der BayBO entsprechen. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 6,00 m, vor Carports von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Einfriedung versehen werden, wenn diese einen Antrieb mit Fernbedienung aufweist.

Die aktuell geltende Stellplatzsatzung ist zu beachten. Die Nutzung der Fläche vor den Garagen (Stauraum) als Stellplatz ist nicht zulässig (amtlicher Leitsatz zu "Gefangenen Stellplätzen).

Hinsichtlich der Geländeanpassung wurde festgelegt, dass das bestehende Gelände weitestgehend beizubehalten ist und durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden darf, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. bis zu EFOK vorgenommen werden.

Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung wird einschließlich Sockel auf max. 2.00 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern mit einer Höhe von über 1.00 m werden nicht zugelassen. Soweit größere Höhendifferenzen > 1.00 m vorhanden sind, müssen diese hinter dem Zaun, der Stützmauer oder dem Straßenkörper als Böschungen ausgeführt werden. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken. Zwischen benachbarten Privatgrundstücken gelten hinsichtlich Einfriedungen die Regelungen gemäß BayBO.

5. Grünordnungsplan

5.1 Rechtsgrundlagen

Art. 4 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und §9 Abs. 1 Nr. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind die Gestaltung und Durchgrünung des Vorhabens zur Schaffung eines attraktiven Umfelds sowie die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die planzeichnerisch dargestellten grünordnerischen Maßnahmen sind dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan zu entnehmen. Ergänzende zeichnerische Darstellungen bzgl. der ökologischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind den jeweiligen Kapiteln zu entnehmen.

5.2 Bestehende Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Süden des Ortsteils Oesdorf in der Gemeinde Heroldsbach, grenzt nördlich an bestehende Wohnbebauung an und wird von Westen über die Heroldsbacher Straße erschlossen.

Der Geltungsbereich gliedert sich überwiegend in Grünland mit ehemaliger Weidenutzung sowie anteilig naturnahe Gehölzbestände. Die Gehölzbestände entlang der Heroldsbacher Straße wurde bereits im Winter 2025/2026 gerodet.

Aufgrund der Hanglage und Bodenverhältnisse des Gebietes kommt es in punktuellen Bereichen zu Wasseraustritten bzw. Wasserrückhalt, weshalb sich in diesen Bereichen ökologische hochwertige feuchte Staudenfluren sowie kleinflächig Schilfbestand entwickeln konnte. Diese hochwertigen Bestände stehen gem. §30 BNatSchG bzw. Art 23 BayNatSchG unter gesetzlichen Schutz.

5.3 Planungsgrundlage

Ausgewiesene Schutzgebiete des Natur- und Umweltschutzes sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nur westlich außerhalb des Geltungsbereiches liegt, entlang der Heroldsbacher Straße, ein biotopkartierter Heckenbestand.

Kleine Teilbereiche des Geltungsbereiches beinhalten jedoch feuchte Staudenfluren sowie kleinflächigen Schilfbestand die gem. §30 BNatSchG bzw. Art 23 BayNatSchG unter gesetzlichen Schutz stehen.

Trinkwasserschutzgebiete und festgesetzte Überschwemmungsbereiche sind nicht vorhanden.

5.4 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Zur Gestaltung der Bauflächen und zur Eingriffsminimierung werden mit dem integrierten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan mehrere grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt, insbesondere Grünflächen und Pflanzgebote. Diese Maßnahmen sind erforderlich, um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden und die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu mindern.

Im Rahmen des Bebauungsplans sind nur kleinflächige öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün im Zufahrtsbereich geplant. Diese Flächen sind fachgerecht zu begrünen und zu pflegen um den öffentlichen Raum ansprechend zu gestalten.

