

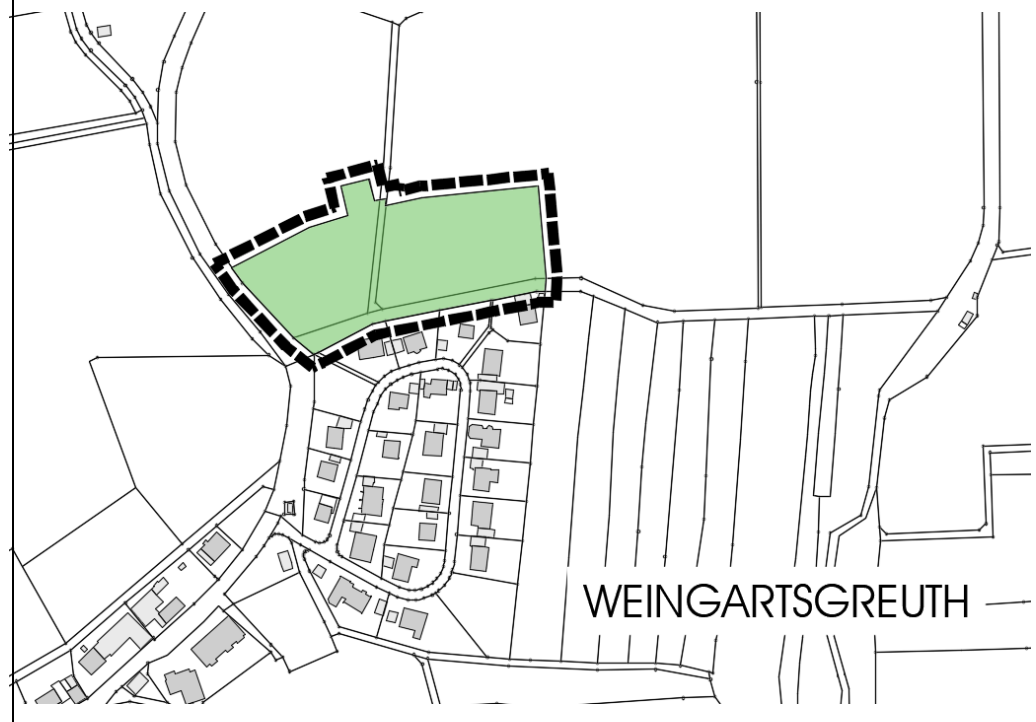


MARKTGEMEINDE WACHENROTH

Hauptstraße 23, 96193 Wachenroth

BEGRÜNDUNG AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 „ANGERLEITE“ IN WEINGARTSGREUTH

gemäß § 13b BauGB



Erstellt: Höchststadt, den 27. Februar 2020

Planungsphase: Beteiligung der Behörden/Öffentlichkeit, 23.03.2020 – 24.04.2020



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50151-0, FAX 09193 50151-50
E-MAIL INFO@VMB-AG.DE

.....
Unterschrift



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.2	Wahl des Verfahrens.....	4
1.3	Allgemeine Informationen.....	6
1.4	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	7
1.4.1	Geltungsbereich	7
1.4.2	Flächenbilanz.....	7
1.4.3	Baugrund	7
1.5	Vorbehaltsgebiete des Regionalplanes der Region Nürnberg.....	8
1.6	Bedarfsnachweis	9
1.7	Alternativenprüfung	11
2	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	12
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
2.2	Verkehr- und Versorgungsflächen.....	13
2.2.1	Straßenverkehrsfläche	13
2.2.2	Versorgungs- und Entsorgungsflächen	13
2.3	Natur und Umwelt.....	15
2.3.1	Private Grünfläche.....	15
2.3.2	Öffentliche Grünflächen.....	15
2.3.3	Empfohlene Pflanzliste.....	15
2.3.4	Baumfallzone	16
2.3.5	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....	16
2.4	Klima- und Immissionsschutz.....	17
2.4.1	Klimaschutz	17
2.4.2	Immissionsschutz	18
3	HINWEISE.....	20
4	UMWELTBERICHT.....	23
5	GESETZE UND VERORDNUNGEN	23



