

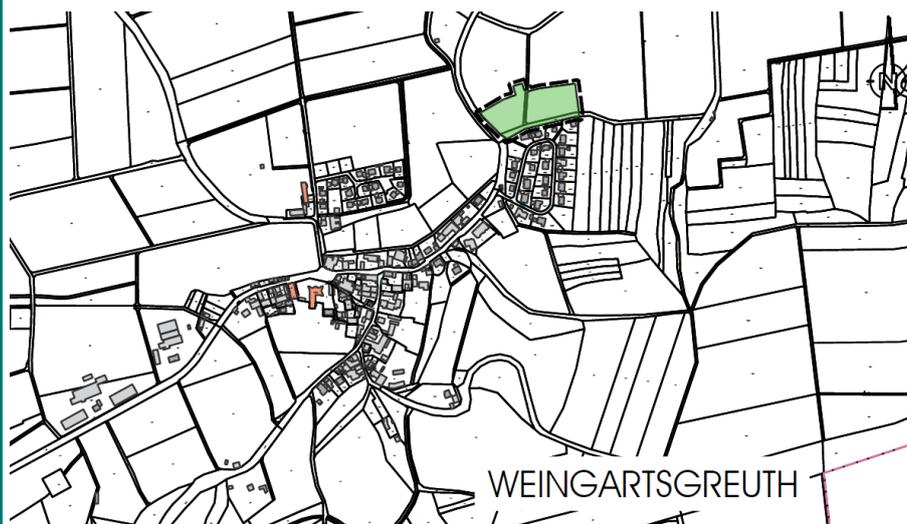


MARKTGEMEINDE WACHENROTH

Hauptstraße 23, 96193 Wachenroth

BEGRÜNDUNG

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 „ANGERLEITE“ IN WEINGARTSGREUTH



Erstellt: Höchststadt, den 15. Dezember 2022

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Planungsphase: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

30.01.2023 – 03.03.2023



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79 • 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50 15 10 • FAX: 09193 50 15 150
E-MAIL: INFO@VMB-AG.DE

Unterschrift



Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	3
	1.1 Ziel und Zweck der Planung	3
	1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
	1.2.1 Geltungsbereich	4
	1.2.2 Flächenbilanz	4
	1.3 Überprüfung der Randbedingungen	5
	1.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
	1.3.2 Landesentwicklungsplan, Regionalplan	6
	1.3.3 Überprüfung weiterer Schutzgebiete	8
	1.3.4 Überprüfung weiterer Randbedingungen	9
	1.3.5 Denkmäler	10
	1.3.6 Interkommunales Abstimmungsgebot	11
	1.4 Bedarfsnachweis	11
	1.4.1 Strukturdaten	11
	1.4.2 Alternativenprüfung	13
	1.4.3 Ergebnis	13
2	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	14
	2.1 Geltungsbereich	14
	2.2 Allgemeines Wohngebiet	14
	2.2.1 Bauliche Nutzung	14
	2.2.2 Überbaubare Grundstücksgrenze	14
	2.2.3 Stellplätze und Garagen	15
	2.2.4 Gestalterische Festsetzungen	15
	2.3 Verkehrs- und Versorgungsflächen	15
	2.3.1 Straßenverkehrsflächen	15
	2.3.2 Ver- und Entsorgung	16
	2.4 Natur und Umwelt	17
	2.4.1 Grünflächen	17
	2.4.2 Grünordnerische Maßnahmen	17
	2.4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
	2.4.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	18
	2.5 Klima- und Immissionsschutz	19
	2.5.1 Klimaschutz	19
	2.5.2 Immissionsschutz	19
	2.6 Weitere Hinweise	20
3	UMWELTBERICHT	22
4	WEITERE UNTERLAGEN	22
5	GESETZE UND VERORDNUNGEN	22

1 EINLEITUNG

1.1 Ziel und Zweck der Planung

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

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

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans setzt die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit das im Flächennutzungsplan vorbereitete Konzept der gemeindlichen Bodennutzung in unmittelbar geltendes Recht um. Der Bebauungsplan wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und ist damit gegenüber jedermann geltendes Ortsrecht. Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. in einigen Fällen auch erst die Rechtskraft nach der ortsüblichen Bekanntmachung sind Voraussetzungen für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung.

Bebauungspläne gelten üblicherweise nur für Teile des Gemeindegebiets. Sie erstrecken sich auf einzelne Baugebiete, für die in absehbarer Zeit eine städtebauliche Veränderung und Entwicklung beabsichtigt ist bzw. für die eine städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Geplant ist die Aufstellung eines Bebauungsplans „Angerleite“ im Ortsteil Weingartsgreuth, wodurch in dem Ortsteil insgesamt 11 Baugrundstücke entstehen sollen. Weingartsgreuth ist ein Ortsteil der Marktgemeinde Wachenroth, diese liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt, dem Regierungsbezirk Mittelfranken und im Bundesland Bayern. Nachbargemeinden sind Mühlhausen, Lonnerstadt, Vestenbergsgreuth und Schlüsselfeld. Die Gemeinde zählt derzeit rd. 2.360 Einwohner (Stand Dez. 21) und eine Fläche von ca. 23,16 km².

Die Marktgemeinde ist bestrebt, durch die gemeindliche Bauleitplanung im gesamten Gemeindegebiet eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen. Derzeit stehen im Ortsteil Weingartsgreuth keine Flächen für bauwillige Bürger zur Verfügung. Um der Nachfrage mehrerer Interessenten nachzukommen, plant die Gemeinde die Ausweisung und Erschließung des Baugebietes „Angerleite“. Der Markt Wachenroth ist an einer zukunftsorientierten Gestaltung des Bebauungsplanes interessiert und möchte eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles herstellen. Aufgrund dessen wurde die bereits vorhandene Planung zu dem Bebauungsplan aus 2020 zweckmäßig angepasst und das Verfahren, das 2018 gestartet wurde (§13b-Verfahren) eingestellt.

Mit Datum vom 15.12.2022 hat der Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Angerleite“ beschlossen. Die Planunterlagen mit Stand vom 15.12.2022 wurden in der Gemeinderatsitzung vom 15.12.2022 gebilligt und die Durchführung des Verfahrens im Standardverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gem. § 3 Abs 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt. Die Dokumentation der Umweltprüfung und die Berechnung des Kompensationsbedarfes werden derzeit von Landschaftsarchitektin Kathrin Nißlein aus Höchststadt an der Aisch erstellt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich potenzieller Vorkommen von Vogelarten, Zauneidechsen und dunklem Wiesenkopf-Ameisenbläuling wurde bereits bei den ersten Planungen 2019 durchgeführt. Diese liegt der Begründung als Anlage bei.