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB) dient dagegen nicht der Gestaltung/Eingrünung des Siedlungsraumes sondern erfüllt primär die Aufgabe des Wasserrückhalts. Aufgrund dessen ist die Grünfläche mit einer Saatgutmischung für wechselfeuchte Bereiche einzusäen und Wuchsabhängig zu pflegen. Zur Minimierung der Versiegelungen sind Erschließungswege für Wartungsarbeiten nur in Form von Schotterrasen zulässig. Zum Erhalt der technischen Funktion des Regenrückhaltebeckens ist der Beckenbereich vor Gehölzaufwuchs freizuhalten.

Ergänzend zu den allg. Begrünnungsgeboten der Grünflächen werden im Rahmen der Grünordnung noch weitere Festsetzungen getroffen die sich auf Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie auf den ökologischen Ausgleich beziehen.

Grundlegend sind deshalb die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen abwechslungsreich mit Rasen und Beetflächen zu gestalten, zusätzlich stellenweise mit Sträuchern und/oder Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Zur Stärkung der heimischen Fauna haben die Strauch-/Baumpflanzungen zu mind. 50 % mit standortheimischen Arten zu erfolgen (Artempfehlung siehe Liste unter B. Hinweise). Die Anlage von Schotter- bzw. Steingärten ist nur in strukturreicher und bepflanzter Ausführung zulässig und auf eine Fläche von 10 m² pro Baugrundstück begrenzt. Um eine rasche Eingrünung der Baukörper und des Baugebietes zu gewährleisten, hat die Bepflanzung/Begrünung im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. der nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Grundlegend ist durch die geplante Nutzung allg. mit einer weitläufigen Überbauung/Versiegelung zu rechnen. Zur Minimierung der Versiegelung wird deshalb festgesetzt, dass private Fußwege, Zufahrten und Stellplätze sowie öffentliche Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten sind.

Um zusätzliche Flächen zum Rückhalt und zur Verdunstung von Niederschlagswasser zu erhalten, sind Flachdächer fachgerecht zu begrünen und mit einer Vegetationstragschicht von mind. 12 cm auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dachbereiche mit haustechnischen Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder Dachterrassen. Die Kombination aus Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung ist zulässig. Die Begrünung ist dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Ausfall zu erneuern.

Zur ergänzenden Begründung des Baugebietes sind zusätzlich Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Hierbei ist pro angefangene 500 m² Baugrundstücksfäche mind. ein hochstämmiger, großkroniger Laub- bzw. Obstbäume oder alternativ eine zusammenhängende, freiwachsende Strauchgruppen aus mind. 3 Gehölzen zu pflanzen.

Folgende Mindestpflanzqualitäten sind dabei zu berücksichtigen:

Laub-/Obstbaum = Hochstamm, 2 mal verpflanzt (2xv), Stammumfang (StU) 10-12 cm,

Sträucher = Strauch, 2 mal verpflanzt (2xv), Höhe 80/100 cm, Pflanzabstände ca. 1 m

Für die Gehölzpflanzungen ist als Artempfehlung die Liste unter B. Hinweise im Bebauungsplan zu sichten. Die Pflanzungen sind gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind lagemäßig nicht bindend.

Bzgl. des gesetzlichen Artenschutzes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, deren Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – CEF-Maßnahmen) sinngemäß teilweise als Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen werden. Demnach hat die Baufeldräumung und Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, zu erfolgen.

Die weiteren formulierten Maßnahmen der saP werden im Rahmen des Verfahrens auf städtebauliche Erfordernis geprüft, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ggf. ergänzt.

Als ergänzende Maßnahme des Artenschutzes wird festgesetzt, dass Baustellenbeleuchtung auf das für betriebliche und bauliche Zwecke notwendige Maß zu reduzieren und in der Nacht zu vermeiden ist.

Für dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen (Stellplätze, Wege, Gartenfläche etc.) sind zudem ausschließlich vollabgeschirmte insektenfreundliche Beleuchtungen (Bspw. LED mit geringem Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur bis max. 2.500 Kelvin (warmweiß)) zu verwenden. Die Beleuchtung hat ausschließlich unterhalb der Horizontalen abzustrahlen und ist auf den jeweils erforderlichen Zeitraum zu beschränken.