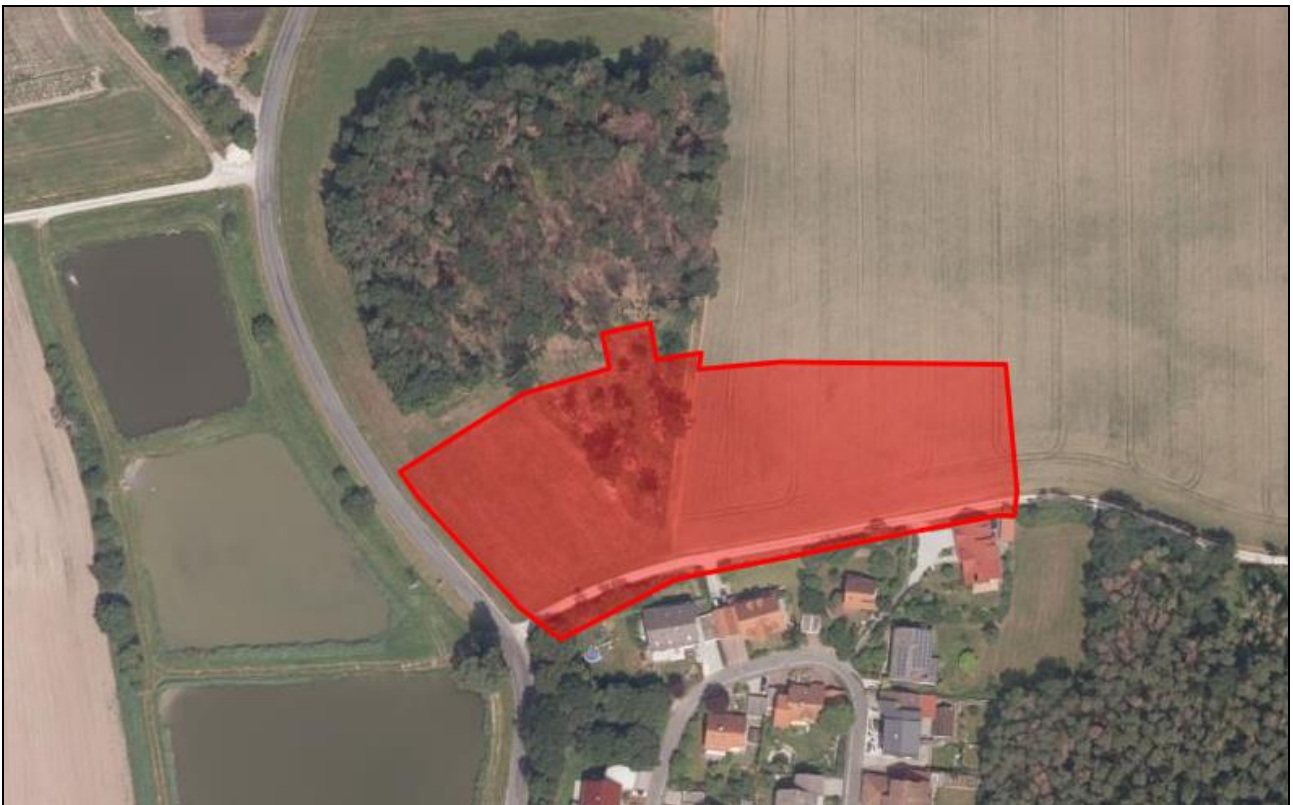
1 EINLEITUNG

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Weingartsgreuth ist ein Ortsteil der Marktgemeinde Wachenroth, diese liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt, dem Regierungsbezirk Mittelfranken und im Bundesland Bayern.

Die Marktgemeinde ist bestrebt, durch die gemeindliche Bauleitplanung im gesamten Gemeindegebiet eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen.

Derzeit sind im Ortsteil Weingartsgreuth keine gemeindlichen Flächen für bauwillige Bürger vorhanden. Um der Nachfrage von mehreren Interessenten nachzukommen, plant die Gemeinde die Ausweisung und Erschließung des Baugebietes „Angerleite“. Der Markt Wachenroth ist an einer zukunftsorientierten Gestaltung des Bebauungsplanes interessiert. Das betrifft sowohl die Größe des Geltungsbereiches und der entstehenden Baugrundstücke als auch die Versorgung durch eine private, umweltschonende Heiz- und Energiezentrale und die optimale Integration in die Landschaft durch eine naturgerechte Eingrünung der Wohnbaufläche.



Luftbild des Geltungsbereiches (Quelle: BayernAtlas)

Mit Datum vom 08.03.2018 hat der Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Angerleite“ in Weingartsgreuth beschlossen.

Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt.



1.2 Wahl des Verfahrens

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Dieser sieht vor, befristet ein beschleunigtes Verfahren sinngemäß § 13a BauGB zuzulassen, wenn es sich um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Um das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB anwenden zu können, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Ist dies der Fall besteht allerdings nicht die Pflicht, sondern lediglich die Möglichkeit das beschleunigte Verfahren anzuwenden.

	Voraussetzung	ja	nein
a	Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?	x	
b	Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?	x	
c	Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?	x	
d	Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes? <i>(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB)</i>	x	
e	Bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind? <i>(§ 50 Satz 1 BImSchG)</i>	x	

a) Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Siedlungsbereich. Von einer Lage im Siedlungsraum kann ausgegangen werden, wenn sich das Planungsgebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans befindet.

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nicht außerhalb des Siedlungszusammenhangs. (Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs fallen nicht unter § 13a BauGB.)

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an. In dieser Leitlinie sind die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als wichtige Belange benannt.

Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.

b) Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?

Die zulässige Grundfläche beträgt unter zwei Hektar (Fallgruppe 1: § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Grundfläche beträgt zwei bis unter sieben Hektar (Fallgruppe 2: § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist möglich über

- die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO,
- die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche oder
- die voraussichtlich versiegelte Fläche bei der Durchführung des Bebauungsplans, falls eine Größenfestsetzung nicht erfolgt ist.

Allgemeines Wohngebiet: 7.406 m²
Grundflächenzahl: 0,4
Zulässige Grundfläche: 2.962 m² < 20.000 m²

c) Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?

Der beschleunigte Bebauungsplan gilt ausschließlich für diejenigen Vorhaben, die keine Prüfung nach dem UVPG durchführen müssen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

In der Anlage 1 des UVPG ist geklärt, welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchführen müssen. Für Bebauungspläne kommen in der Regel die Nr. 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 in Betracht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung muss, laut Nr. 18.1 bis 18.7, nur bei denjenigen Bebauungsplänen durchgeführt werden, die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegen. Sofern der Bebauungsplan nicht im Außenbereich liegt, was für den Bebauungsplan der Innenentwicklung in aller Regel der Fall sein sollte, ist für die Bestimmung der UVP-Pflichtigkeit ausschließlich Nr. 18.8 der Anlage 1 einschlägig.

d) Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes?

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 5).

Die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ermittelt und bewertet. Diese werden im Abwägungsvorgang von eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen beachtet und einbezogen.

e) Bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind?

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein „schwerer Unfall“ ein Ereignis, z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus



unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Gemäß der Richtlinie 2012/18/EU ist ein „Betrieb“ der gesamter unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen, einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten vorhanden sind; die Betriebe sind entweder Betriebe der unteren Klasse oder Betriebe der oberen Klasse.

Bei den Wohnhäusern, welche im Baugebiet errichtet werden, handelt es sich nicht um einen Betrieb im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU, da keine gefährlichen Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen vorhanden sind. Daher bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

Ergebnis der Prüfung des Verfahrens:

Da alle Voraussetzungen eingehalten werden, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Von folgenden Punkten kann abgesehen werden:

Einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Auch ein Monitoring nach § 4a BauGB ist nicht erforderlich.