1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13.088 m². Betroffen hiervon Teilstücke folgender Flurstücke:

Gemarkung Schirnsdorf: 1596, 1597, 1612, 1613, 1614

Gemarkung Weingartsgreuth: 82, 102

1.2.2 Flächenbilanz

GELTUNGSBEREICH GESAMT:	13.088 m²	100,0 %
Wohnbaufläche	7.395 m ²	56,5 %
Grünflächen Öffentlich	1.754 m ²	13,4 %
Grünflächen Privat	980 m ²	7,5 %
Verkehrsfläche gesamt	2.025 m ²	15,5 %
- Verkehrsfläche Bestand	397 m ²	3,0 %
- Verkehrsfläche neu	1.627 m ²	12,4 %
Wirtschafts-/ Gehwege	207 m ²	1,6 %
Versorgungsfläche	350 m ²	2,7 %
Wasserfläche (RRB)	377 m ²	2,9 %

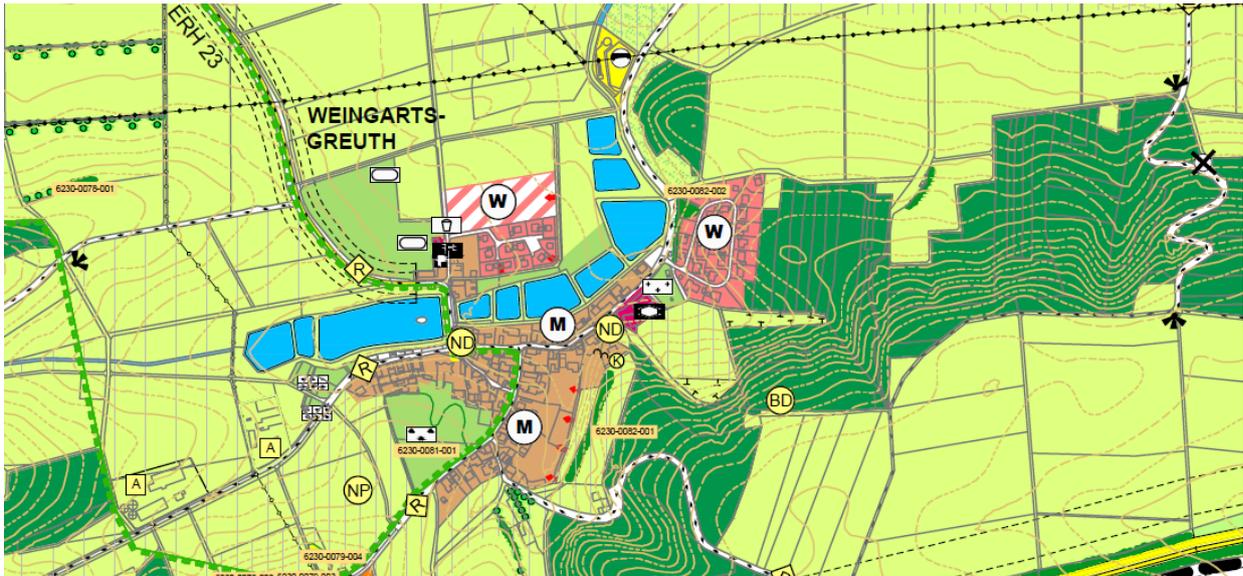


Luftbild Geltungsbereich (Quelle: BayernAtlas Stand 01/2023)

1.3 Überprüfung der Randbedingungen

1.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

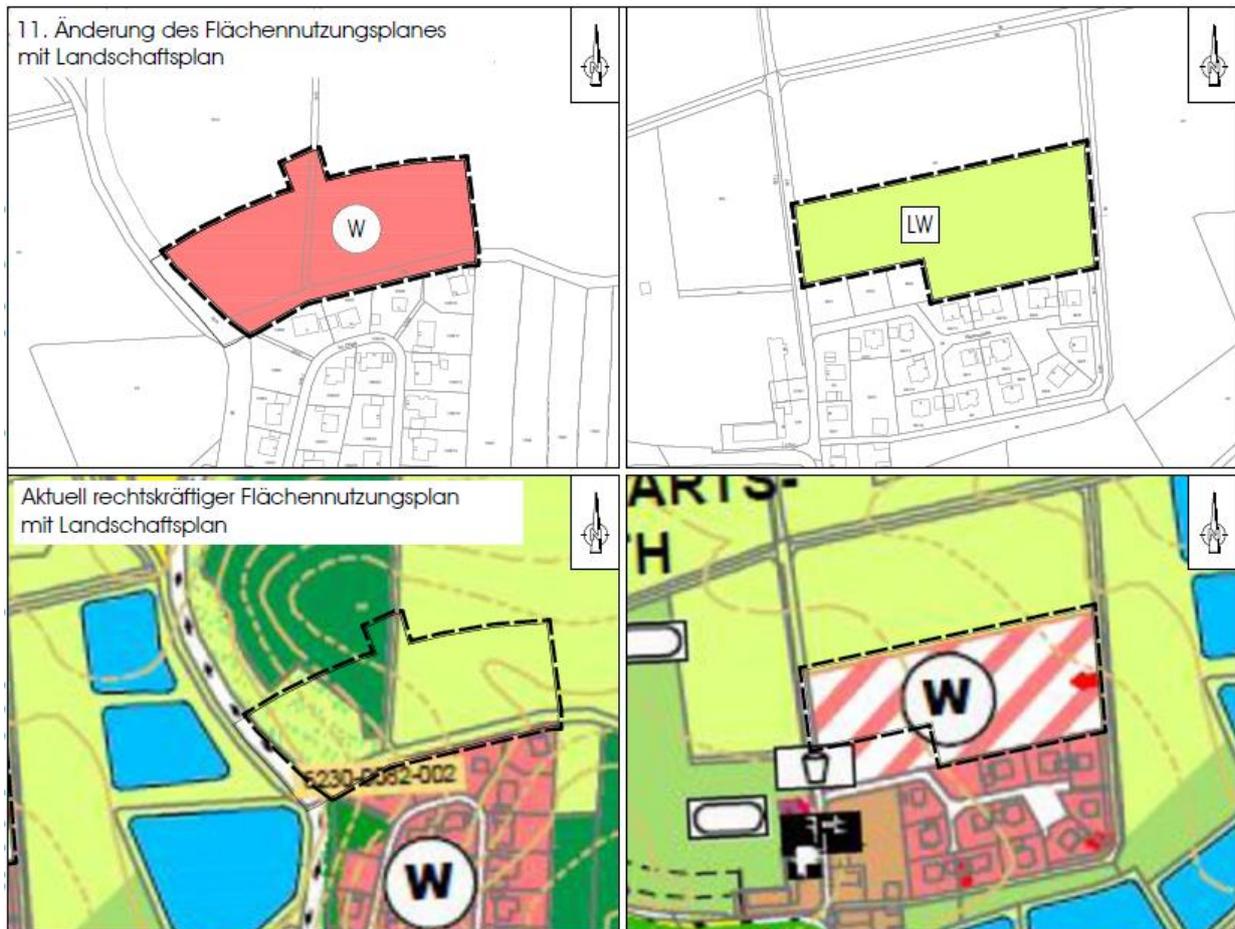
Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan von Wachenroth wurde seit seiner ursprünglichen Bekanntmachung 2000 bereits 10-mal geändert. Der untenstehende Planausschnitt stellt den aktuellen Stand des Ortsteils Weingartsgreuth dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Markt Wachenroth, Ortsteil Weingartsgreuth (Stand 28.06.2010)

Im aktuellen Stand des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes der Gemeinde sind im Ortsteil Weingartsgreuth nur die Baugebiete „Orles“ (1969) im Osten und „Hirtenwiese“ (1992) als Wohnbauflächen dargestellt, die inzwischen nahezu komplett bebaut sind. Auch für die Erweiterungsfläche im Norden wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt („Erweiterung Hirtenwiese“, 2006). Derzeit befindet sich jedoch neben der Teilaufhebung dieses Bebauungsplanes auch die Herausnahme der Fläche aus dem Flächennutzungsplan im Verfahren. Demnach sind alle bisher dargestellten Wohnbauflächen in Weingartsgreuth ausgeschöpft, sodass man im Parallelverfahren den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Angerleite“ als zusätzliche Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan aufnehmen möchte. Dies erfolgt im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, wie im folgenden Ausschnitt zu sehen ist.