In Summe ist zu erwarten, dass durch die festgesetzten Grünflächen, Begrünungsgebote und Maßnahmen des Artenschutzes das geplante Baugebiet weitreichend begrünt wird und Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten sind.

5.5 Artenschutz

Bzgl. des gesetzlichen Artenschutzes wurde im Vorfeld des Verfahrens durch die Dipl. Biologin R. Krüger eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP - Stand 20.12.2022) erstellt. Hierbei wurden die Artgruppen Fledermäuse, Vögel und Zauneidechsen bewertet. Ausgehend vom erfassten Artspektrum wurden dabei mehrere Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur

Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – CEF-Maßnahmen) formuliert, die sinngemäß teilweise als Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen wurden.

Die weiteren formulierten Maßnahmen der saP werden im Rahmen des Verfahrens auf städtebauliche Erfordernis geprüft, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ggf. ergänzt.

Ausgehend von dem ermittelten Artspektrum und unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind laut saP Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

5.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Sind im Rahmen von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (siehe §18 Abs. 1 BNatSchG). Nach Vorgaben des §1a Abs. 3 BauGB ist hierbei die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Folgenden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung dargestellt und bewertet. Die Bewertung erfolgt gem. dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021)(nachfolgend als „Leitfaden“ bezeichnet), der für die Bestandsbewertung die Biotopwertliste der Bayer. Kompensationsverordnung (BayKompV) zugrunde legt und ein Bewertungsschema in Wertpunkten (WP) verwendet.

Prüfung der Eingriffsvermeidung

Vorrangig ist die Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu prüfen, um Eingriffe bereits im Rahmen der Planung zu verhindern. Als Eingriffsvermeidung wäre allg. der Verzicht auf Durchführung der geplanten baulichen Nutzung im geplanten Bereich bzw. eine Verlagerung der Planung auf Flächen geringerer Wertigkeit bzw. mit erheblicher Vorbelastung erforderlich.

Aus Sicht der Gemeinde Heroldsbach ergeben sich keine relevanten Standortalternativen, die mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft verbunden wären. Zudem ist der Bebauungsplan auf die Darstellung des Flächennutzungsplans zurückzuführen, da hier ebenfalls Wohnbaufläche bereits dargestellt wird.

Eingriffsminimierung

Neben der Eingriffsvermeidung können auch Maßnahmen zur Eingriffsminimierung voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen wirkungsvoll reduzieren. Folgende festgesetzte Maßnahmen dienen dabei der Minderung von Eingriffen im Rahmen des Vorhabens:

- Begrünungsbindungen innerhalb der Baufläche
- Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen inkl. Gestaltung durch Bäume
- Flachdachbegrünung
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Gem. Leitfaden sind vereinzelte Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen in der Eingriffsbilanzierung als „Planungsfaktor“ anrechenbar, wodurch sich in Summe der Bedarf an Ausgleich verringert. Eine geringfügige Anrechnung erfolgt für die allg. Begrünung und insektenfreundliche Beleuchtung und eine erhöhte Anrechnung erfolgt für die kostenintensive Anlage der öffentlichen Grünflächen inkl. Baumpflanzungen und die Flachdachbegrünung. Für die aufgeführten und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen wird somit ein Planungsfaktor von 10 % angerechnet.

Flächenbezogene Eingriffsbewertung und Ausgleichsbedarfsermittlung

Der für die flächenbezogene Eingriffsbewertung zu erfassende Ausgangszustand der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) wird nachfolgend inkl. Biotoptyp-Code gem. Wertliste der Bay-KompV dargestellt. Der zu bilanzierende Eingriffsbereich resultiert dabei aus den festgesetzten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Nach aktuellem Bebauungsplan-Entwurf liegen zwar öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung im Geltungsbereich, diese sind jedoch zum einen zu klein und zum anderen dienen sie als technisches Bauwerk zum Wasserrückhalt. Demnach werden diese Fläche ebenfalls in die Eingriffsbilanzierung aufgenommen.