Zudem kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

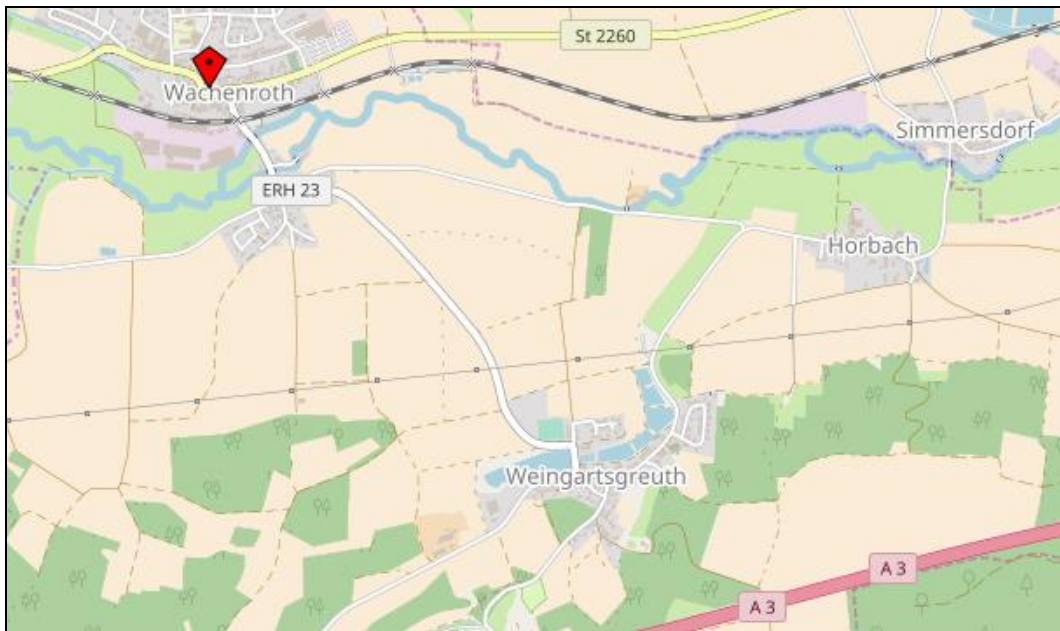
1.3 Allgemeine Informationen

Der Ortsteil Weingartsgreuth gehört zur Marktgemeinde Wachenroth, die im Landkreis Erlangen-Höchstadt, dem Regierungsbezirk Mittelfranken und im Bundesland Bayern liegt. Weingartsgreuth liegt südöstlich vom Kernort Wachenroth.

Die Gemeinde Markt Wachenroth gliedert sich in die Ortsteile Albach, Buchfeld, Eckartsmühle, Hammermühle, Horbach, Reumannswind, Volkersdorf, Wachenroth, Warmersdorf und Weingartsgreuth. Nachbargemeinden sind Mühlhausen, Lonnerstadt, Vestenbergsgreuth und Schlüsselfeld.

Im Gemeindegebiet leben derzeit rd. 2.246 Einwohner (Stand 31.03.2019).

Wachenroth liegt im Ebrachgrund am südlichen Rand des Steigerwaldes. Die aufstrebende Gemeinde hat einige große Gewerbebetriebe sowie mehrere Handwerks- und Landwirtschaftsbetriebe. Die angesiedelten Betriebe beschäftigen ca. 1.000 Arbeiter und Angestellte.



Lage des Ortsteiles Weingartsgreuth (Quelle: OpenStreetMap)

1.4 Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.4.1 Geltungsbereich

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 12.000 m². Betroffen hiervon sind folgende Flurstücke (Gemarkung Schirnsdorf):

Teilweise betroffen: 1596, 1597, 1612 und 1613

1.4.2 Flächenbilanz

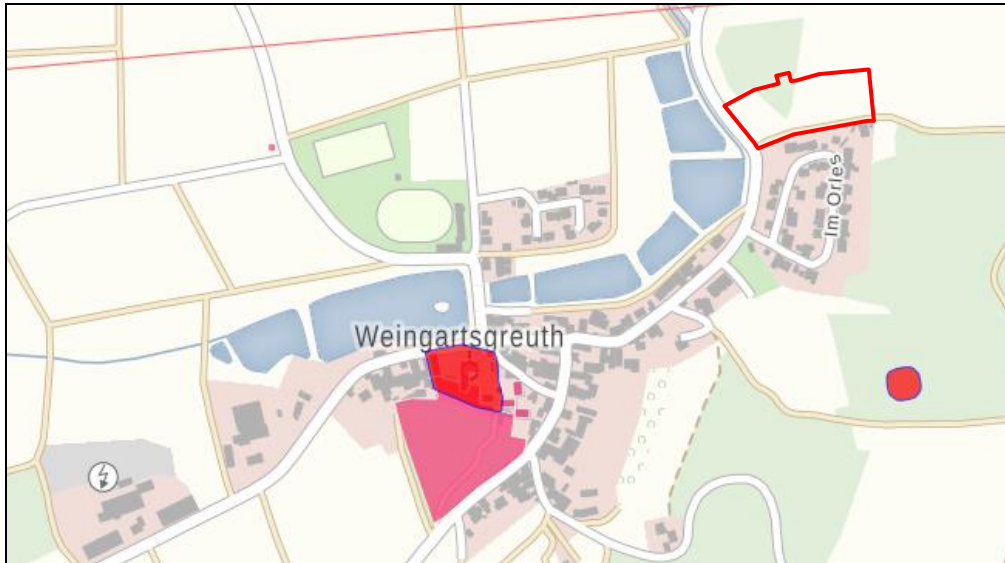
Geltungsbereich Gesamt:	12.053 m²	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet:	7.406 m ²	61,5 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	1.677 m ²	13,9 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	27 m ²	0,2 %
Flächen für Versorgungsanlagen:	310 m ²	2,6 %
Private Grünflächen:	993 m ²	8,2 %
Öffentliche Grünflächen:	1.263 m ²	10,5 %
Wasserfläche:	377 m ²	3,1 %

1.4.3 Baugrund

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht bekannt.



Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalertümern und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen) müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).



Denkmaldaten (Quelle: BayernAtlas)

1.5 Vorbehaltsgebiete des Regionalplanes der Region Nürnberg

Wie dem nachfolgenden Ausschnitt zu entnehmen ist, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Angerleite“ in Weingartsgreuth nicht im Vorranggebiet für Hochwasserschutz.



Vorranggebiet für Hochwasserschutz (Quelle: BayernAtlas)



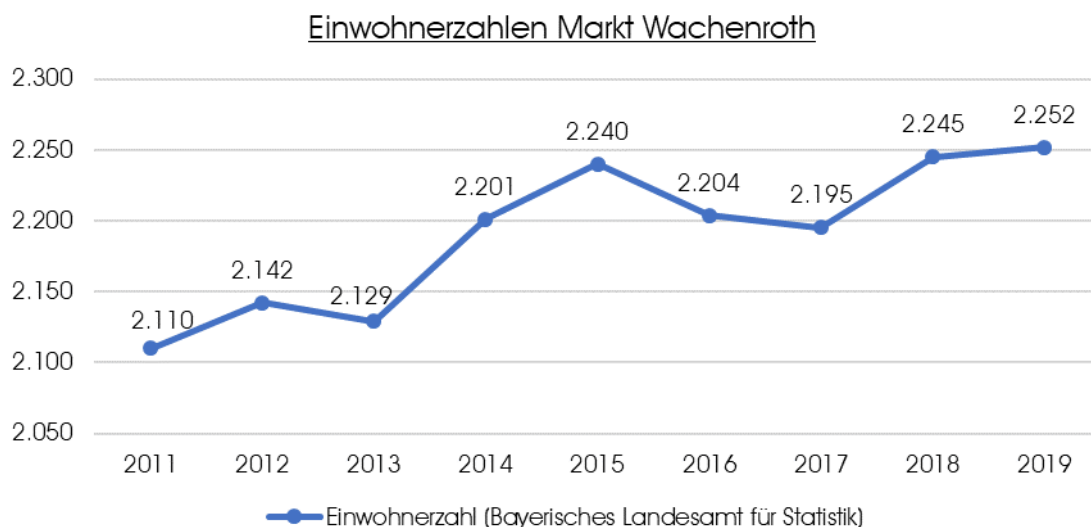
Da die Darstellung eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes nur grob und in kleinem Maßstab erfolgt, wird davon ausgegangen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 nicht in landschaftliches Vorbehaltsgebiet eingreift. Dem nachfolgenden Ausschnitt ist zu entnehmen, dass keine eindeutige Überschneidung vorliegt.



Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Quelle: BayernAtlas)

1.6 Bedarfsnachweis

Um die Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet zu visualisieren, werden im nachfolgenden Diagramm die Einwohnerzahlen der Marktgemeinde Wachenroth ab dem Jahr 2011 dargestellt.





Dem Diagramm ist zu entnehmen, dass die Bevölkerung in der Marktgemeinde Wachenroth tendenziell weiter zunimmt. Nach dem Rückgang in den Jahren 2016 und 2017, ist die Einwohnerzahl im Jahr 2018 wieder deutlich angestiegen. Der Markt Wachenroth möchte diesen Entwicklungstrend nach Möglichkeit aufrechterhalten und zusätzlich durch Bauleitplanung gezielt fördern. Dabei wird der Fokus nicht nur auf den Hauptort Wachenroth, sondern auch auf kleinere und ländlichere Ortsteile gerichtet. Ziel ist es, die Ortsansässigen und deren Nachkommen bei der Verwirklichung ihrer Bauvorhaben bestmöglich zu unterstützen und dies zu ermöglichen. Durch bereits vorliegende Anfragen ist zudem eine zeitnahe Bebauung gesichert.