BEGRÜNDUNG - Frühzeitige Beteiligung



Auszug aus der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan des Markt Wachenroth
[Vorentwurf, Stand. 15.12.2022; VMB AG]

1.3.2 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

Der Ortsteil Weingartsgreuth liegt in der Gemeinde Wachenroth im Regierungsbezirk Mittelfranken und liegt damit im Verantwortungsbereich des Planungsverbandes der Region Nürnberg.

Wachenroth ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern, sowie dem Regionalplan gemeinsam mit der Gemeinde Mühlhausen als Grundzentrum (Doppelort) ausgewiesen und befindet sich innerhalb des ländlichen Teilraums im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/ Fürth/ Erlangen.

In den Grundzentren soll darauf hingewirkt werden, dass ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches dauerhaft vorgehalten wird. Auf eine Stärkung des ländlichen Raums als eigenständigen gleichwertigen Lebensraum soll hingewirkt werden.

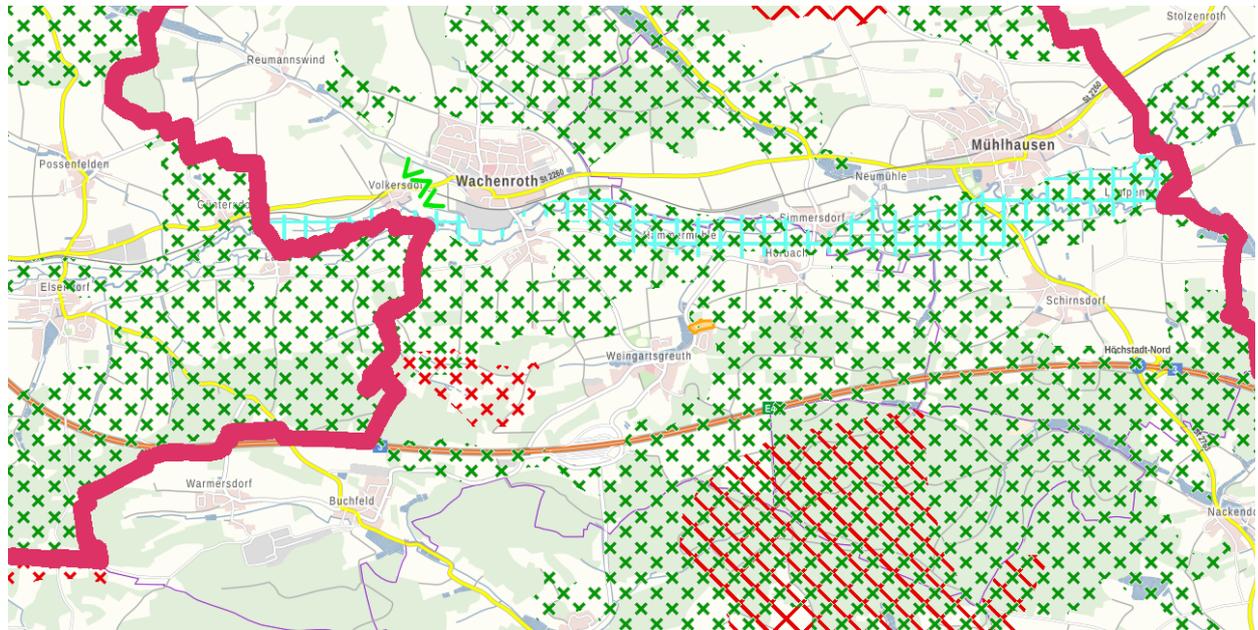
Mit dem eigenen Kindergarten, der Freiwilligen Feuerwehr Weingartsgreuth und dem FSV Weingartsgreuth ist der größte Ortsteil der Gemeinde gut ausgestattet. Weitere Einrichtungen der Grundversorgung sind innerhalb von 3 km im Hauptort Wachenroth oder innerhalb von 5 km in Mühlhausen (Doppelstandort zentraler Ort) erreichbar.

Die für Erholung und Fremdenverkehr gegebenen naturräumlichen Voraussetzungen im Steigerwald, in der Frankenalb und im Spalter Hügelland sollen bewahrt sowie umwelt- und sozialverträglich genutzt werden. Auch hier trägt Weingartsgreuth mit mehreren Pensionen, einem überregional bekannten Landgasthof und seinem kulturell bedeutsamen Schloss bei. In einer Entfernung von weniger als 1 km befindet sich die Raststätte Steigerwald an der Autobahn A3, deren Hotelgäste die Erholung in der Ortschaft wertschätzen. Zur Erholung tragen auch die zahlreichen Weiher mit ihren attraktiven Uferbereichen bei.

BEGRÜNDUNG - Frühzeitige Beteiligung

Auf die Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten im ländlichen Raum der Region soll hingewirkt werden. Günstige Voraussetzungen für die Siedlungstätigkeit sollen insbesondere unter Berücksichtigung der landschaftlichen, kulturellen Gegebenheiten und der Erschließung durch den ÖPNV zur Stärkung des ländlichen Raumes genutzt werden.

Der folgende Kartenausschnitt aus dem BayernAtlas zeigt sämtliche Karteninhalte aus dem Regionalplan, die im näheren Umfeld von Weingartsgreuth für weitere Planungen relevant sind:



Ausschnitt aus dem BayernAtlas mit eingeblendeten Karten (Legende siehe unten) aus dem Thema „Planen und Bauen“ Unterkategorie Regionalplanung [BayernAtlas; 01/23]

	Regionsgrenze		Trenngrün
	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet		Vorranggebiet Windenergienutzung
	Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz		Vorbehaltsgebiet Windenergienutzung

Im Kartenausschnitt ist zu erkennen, dass der Geltungsbereich (orange) indirekt von einem Vorrang- und einem Vorbehaltsgebiet für Windenergienutzung beeinflusst wird. Im westlich gelegenen Vorbehaltsgebiet, das innerhalb der Gemeinde liegt, befinden sich derzeit noch keine Windräder. Im südlich gelegenen Vorranggebiet innerhalb der Gemeinde Lonnerstadt befinden sich bereits 7 Windräder. Bei der Errichtung von Windrädern gelten jedoch Bestimmungen zum Schutz der Anwohner in nahegelegenen Orten, Mindestabstände sind einzuhalten. Durch den vorhandenen Wald und die topografischen Gegebenheiten werden die Auswirkungen der bestehenden Windräder auf Anwohner aus Weingartsgreuth zusätzlich verringert.

Vom Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz und dem westlich von Wachenroth dargestellten Trenngrün ist Weingartsgreuth nicht betroffen. Jedoch befindet sich der Ortsteil innerhalb des Naturparks Steigerwald und ist von einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet umgeben.

Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Ausläufer des Steigerwaldes“ umfasst die landschaftlich wertvollen Bereiche innerhalb der naturräumlichen Einheiten 115.0 Hoher Steigerwald und 115.1 Östliche Steigerwald-Vorhöhen (vgl. Begründungskarte 1), soweit sie innerhalb der Region liegen und naturschutzrechtlich nicht hinreichend gesichert sind. Die Ausläufer des Steigerwaldes bilden mit ihren waldbedeckten Riedeln und

BEGRÜNDUNG - Frühzeitige Beteiligung

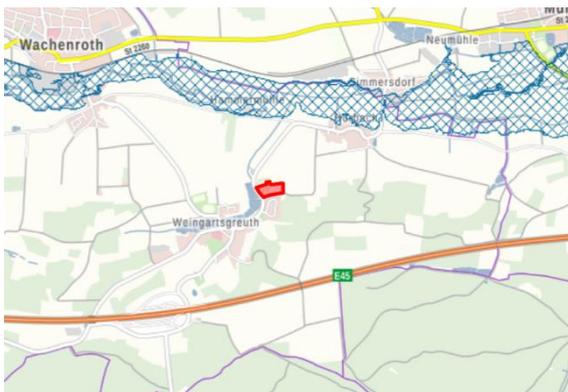
den dazwischen liegenden Wiesentälern eine charakteristische Landschaft in der Region, die auch für die Erholung von Bedeutung ist. Dies wird durch die Festsetzung des Naturparkes Steigerwald dokumentiert. Der besonderen Bedeutung der Landschaft der Ausläufer des Steigerwaldes kann insbesondere Rechnung getragen werden durch

- Erhaltung und Neuschaffung ökologischer Regenerationsflächen, insbesondere in den Talgründen und an den Talhängen
- Erhaltung und Mehrung der ökologisch wertvollen Landschaftsstrukturen wie Hecken und Stufenraine, sowie der Halbtrocken- und Magerrasen
- Vermeidung von Aufforstungen in den Wiesentälern
- Vermehrung des standortheimischen Laubholzanteiles in den Wäldern bzw. Schaffung neuer Laubwaldbiotope im Zuge von Aufforstungsmaßnahmen.

Die genannten Belange des Naturschutzes werden bei den Planungen des Baugebietes berücksichtigt, das Vorbehaltsgebiet wird durch das Baugebiet nicht beeinträchtigt.

1.3.3 Überprüfung weiterer Schutzgebiete

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete



Trinkwasserschutzgebiete



Quelle BayernAtlas, Stand 11/2022

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches befindet sich kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Mit Hochwasserereignissen ist auch aufgrund der topografischen Lage des geplanten Baugebietes am Hang nicht zu rechnen. Auch die Umgrenzungen der östlich von Weingartsgreuth ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiete tangieren den Planbereich nicht.

Kartierte Biotope und Ökoflächen



Quelle BayernAtlas, Stand 01/2023

Südlich an den Geltungsbereich grenzen biotopkartierte Hecken an. Die südwestlich, entlang der bestehenden Straße gelegene Hecke (Biotopteilflächennr. 6230-0082-002) bleibt in ihrem Bestand erhalten und wird durch die neue Planung nicht berührt. Die Kartierung im Südosten (Biotopteilflächennr. 6230-0083-001) ist im Bestand nicht mehr vorhanden, dort befinden sich drei Wohnhäuser. Für die kartierten Biotope ergeben sich durch die geplante Bebauung keine Beeinträchtigungen. Auch die 100 m östlich entfernte Ökofläche (ÖKF ID 146729) wird nicht beeinträchtigt.

1.3.4 Überprüfung weiterer Randbedingungen

Angrenzender Wald (Rodung)

Der nördlich an den Geltungsbereich angrenzende bzw. teilweise überplante Wald ist nicht biotopkartiert und im überplanten Bereich zudem nicht mehr dicht bewachsen, wie im nachfolgenden Bild zu sehen ist. Aufgrund des Eingreifens der Planung in den Waldbestand wurde bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von 2018 eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (von Fr. Dr. Mühlhofer, Institut für angewandte ökologische Studien ifanos) durchgeführt, sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität bestimmt.



Valentin Maier Bauingenieure AG, 11/2022

Die betroffene Fläche stellt Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz i.V.m. Art. 2 BayWaldG dar. Die im Bebauungsplan dargestellte Nutzungsart stellt eine Rodung von ca. 0,39 ha dar und bedarf gem. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis. Diese kann durch den Bebauungsplan ersetzt werden, wenn im Verfahren die Vorgaben des Art. 9 Abs. 4-7 BayWaldG sinngemäß beachtet werden. Der betroffene Wald hat laut

BEGRÜNDUNG - Frühzeitige Beteiligung

Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Erlangen) zum vorangegangenen Verfahren (21.04.2020) entsprechend des Wald funktionsplanes besondere Bedeutung für den Klima-, Immissions- und Lärmschutz. Insbesondere diene er dem Immissionsschutz vor der ehemaligen Kläranlage im Nordwesten des Waldes. Da diese jedoch nicht mehr in Betrieb ist, stehen der Rodung keine waldrechtlichen Hemmnisse entgegen.

Starkregenereignisse und Hochwasser

Hinsichtlich der immer aktueller werdenden Thematik zunehmender Starkregenereignisse und Hochwasser, fließt auch die Darstellung wassersensibler Bereiche in die Bewertung von Baufläche mit ein. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann, wodurch bestimmte Nutzungen z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse oder Bäche, beeinträchtigt werden können.



Hochwassergefahrenflächen H0extrem (hellblau)
(Quelle BayernAtlas 11/2022)



Wassersensible Bereiche (Quelle BayernAtlas 11/2022)

Die Überprüfung im Planbereich ergibt, dass weder Hochwassergefahrenflächen noch wassersensible Bereiche Einfluss auf den Geltungsbereich haben. Aufgrund der topografischen Lage des geplanten Baugebietes am Hang geht vom westlich tangierenden wassersensiblen Bereich keine Gefahr aus.

Nähe zur Autobahn

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 760 m zur bestehenden Richtungsfahrbahn Frankfurt der Bundesautobahn A3. Durch den geplanten 6-streifigen Ausbau reduziert sich dieser Abstand um ca. 3,00 m. Aufgrund dessen dürfen Beleuchtungsanlagen Verkehrsteilnehmer der Autobahn nicht blenden, Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Aufgrund der dichten Waldstrukturen, die das Baugebiet von der Autobahn trennen, ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer zu rechnen.

Eine Belastung des Baugebietes durch Immissionen, die vom Verkehrslärm der Autobahn ausgehen können, sollen im Rahmen des 6-streifigen Ausbaus durch Lärmschutzmaßnahmen an der Autobahn vermieden werden. Im Bereich Weingartsgreuth sind verschiedene Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände aus Holz und ein Erdwall geplant. Grundlage der Bemessung stellten dabei die Abstände zu bestehenden Baugebietes dar. Da sich das geplante Baugebiet nördlich eines bestehenden Wohngebietes befindet, ist damit zu rechnen, dass sich hierauf nur geringfügige Auswirkungen ergeben. Zudem ist das Baugebiet durch Waldflächen zusätzlich von der Autobahn abgeschirmt.

1.3.5 Denkmäler

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler oder Baudenkmäler sind auf der überplanten Fläche nicht bekannt, jedoch befindet sich im Südosten von Weingartsgreuth ebenso wie im Ortskern Boden- und Baudenkmäler. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der

BEGRÜNDUNG - Frühzeitige Beteiligung

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. Im folgenden Planausschnitt sind alle Bau- und Bodendenkmäler in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches abgebildet.