Die Eingriffe erfolgt somit über das gesamte Plangebiet, weshalb das gesamte Plangebiet in der Eingriffsbilanzierung betrachtet wird. Da im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens keine maßgebliche Versiegelung sondern eine wiederbegrünte Überbauung erfolgt, wird dieser Bereich jedoch in der Bilanz separat bewertet.



Abb.: Bestandsplan mit BNT nach BayKompPV und Eingriffsbereich mit Eingriffsfaktor (rote Schraffur und Schrift)

Für die Eingriffsbilanzierung werden die von der Planung direkt betroffenen BNT in aufsummierter Fläche aufgeführt und mit einem entsprechenden Eingriffsfaktor verrechnet, der sich aus der Eingriffsschwere ergibt. Als Eingriffsschwere wird dabei i.d.R. die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) der jeweiligen Flächennutzung herangezogen. Hierbei sind die zu Baugrundstücken gehörenden Freiflächen, d.h. Grünflächen innerhalb der Bauflächen oder Erschließungsflächen, ebenfalls abgedeckt.

Ergänzend kann durch festgesetzte Minimierungs- und Begrünungsmaßnahmen die Anwendung eines Planungsfaktors zur Reduzierung des Ausgleichsbedarfs begründet sein.

Die Eingriffsschwere innerhalb des Bebauungsplans wird mit den Faktoren entsprechend der festgesetzten GRZ angesetzt. Die GRZ liegt für WA 1-4 bei 0,35 für WA 5 bei 0,45 und für WA 6 bei 0,4.

Ausgehend von den zuvor genannten Maßnahmen/Festsetzungen zur Eingriffsminimierung wird nachfolgend ein Planungsfaktor von 10% angenommen.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Auszug aus dem Leitfaden – Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Abb.8)

Ausgleichsbedarfsermittlung					
Bau feld	Biotop- und Nutzungstyp [Grundwert in Wertpunkte/m ²]	Fläche in m ²	Faktor (GRZ)	Wertpunkte	
WA 1-4	G11 Intensivgrünland - GW 3	5.474	0,35	5.748	
WA 1-4	G12 Intensivgrünland, brachgefallen - GW 5	2.917	0,35	5.105	
WA 1-4	G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland - GW 6	140	0,35	294	
WA 1-4	K11 Artenarme Säume und Staudenfluren - GW 4	561	0,35	785	
WA 1-4	K122 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (BK) - GW 6	158	0,35	332	
WA 1-4	K123-GH00BK Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte (BK, §, LRT) - GW 7	136	0,35	333	
WA 1-4	R111-GR00BK Schilf-Landröhrichte - § - GW 10	14	0,35	49	
WA 1-4	P22 Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturreich (BK) - GW 7	1.367	0,35	3.349	
WA 1-4	P42 Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen - GW 2	57	0,35	40	
WA 1-4	B112 Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken - BK - GW 10	399	0,35	1.397	
WA 1-4	B116 Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte - GW 7	268	0,35	657	
WA 6	G12 Intensivgrünland, brachgefallen - GW 5	217	0,4	434	
WA 6	K11 Artenarme Säume und Staudenfluren - GW 4	368	0,4	589	
WA 6	K122 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (BK) - GW 6	8	0,4	19	
WA 6	P42 Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen - GW 2	425	0,4	340	
WA 6	V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen - GW 3	21	0,4	25	