Derzeit liegen bei der Marktgemeinde Wachenroth mehrere Bauanfragen (7 Stück) für den Ortsteil Weingartsgreuth von überwiegend ortsansässigen jungen Familien und dem Eigentümer der überplanten Flurnummer 1613 vor. Da sich im gesamten Ortsteil lediglich zwei unbebaute Grundstücke befinden, müssen weitere Baugrundstücke geschaffen werden, um den Anfragen nachkommen zu können. Im Vorfeld wurden auch vorhandene Brachflächen und Leerstände im Ortsteil geprüft. Hier ist leider aus verschiedenen Gründen (Eigentumsverhältnisse, Mehrkosten durch Abriss, etc.) keine Umnutzung zu neuen Wohnbauflächen möglich.

Entgegen der bisherigen Annahmen wurde im weiteren Verfahren festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 10a „Erweiterung Hirtenwiese“ (siehe nachfolgenden Planausschnitt) nicht rechtskräftig ist. Weder der Marktgemeinde Wachenroth noch dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt liegen entsprechende Unterlagen vor, die eine Rechtskraft bestätigen würden. Da dieser Bereich, auch aus aktuellen Besitzverhältnissen, nicht bebaubar ist, wird er nicht in den Bedarfsnachweis bzw. in die Alternativenprüfung einbezogen.

Um die städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Weingartsgreuth auch für die nächsten Jahre sichern zu können, wird das neue Baugebiet „Angerleite“ ausgewiesen. Hierdurch kann die Marktgemeinde auch zukünftigen Interessenten attraktive Bauplätze zur Verfügung stellen, um eine zeitnahe Realisierung des Bauvorhabens zu ermöglichen.