1.3.6 Interkommunales Abstimmungsgebot

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gilt: „Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.“

Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach den unmittelbaren Angrenzern der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare Angrenzen ankommt, sondern auf den Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit je nach den Umständen des Einzelfalls auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen. Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind in diesem Sinne benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die „Verteidigung“ ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch die vorliegende Planung der Gemeinde Markt Wachenroth ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt. Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der vorliegenden Planung betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

Keine der an das Gemeindegebiet angrenzenden, benachbarten Kommunen (Mühlhausen, Lonnerstadt, Vestenbergsgreuth und Schlüsselfeld) wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.

1.4 Bedarfsnachweis

1.4.1 Strukturdaten

Die Gemeinde ist grundsätzlich in ihren Handlungen um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Innenentwicklung bemüht. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirtenwiese“ verfügt der Ortsteil Weingartsgreuth derzeit über keine bebaubaren und verfügbaren Wohnbaugrundstücke. Lediglich im Baugebiet Orles (südlich Angerleite) befinden sich noch zwei unbebaute Grundstücke, die sich jedoch in Privatbesitz befinden und zudem dicht mit Bäumen und Hecken bewachsen sind.

Innerhalb der Gemeinde sind Baulücken im Bereich von Wohnbauflächen überwiegend im Hauptort Wachenroth und Kleinwachenroth vorhanden, wobei sich die Flächen allesamt in Privatbesitz befinden und der Gemeinde somit nicht zur Verfügung stehen. Auch in Reumannswind (5), Warmersdorf (1) und Buchfeld (7) sind Baulücken innerhalb von Wohnbauflächen vorhanden. In den kleineren Ortsteilen befinden sich Baulücken überwiegend im Bereich gemischter Bauflächen (ca. 15 Baulücken), die der Gemeinde jedoch ebenfalls nicht zur Verfügung stehen. Die Ausweisung weiterer Baugebiete innerhalb der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Erweiterungsflächen, die bisher noch nicht überplant wurden, erweist sich derzeit als unwirtschaftlich. Ziel ist es in den Ortsteilen vorrangig dort Baugebiete zu erschließen, wo vermehrter Bedarf durch Anfragen ortsansässiger Familien vorhanden ist.

Einwohnerzahlen der letzten 10 Jahre:

BEGRÜNDUNG - Frühzeitige Beteiligung

Zum 31.12.2022 lebten in der Gemeinde 2.369 Einwohner, davon 1.440 Einwohner im Hauptort Wachenroth und 285 im größten Ortsteil Weingartsgreuth (Gemeindezahlen). Innerhalb des Jahres 2022 ist die Bevölkerung in Weingartsgreuth von 273 auf 285 gestiegen, was einem Zuwachs von ca. 4,4 % entspricht.

Laut Bayerischem Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021, ergaben sich in den vergangenen 10 Jahren jeweils zum 31. Dezember folgende Einwohnerzahlen für die Gemeinde:

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
2.129	2.144	2.121	2.220	2.248	2.195	2.191	2.262	2.234	2.225

Wie den Zahlen, auch im Vergleich zur aktuellen Einwohnerzahl der Gemeinde zum 31.12.2022, zu entnehmen ist, unterlag die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde einigen Schwankungen um -2,7 % bis +4,7 %. Die größeren Zunahmen sind dabei auf Baugebietsausweisungen, wie z.B. durch die Bebauungspläne „Oberer Schafberg“ (2012) und Erweiterung (2014), die 3. Änderung von „Gewerbegebiet Wachenroth“ (GE in MI und WA; 2017) oder „Stangenlohe“ in Warmersdorf (2018) zurückzuführen.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung:

Es ist zu erwarten, dass der neue Bebauungsplan „Angerleite“ im Jahr 2023, spätestens 2024 Rechtskraft erlangt. Laut Bayerischem Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern bis 2033, ergeben sich für die nächsten Jahre folgende Einwohnerzahlen (auf 100 Einwohner gerundet) für das Gemeindegebiet des Markt Wachenroth:

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
2.250	2.260	2.270	2.280	2.280	2.290	2.300	2.310	2.310	2.320

Für die Gemeinde ist auch in den nächsten Jahren ein positiver Trend in der Bevölkerungsentwicklung zu erkennen.

Bevölkerungsprognose des Landkreises:

Der Markt Wachenroth liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt, im Regierungsbezirk Mittelfranken. Laut Bayerischem Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021, lebten 2020 138.105 Einwohner im Landkreis.

Im Zieljahr 2023 könnten laut Bayerischem Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040, ca. 140.000 Einwohner (gerundet) leben. Die Bevölkerungsentwicklung von 2020 bis 2024 wird mit ca. +4,3 % berechnet. Für Wachenroth wird in dem Zeitraum mit einer Bevölkerungsentwicklung von ca. +2,2 % gerechnet.

Einstufung im Zentrale Orte-System und Gebietskategorie gem. LEP

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Marktgemeinde Wachenroth gemeinsam mit dem Markt Mühlhausen als Doppelort der Region Nürnberg zugeordnet und als Grundzentrum klassifiziert.

Sie zählt zur Gebietskategorie Ländlicher Raum, auf dessen Stärkung als eigenständiger, gleichwertiger Lebensraum hingewirkt werden soll.

Verkehrsanbindung

Durch Wachenroth verläuft die Staatsstraße St 2260, die von Geesdorf (nahe Wiesentheid) im Osten bis nach Hirschaid im Westen führt und dort in die Autobahn A73 mündet. Über die abzweigende Staatsstraße St2763 in Mühlhausen ist die Autobahnauffahrt 78 der Autobahn A3 im Osten innerhalb von 6 km erreichbar, im Westen ist die Autobahnauffahrt 77 (Schlüssselfeld) in ca. 6,5 km erreichbar.

Der Ortsteil Weingartsgreuth befindet sich nur ca. 2 km südlich des Hauptortes Wachenroth.

BEGRÜNDUNG - Frühzeitige Beteiligung

1.4.2 Alternativenprüfung

Der Ortsteil Weingartsgreuth ist vor allem durch seine topographische Lage geprägt. Erweiterungsmöglichkeiten sind im Süden bis Südosten durch weitläufige Waldflächen (1), im westlichen Ortsrandgebiet durch ausgeprägte Landwirtschaft (2) und im Ortskern durch eine bestehende Weiherkette (3) nur bedingt möglich. Hinzu kommt, dass der Ortsteil durch die Nähe zur Autobahn A3 und der Raststätte Steigerwald (4) zusätzlich an der Erweiterung in südliche Richtung eingeschränkt wird. Im Nordwesten befinden sich außerdem noch die bestehenden Sportanlagen des örtlichen Sportvereines FSV Weingartsgreuth e.V. (5). Auch die am westlichen Ortsrand gelegene Biogasanlage (6) ist bei der Betrachtung der Erweiterungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.



Alternativen für die Ausweisung von Wohnbauflächen [VMB AG/ BayernAtlas, 01/2023]

Eine Erweiterung der Wohnbauflächen ist daher nur durch Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche und einer Teilfläche des im Norden bestehenden kleinen Waldes möglich. Daher ist man hier auf die Zustimmung der Eigentümer angewiesen. Von der Marktgemeinde Wachenroth wurden deshalb im Vorfeld Vorgespräche über eine mögliche Umnutzung der Flächen geführt.

Im Bereich der geplanten Erweiterung konnte mit den Grundstückseigentümern eine Einigung erzielt werden.