WA 6	B112 Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken - BK - GW 10	71	0,4	284
WA 5	G12 Intensivgrünland, brachgefallen - GW 5	1.969	0,45	4.430
WA 5	G215 Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen (BK) - GW 7	24	0,45	76
WA 5	K123-GH00BK Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte (BK, §, LRT) - GW 7	35	0,45	110
WA 5	R111-GR00BK Schilf-Landröhrichte - § - GW 10	30	0,45	135
WA 5	P42 Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen - GW 2	174	0,45	157
WA 5	V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen - GW 3	22	0,45	30
WA 5	B112 Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken - BK - GW 10	342	0,45	1.539
WA 5	X4 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete - GW 0	134	0,45	0
RRB	G12 Intensivgrünland, brachgefallen - GW 5	817	0,2	817
RRB	B112 Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken - BK - GW 10	211	0,45	950
SUMME				28.022
PLANUNGSFAKTOR				-10%
ENDSUMME				25.220

Zur Kompensation der Beeinträchtigung flächenbezogen bewertbarer Merkmale und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist nach Abzug des Planungsfaktors bzgl. grünordnerischer Maßnahmen ein Kompensationsbedarf von insg. 25.220 Wertpunkten (WP) auszugleichen.

Des Weiteren ist der Flächenanteil der feuchten Hochstaudenflur (K123-GH00BK) sowie der Schilfbestand (R111-GR00BK), der gem. §30 BNatSchG unter Schutz steht, flächengleich auszugleichen. Die Tabellenbereiche wurden deshalb hervorgehoben. Insg. sind 171 m² feuchter Hochstaudenflur (K123-GH00BK) sowie 44 m² Schilfbestand (R111-GR00BK) auszugleichen.

Nicht flächenbezogene Eingriffsbewertung und Ausgleichsbedarfsermittlung

Für die nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB ist der Kompensationsbedarf gemäß Leitfaden verbal argumentativ zu ermitteln, sofern er nicht bereits über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt wird.

Ausgehend von der überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Geltungsgebietes und unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zur ökologischen Aufwertung von Teilbereichen, sind keine maßgeblichen

Beeinträchtigungen auf nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale der Schutzgüter zu erwarten. Demzufolge ist nach verbal argumentativer Bewertung kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf erforderlich.

Ausgleichsfläche

Der ermittelte Kompensationsbedarf von insg. 25.220 WP wird im Rahmen des weiteren Verfahrens durch Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

Der Flächenanteil der feuchten Hochstaudenflur (K123) sowie der Schilfbestand (R111), der gem. §30 BNatSchG unter Schutz steht, wird ebenfalls im Rahmen des weiteren Verfahrens durch Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme kompensiert. Ausgehend von der vollständigen Kompensation der geschützten Biotopflächen wird von Seiten der Gemeinde Heroldsbach Antrag auf Ausnahme bzw. Befreiung von den Verboten des §30 Abs. 2 BNatSchG gestellt.

Ausgleichsmaßnahmen

Wird im Rahmen des Verfahrens ergänzt.

Kompensationsumfangsermittlung

Der aus den Ausgleichsmaßnahmen prognostizierende Kompensationsumfang in Wertpunkten berechnet sich wie folgt:

$$\text{Ausgleichsumfang} = \text{Fläche} \times \left(\text{Prognosezustand nach Entwicklungszeit*} - \text{Ausgangszustand} \right) \times \text{Aufwertung**}$$

* bei Entwicklungszeiten > 25 Jahre siehe Abschlag Tabelle »Timelag«
 ** bei Entsiegelungsmaßnahmen ggf. mit Entsiegelungsfaktor multiplizieren

Auszug aus dem Leitfaden – Matrix zur Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzgutes Arten und Lebensräume in Wertpunkten (Abb.11)

Fl.Nr.	Fläche in m ²	Ausgangszustand BNT mit Grundwert in Wertpunkte	Entwicklungsziel BNT mit Grundwert in Wertpunkte	Aufwertung	Kompensation in Wertpunkten

*Abschlag von 1 WP aufgrund lange Herstellungszeit

Durch die Umsetzung der zuvor beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der Ausgangszustände der Flächen ist für die Ausgleichsflächen eine deutliche ökologische Aufwertung zu erwarten.