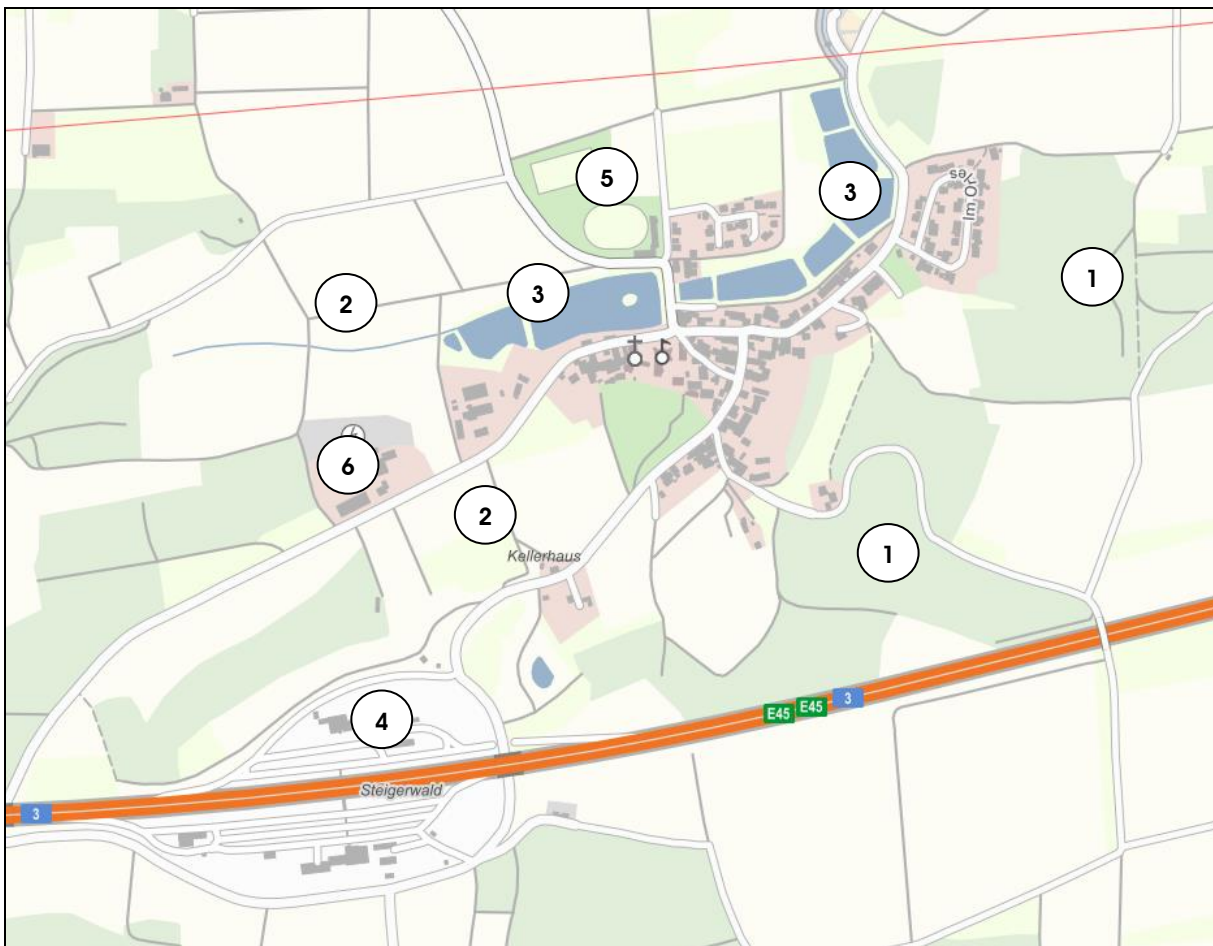


Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 10a „Erweiterung Hirtenwiese“ (Quelle: Markt Wachenroth)



1.7 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 beachten.



Ortsteil Weingartsgreuth, Erweiterungsmöglichkeiten (Quelle: BayernAtlas)

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.



2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Da die Nachfrage nach Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern in dörflichen und ländlichen Regionen, auch im Ortsteil Weingartsgreuth stetig steigt, die nötigen Bauflächen allerdings nicht vorhanden sind, muss die Marktgemeinde neue Flächen ausweisen. Durch den Anschluss der geplanten Erschließungsstraße an den vorhandenen, auszubauenden Flurweg wird das Baugebiet über zwei Zufahrten zu erreichen sein. Das wirkt sich positiv auf die vorhandene Infrastruktur aus.

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt. Auf den 10 neuen Bauplätzen ist die Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen erlaubt.

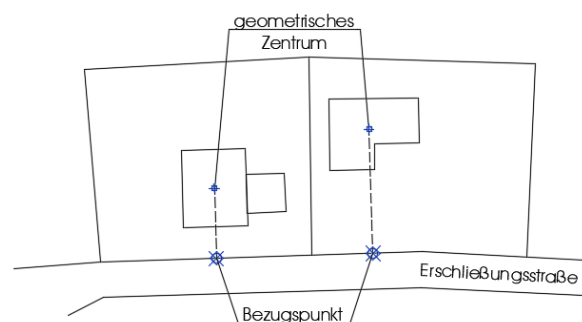
Die maximale Gebäudehöhe wird mit 11,00 m festgelegt. Der geplante Erdgeschossrohfußboden darf maximal 0,50 m über der Höhe am zu ermittelnden Bezugspunkt liegen.

Ermittlung des Bezugspunktes:

vom geometrischen Mittelpunkt des geplanten Hauptgebäudes ausgehend senkrecht auf den Straßenrand der Erschließungsstraße.

Für Wohneinheiten < 60 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Für Wohneinheiten ≥ 60 m² Wohnfläche sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.



Vor Garageneinfahrten sind grundsätzlich Stauräume von mind. 5,00 m Tiefe zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.



2.2 Verkehr- und Versorgungsflächen

2.2.1 Straßenverkehrsfläche

Für die Erschließung des Baugebietes ist die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße erforderlich. In diesem Zuge soll der bestehende, am südlichen Rand des Geltungsbereiches befindliche Feldweg, an welche die neue Straße anzuschließen ist, entsprechend ausgebaut werden. Das neue Baugebiet wird über zwei Zufahrten befahrbar sein. Um die Verkehrsberuhigung einer reinen Wohnstraße und den Begegnungsverkehr von Müllfahrzeug und PKW zu ermöglichen, ist die Ausbaubreite der Straße mit 5,50 m vorgesehen. Eine Wendeanlage ist hierdurch nicht erforderlich.

2.2.2 Versorgungs- und Entsorgungsflächen

Wie in den nachfolgenden Abschnitten dargestellt, ist eine gesicherte Erschließung des Baugebietes über die vorhandenen bzw. geplanten Infrastruktureinrichtungen gewährleistet.