1.4.3 Ergebnis

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung besteht in der Gemeinde Wachenroth auch zukünftig Bedarf an Wohnbauflächen. Mit der (Teil-) Aufhebung des Bebauungsplanes „Erweiterung Hirtenwiese“ und der Rücknahme dieser Fläche aus dem Flächennutzungsplan entfallen darüber hinaus 16 bereits ausgewiesene und damals bereits berücksichtigte und genehmigte Bauplätze. Mit dem neuen Bebauungsplan „Angerleite“ werden nur 11 Bauplätze ausgewiesen, sodass der Bedarf für die nächsten Jahre gedeckt ist und die Nachfrage der letzten Jahre befriedigt werden kann.

2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich überplant geringfügig den rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Orles“ (1969). Dies betrifft jedoch nur den damals bereits festgesetzten Wirtschaftsweg entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen, der im neuen Bebauungsplan „Angerleite“ teilweise zu einer Erschließungsstraße ausgebaut und im östlichen Bereich dann ebenfalls als Wirtschaftsweg weitergeführt wird. Auch der Kreuzungsbereich an der Gemeindeverbindungsstraße überschneidet den angrenzenden Bebauungsplan geringfügig.

Im Geltungsbereich enthalten ist außerdem die Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Horbach.

2.2 Allgemeines Wohngebiet

2.2.1 Bauliche Nutzung

Um der Nachfrage nach Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern im Ortsteil Weingartsgreuth gerecht zu werden und eine städtebauliche Ordnung herzustellen, muss die Gemeinde neue Flächen ausweisen. Für die Grundstücke wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen sind nicht zulässig:

- a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- c. Anlagen für Verwaltungen
- d. Gartenbaubetriebe
- e. Tankstellen

Dadurch sollen die wenigen verfügbaren Bauflächen des kleinen Ortsteils für interessierte Nachkommen einheimischer Familien und ihren Wunsch vom Einfamilienhaus gesichert werden. Darüber hinaus wird sowohl ein erhöhtes Verkehrsaufkommen als auch damit verbundene Lärm- und Schadstoffemissionen vermieden. Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes beläuft sich auf ca. 7.400 m².

Um das Maß der baulichen Nutzung auf die vorhandene Bebauung des angrenzenden Baugebietes abzustimmen, gilt für die neuen Baugrundstücke die offene Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt, um einer starken Versiegelung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen entgegenzuwirken. Es sind maximal 2 Vollgeschosse (Definition nach Art. 2 Abs. 7 BayBO) zulässig.

Zur eindeutigen Bestimmung eines Bezugspunktes für die Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung für jedes Grundstück ein eigener Höhenbezugspunkt an der geplanten Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK RB EG) darf maximal 50 cm über diesem jeweiligen Höhenbezugspunkt (Straßenoberkante) liegen. Davon (OK RB EG) ausgehend darf die Gebäudehöhe maximal 11,00 m betragen.

2.2.2 Überbaubare Grundstücksgrenze

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sie gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücksgrenzen. Werden nach Art. 6 BayBO größere Abstandsflächen notwendig, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

BEGRÜNDUNG - Frühzeitige Beteiligung

2.2.3 Stellplätze und Garagen

Um zugeparkte Anwohnerstraßen und damit Verkehrsbehinderungen innerhalb des Wohngebietes zu vermeiden, ist je Wohneinheit folgende Anzahl an Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen:

Wohneinheiten < 60 m ²	1 Stellplatz
Wohneinheiten ≥ 60 m ²	2 Stellplätze

Diese können in Form von Garagen oder Carports errichtet werden.

Vor geschlossenen Garageneinfahrten sind Stauräume von mindestens 5,00 m Tiefe zu den öffentlichen Verkehrsflächen freizuhalten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.

2.2.4 Gestalterische Festsetzungen

Um das Gebiet optisch auf die umliegenden, bestehenden Wohngebiete abzustimmen, wurden die gestalterischen Festsetzungen darauf abgestimmt. Dennoch sollen auch zeitgemäße und wirtschaftlich zweckmäßige Gebäudeformen und -gestaltungen zulässig sein.

Hinsichtlich der Einfriedungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Einfriedungen sind als senkrecht gegliederte Holz- und Metallzäune mit max. 1,50 m Höhe auszuführen.
- Eingrünungen (z.B. Hecken) entlang der Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- Die Einfriedungen sind ohne Sockel und mit einem Abstand von mind. 15 cm von UK Einfriedung zum Bestandsgelände herzustellen.

Hinsichtlich der Dachgestaltung kann die Dachform und -deckung frei gewählt werden. Man möchte den Bauinteressenten hierdurch möglichst viel Gestaltungsfreiheit und zeitgemäße sowie ökologisch zweckmäßige Gebäude- und Dachformen ermöglichen. Für Flachdächer wird die Ausführung als Gründach, insbesondere aus Gründen des Klimaschutzes, sehr begrüßt.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung sind grelle Fassadenfarben unzulässig (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün). Darüber hinaus sind auch Bekleidungen aus Kunststoff- oder Zementfaserplatten, metallische Bekleidungen, sowie Bekleidungen aus glänzenden oder polierten Platten oder Fliesen nicht zulässig.

2.3 Verkehrs- und Versorgungsflächen

2.3.1 Straßenverkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung der geplanten elf Baugrundstücke, erfolgt über eine neue, 5,50 m breite Erschließungsstraße. Der Anschluss erfolgt im Südwesten an die Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Horbach. Die neue Erschließungsstraße biegt nach dem ersten Bauplatz nach Norden in das Baugebiet ab und erschließt dadurch alle Bauflächen. Der Ringschluss erfolgt über den Ausbau des bestehenden Feldweges nördlich des angrenzenden Wohngebietes. Um eine Verkehrsberuhigung zu schaffen und die Nutzung als Ringschluss überwiegend in eine Richtung zu ermöglichen, wird dieser nur 3,00 m breit ausgeführt. Durch den Ringschluss ist insbesondere für Müll- und Rettungsfahrzeugen kein Wenden erforderlich, auf eine Wendeanlage mit zusätzlicher Versiegelung kann verzichtet werden.

Für eine potenzielle, zukünftige Erweiterung des Baugebietes wird die neue (Haupt-) Erschließungsstraße im Nordosten bis zur Geltungsbereichsgrenze auf einer Breite von 5,50 m verlängert. Der Bereich wird zunächst von der Gemeinde als Grünfläche hergestellt und nur im Falle einer Erweiterung ausgebaut.

BEGRÜNDUNG - Frühzeitige Beteiligung

Der bestehende Feldweg wird im Anschluss an den ausgebauten Teil wie bisher im Osten als Wirtschaftsweg fortgeführt. Auch die Gehwegverbindung in das südliche Wohngebiet bleibt erhalten.

In Richtung Norden wird zusätzlich ein Wirtschaftsweg aufgenommen, der sowohl dazu dient, den angrenzenden Wald, sowie die Felder bewirtschaften zu können, als auch für die Zufahrt zur Versorgungsfläche für erneuerbare Energien und als Gehwegverbindung in die freie Landschaft. Der bestehende Feldweg wird durch das Baugebiet überlagert und somit verlegt.

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt.

Da das neue Baugebiet, wie der Großteil von Weingartsgreuth, im Trennsystem entwässert wird, erfolgt ein Anschluss an die bestehenden Schmutzwasserkanäle im Bereich der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße. Von dort wird das Abwasser zum nordwestlich gelegenen Pumpwerk Weingartsgreuth und von dort über eine vorhandene Druckleitung zur Kläranlage Wachenroth geleitet.