Der ermittelte Kompensationsbedarf von insg. 25.220 Wertpunkten kann durch Zuordnung einer externen Ausgleichsflächen vollständig ausgeglichen werden.

6. Vorgesehene Erschließung

6.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über eine von der südwestlich angrenzenden Heroldsbacher Straße kommenden innerhalb liegenden Ringstraße erschlossen. Eine zusätzliche Stichstraße zur Erschließung befindet sich südöstlich des Regenrückhaltebeckens. Die Erschließungsstraßen sind mit einer Breite von 5,0 m und einem begleitenden Fußweg geplant.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Das Schmutzwasser des geplanten Baugebietes wird im vorhandenen Mischsystem entwässert und in die Kläranlage von Hausen abgeleitet, deren Dimensionierung ausreichend ist.

Über hohe Grundwasserstände mit möglichen negativen Folgen auf Bauwerke sowie zur Tragfähigkeit des Untergrunds ist derzeit nichts bekannt.

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m³ (Nutzvolumen) auf jedem Baugrundstück verbindlich vorgeschrieben. Zisternen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie das DWA-Arbeitsblatt A 102 (Regenwasserabflüsse) zu beachten.

Regenrückhaltebecken

Im Westen des Geltungsbereiches wurde ein Regenrückhaltebecken auf Grundlage der Berechnungen der WEYRAUTHER Ingenieurgesellschaft in den Bebauungsplan eingetragen.

Das ca. 600 m² große Becken wurde innerhalb der Grünfläche angeordnet. Es ist naturnah zu entwickeln und mit Böschungen in einer geeigneten Steigung anzulegen, um eine Bewirtschaftung bzw. Freihaltung von Bewuchs zu gewährleisten.

6.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Druck und Dargebot sind ausreichend.

6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Heroldsbach wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen.

7. Immissionsschutz

7.1 Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. In den "Textlichen Festsetzungen" wurde ein Hinweis aufgenommen, dass diese Belästigungen in der Regel hinzunehmen sind.

7.2 Immissionen durch haustechnische Anlagen

Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) unter Nr. 6.1d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht tiefenfrequent i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und der tiefenfrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherren und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden.

Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

Entsprechende Hinweise sind Bestandteil der Verbindlichen Festsetzungen unter Punkt C.

8. Beteiligte Fachstellen

8.1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
8.2	Landratsamt Forchheim	91301 Forchheim
8.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
8.4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
8.5	Staatliches Bauamt Bamberg, Abt. Straßenbau	96047 Bamberg
8.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
8.7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	96047 Bamberg
8.8	Amt für Ländliche Entwicklung	96047 Bamberg
8.9	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	96117 Memmelsdorf
8.10	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
8.11	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
8.12	Kreisbrandrat Oliver Flake	91301 Kersbach
8.13	Zweckverband zur Wasserversorgung der H.G.	91336 Heroldsbach
8.14	Abwasserzweckverband Hirtenbachgruppe	91353 Hausen
8.15	Erzbischöfliches Ordinariat Bamberg - Sekretariat für kirchliche Raumordnung	96049 Bamberg
8.16	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
8.17	Bund Naturschutz – Kreisgruppe Forchheim	91301 Forchheim
8.18	Bayerischer Bauernverband	91301 Forchheim
8.19	Gemeinde Hallerndorf	91352 Hallerndorf
8.20	Gemeinde Hausen	91353 Hausen
8.21	Gemeinde Hemhofen	91334 Hemhofen
8.22	Gemeinde Adelsdorf	91325 Adelsdorf
8.23	Gemeinde Heroldsbach	91336 Heroldsbach
8.24	Team 4	90419 Nürnberg
8.25	BFS+ GmbH	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg/Nürnberg, 30.04.2026

BFS+ GmbH

Tel 0951 59393

Büro für Städtebau und Bauleitplanung Fax 0951 59593

Hainstr. 12, 96047 Bamberg, info@bfs-plus.de