Nach § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist eine (ortsnah) Versickerung vorrangig umzusetzen. Nur wenn diese nachweislich nicht möglich ist und die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen eingehalten werden, kann einer Einleitung von Niederschlagswasser im Trennsystem in ein Oberflächengewässer zugestimmt werden. Grundsätzlich ist für eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierauf kann gegebenenfalls verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Oberflächenwasser, das nicht auf den Grünflächen versickert werden kann, wird im neuen Regenrückhaltebecken im Westen aufgenommen, teilweise versickert und dann gedrosselt in den nahegelegenen Vocksgaben geleitet.

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch den Betreiber der Abwasseranlage sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung im Ortsteil Weingartsgreuth ist sichergestellt.

Die Installation der Wasserversorgung erfolgt nach dem Ausbau und Anschluss über die bereits vorhandene Wasserversorgungsleitung der Gemeinde. Zudem sind entsprechende Hausanschlüsse herzustellen. Der vorhandene Wasserdruck ist hierfür ausreichend. Durch die Straßenführung ist ein Ringschluss möglich, der die Versorgungssicherheit erhöht.

Die Marktgemeinde Wachenroth wird von der Bayerwerk Netz GmbH mit Strom versorgt. Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Von der Deutschen Telekom AG wird die Gemeinde mit Fernmeldeeinrichtungen versorgt. Die entsprechenden Leitungen können über die Zufahrtsstraße zum Baugebiet geführt werden.

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

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

BEGRÜNDUNG - Frühzeitige Beteiligung

Nördlich des Grundstückes Nr. 4 wird eine ca. 350 m² große Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Hier möchte die Gemeinde dem Eigentümer des Flurstückes die Errichtung einer privaten Heiz- und Energiezentrale ermöglichen, die bei Interesse auch von den weiteren Grundstückseigentümern des Baugebietes genutzt werden kann. Eine umweltfreundliche Versorgung des Baugebietes mit Energie wird somit unterstützt.

2.4 Natur und Umwelt

2.4.1 Grünflächen

Zur Eingrünung des Baugebietes wird eine 5,00 m breite Ortsrandeingrünung (private Grünfläche) festgesetzt. Der Grünstreifen muss von jedem Eigentümer bepflanzt und gepflegt werden. Hierdurch wird eine landschaftsverträgliche Gestaltung des Geltungsbereiches erzielt.

Als öffentliche Grünflächen wird neben dem Uferbereich des Regenrückhaltebeckens (Gewässerbegleitgrün) auch das bereits vorhandenen Verkehrsbegleitgrün entlang der Gemeindeverbindungsstraße in den Geltungsbereich aufgenommen, um diesen auch langfristig zu erhalten. Auch entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze werden die Randbereiche der Verkehrsflächen als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt. Hier befinden sich im Bestand auch kleinere Zufahrten/ Zuwegungen zu den privaten Grundstücken, sowie ein Graben und im südwestlichen Bereich bestehende, dichte Hecken. Der ca. 1,00 m breite Grünstreifen zwischen südliche Erschließungsstraße und neuen Baugrundstücken dient zunächst ebenfalls als Verkehrsbegleitgrün, gibt darüber hinaus aber auch die Erschließungsrichtung der Bauparzellen 8 bis 11 („von Norden“) vor.

Die bestehende Hecke im Kreuzungsbereich soll weitestgehend erhalten bleiben, insofern die Verkehrssicherheit dadurch nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus werden im Bereich des Regenrückhaltebeckens neue Bäume gepflanzt, die auch als Eingrünung zur Straße hin dienen sollen.

2.4.2 Grünordnerische Maßnahmen

Zur Durchgrünung des Baugebietes ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind z.B. mit Strauchpflanzen oder blütenreichen Saatgutmischungen zu bepflanzen und zu pflegen. Generell sind heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen.

Die Bepflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung der Gebäude abzuschließen. Um die Vitalität der zu pflanzenden Bäume nicht zu beeinträchtigen, sind Wurzelbereiche von jeglicher Befestigung freizuhalten.

Geländeveränderungen dürfen nur vorgenommen werden, insoweit dies zur Erschließung und Errichtung der Gebäude erforderlich ist.

2.4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind generell zu minimieren. Im Sinne eines umweltbewussten Umgangs mit Oberflächenwasser sind Stauräume, Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigem Material (z.B. Pflaster, etc.) oder einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (Rasenpflaster, Drainpflaster, etc.) auszubilden, um anfallendes Oberflächenwasser in Teilmengen vor Ort versickern zu können und auf diese Weise Auswirkungen auf den örtlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Es ist darauf zu achten, dass ein Fugenteil von 20 – 25 % und ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden. Der Unterbau für diese Flächen muss ebenfalls wasserdurchlässig sein. Asphaltbeläge sind auf den privaten Grundstücken nicht zugelassen.

Für die öffentliche Beleuchtung sind insektenfreundliche und energiesparende LED-Lampen im entsprechenden Spektrum zu verwenden.

BEGRÜNDUNG - Frühzeitige Beteiligung

Zum Schutz der entstehenden Wohngebäude und den sich dort aufhaltenden Menschen ist eine 30,00 m breite Baumfallzone, gemessen von Waldbäumen mit einer Wuchshöhe von 25,00 m bis 30,00 m zur Baugrenze freizuhalten. Hierdurch wird eine potenzielle Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste vermieden.

2.4.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Da die Planung in den angrenzenden Waldbestand eingreift, wurde 2019 bereits im Rahmen des vorangegangenen Verfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die notwendigen Ortsbegehungen und Auswertungen der Daten sowie die Erstellung des dazugehörigen Berichtes wurden durch Frau Dr. Mühlhofer vom Institut für angewandte ökologische Studien ifanos ausgeführt. Das Gutachten liegt als Anlage bei.

Aufgrund der umfangreichen Untersuchungen wurden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgelegt:

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrung zur Vermeidung wird durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrung: *Vermeidungsmaßnahme*:

- Die Rodung der Bäume ist in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Durch diesen Zeitrahmen werden Schutzzeiten für Fledermäuse (Sommerquartierzeit 1.05. bis 1.9.) und Vögel (Brutzeit 01.03. bis 30.09.) gewährleistet.
- Die Rodung von Bäumen mit Stammdurchmessern über 50 cm ist in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. Oktober durchzuführen, da die Bäume als potenzielle Winterquartiere für Fledermäuse geeignet sind (Winterquartierzeit 31.10 bis 31.03.). Die Arbeiten sind von einem Fledermausexperten zu begleiten.
- Falls die Rodung der Altbäume mit Stammdurchmessern über 50 cm nicht im Oktober durchgeführt werden kann, müssen die Bäume auf Höhlen und Fledermausbesatz (Feststellung von Quartieren) geprüft werden. Vor Fällungen bzw. der Entnahme von Ästen mit potenziellen Quartierstrukturen sind diese von einem Fledermaus Fachmann vom Steiger aus genau zu kontrollieren. Kleinere Äste und unbewohntes dürres Holz können entfernt werden. Schwer einsehbare Höhlungen sind vorsichtig zu öffnen und auf Besatz zu kontrollieren. Tiere die nach Eröffnung einer Baumhöhle, also nach Zerstörung ihres Quartiers, aufgefunden werden, sind von einem Fledermaus Fachmann zu bergen und in die Obhut eines erfahrenen Pflegers zu übergeben. Eine Ausnahmegenehmigung der Regierung Mittelfranken ist einzuholen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen), die das Ziel haben, die betroffenen Lebensräume und Arten in einen Zustand zu versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Damit CEF-Maßnahmen eine durchgehende ökologische Funktionsfähigkeit leisten können, muss mit ihrer Umsetzung rechtzeitig, d.h. vor Beginn der Baumaßnahmen begonnen werden. Ihre Wirksamkeit muss vor dem Eingriff gegeben sein.

Im Vorfeld der Baumrodungen sind bis Ende September Fledermauskästen im verbleibenden Baumbestand anzubringen. Zu verhängen sind:

- 1 Winterkasten (z.B. Schwegler Fledermaus-Großraum - und Überwinterungshöhle 1FW; geeignet als Sommer- & Winterquartier)
- 1 Flachkasten (Schwegler Fledermausflachkasten 1FF mit eingearbeiteter Holzrückwand)

BEGRÜNDUNG - Frühzeitige Beteiligung

- 1 Rundhöhle (Schwegler Kleinfledermaushöhle 3FN). Die exakte Auswahl und Installation der Fledermauskästen erfolgt in Zusammenarbeit mit einem Fledermausexperten, der geeignete Bäume und den genauen Hangplatz (Exposition, Höhe) beschließt.

2.5 Klima- und Immissionsschutz

2.5.1 Klimaschutz

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung.

Auch die Marktgemeinde Wachenroth legt großen Wert auf die Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien, sowie auf sparsamen Energieumgang. Für die öffentliche Beleuchtung sind insektenfreundliche und energiesparende LED-Lampen im entsprechenden Spektrum zu verwenden.

Es wird empfohlen, die Hauptgebäudeseite nach Süden auszurichten. So kann auch im Winter die Solarenergie optimal genutzt werden. Um den Heizwärmebedarf möglichst gering zu halten ist das Verhältnis vom Volumen des Baukörpers zur Außenfläche/Hüllfläche entscheidend. Je kleiner die Außenfläche im Verhältnis zum Volumen des Gebäudes ist, umso weniger Wärmeverluste entstehen.

Zudem beeinflusst die Dachform des Gebäudes den Energieverbrauch. Dacheinschnitte und -aufbauten, wie z.B. Gauben sollten vermieden werden, um Photovoltaik- oder Solaranlagen installieren zu können. Bei der Nutzung von Solarthermie ist zudem auf eine möglichst starke Dachneigung und die südliche Ausrichtung zu achten. Soll die Installation einer Photovoltaikanlage erfolgen, kann diese auch nach Osten oder Westen ausgerichtet werden. Auf Flachdächern von Garagen und Carports ist das Anbringen solcher Anlagen ebenfalls möglich, auch in Kombination mit einer Dachbegrünung.

Eigentümern wird grundsätzlich empfohlen, schon frühzeitig in der Planungsphase ihres Bauvorhabens die Angebote der Beratungsstellen zur Energieberatung wahrzunehmen und nachhaltige und heimische Rohstoffe zu verwenden.

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Energieeinsparung getroffen, allerdings wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zulässig und gewünscht sind. Zudem wird auf die bestehenden und stetig weiterentwickelten gesetzlichen Regelungen verwiesen.

2.5.2 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich befindet sich ca. 760 m von der Bundesautobahn A3 entfernt. Durch den geplanten 6-streifigen Ausbau reduziert sich der Abstand um weitere 3,00 m. Die Autobahndirektion Nordbayern hat in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Ausbaus der Fahrbahnen sowie der Tank- und Rastanlage Steigerwald zum Schutz vor Verkehrslärm umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen hergestellt werden.

Eine überschlägige Berechnung des Fachbereiches Immissionsschutz des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt hat ergeben, dass es aufgrund der Nähe zur A3 und des damit verbundenen Verkehrslärmes zu einer Überschreitung des nächtlichen Lärmorientierungswertes der DIN 18005 kommen kann.

Um trotz der geplanten Lärmschutzmaßnahmen einer Beeinträchtigung der Nachtruhe entgegenzuwirken, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Schlafräume müssen auf der von der A3 abgewandten Seite angeordnet werden
- Ist diese Ausrichtung nicht möglich, sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II einzubauen.

2.6 Weitere Hinweise

Sonnenkollektoren, Photovoltaik Elemente

Zur Schonung der natürlichen Ressourcen wird der Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen empfohlen. Die Kollektoren sollten in den Dachflächen symmetrisch angeordnet werden.

Regenwasser

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser sollten die Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Gartenwasser oder Brauchwasser (Grauwasser im Haushalt) zugeführt oder auf dem Grundstück versickert werden.

Das Gesamtrückhaltevolumen des Regenauffangbehälters sollte unter Berücksichtigung des Wasserverbrauches ausreichend dimensioniert werden.

Im Fall einer Versickerung müsste zunächst sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mind. einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden (Altlasten, etc.). Auch Schichtenwasser ist dem Grundwasser zuzuordnen. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Unterirdische Versickerungsanlagen können nur für unproblematische Dachflächen toleriert werden. Zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit ist der unterirdischen Versickerungsanlage in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Der Überlauf aus dem Regenwassersammelbehälter ist an den Oberflächenwasserkanal (Trennsystem) des öffentlichen Kanalnetzes anzuschließen.

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser (Grauwasser) darf keine direkte Verbindung zur zentralen Versorgungsanlage bestehen.

Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Um eine Verwechslung von Regenwasser mit Trinkwasser auszuschließen, ist die Kennzeichnung der Entnahmestelle mit „Kein Trinkwasser“ notwendig.

Die Anlagen sind mit entsprechenden Sicherungen vor unbeabsichtigtem Benutzen, insbesondere durch Kinder, auszustatten.

Der Betreiber einer Regenwasseranlage ist für den ordnungsgemäßen Betrieb seiner Anlage alleine verantwortlich.

Brauchwasseranlagen sind bei der Marktgemeinde Wachenroth anzumelden.

Grundwasser / Gewässer

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht.

Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

Durch die neu ausgewiesenen Bauflächen können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Grundstücke verlaufen. Ggfs. sind diese Entwässerungsanlagen so

BEGRÜNDUNG - Frühzeitige Beteiligung

umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. angeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Bodenschutz

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, auch während der Bauarbeiten, zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen.

Es wird auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19731, hingewiesen.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

Immissionsschutz

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in allgemeinen Wohngebieten

tags (06:00 - 22:00) 55 dB(A) nachts (22:00 - 06:00) 40 dB(A)

Bauliche Gestaltung von haustechnischen Anlagen

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Ablufführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mind. 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch).

Landwirtschaftliche Betriebe

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

3 UMWELTBERICHT

Maßnahmen zur Landschaftspflege, Grünordnung und erforderlichen Ausgleichsflächen werden von Kathrin Nißlein, Landschaftsarchitektin aus Höchststadt an der Aisch erstellt. Der Umweltbericht wird im laufenden Verfahren (im Rahmen der regulären Beteiligung) ergänzt.

4 WEITERE UNTERLAGEN

Bebauungsplan

Valentin Maier Bauingenieure AG
in der Fassung vom 15.12.2022

Umweltbericht

Kathrin Nißlein, Landschaftsarchitektin
- folgt -

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Fr. Dr. Mühlhofer/ ifanos - Landschaftsökologie
In der Fassung vom 23.09.2019

5 GESETZE UND VERORDNUNGEN

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens. Auf eine vollständige Aufführung der Gesetze wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.07.2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
In der letzten Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)