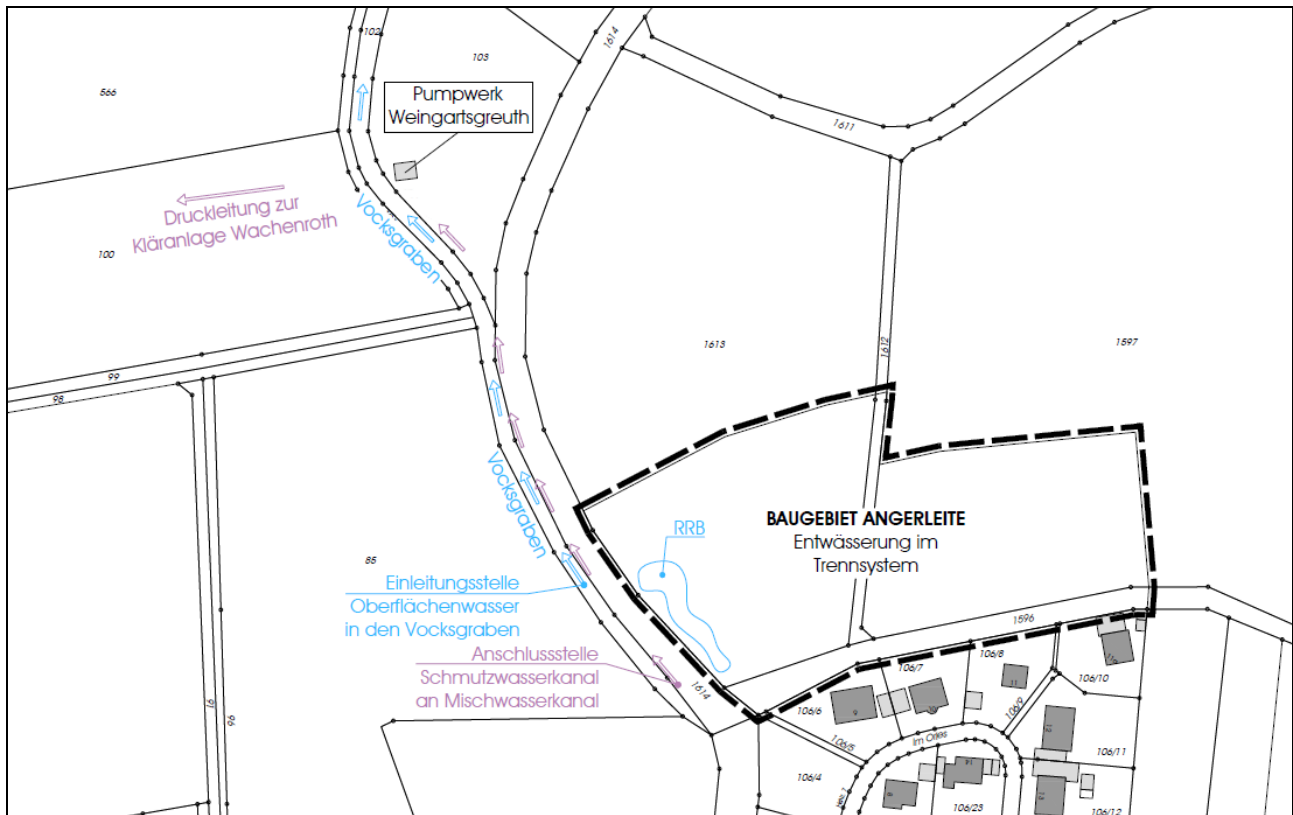
Entwässerung

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes „Angerleite“ erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Regen- und Schmutzwasser wird also in getrennten Kanalsystemen abgeleitet. In der nachfolgenden Abbildung sind sowohl die Anschluss- bzw. Einleitungsstellen als auch die Ableitungswege dargestellt.

Der neu zu verlegende Schmutzwasserkanal wird im Bereich der Ortsstraße in Richtung Horbach an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die nördlich gelegene Mischwasserentlastungsanlage „Weingartsgreuth“ und das dort befindliche Pumpwerk zur Kläranlage nach Wachenroth. Entsprechende Reserven für eine ordnungsgemäße Entsorgung sind vorhanden.

Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken in Sammelgruben oder Behältern einzuleiten und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Bei geeigneten Bodenverhältnissen wird zudem empfohlen, den Überlauf auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Anderenfalls ist das anfallende Regenwasser dem neuen Oberflächenwasserkanal zuzuführen. Im westlichen Bereich des Baugebietes wird ein Regenrückhaltebecken erstellt, welches als naturnahes Erdbecken ausgebildet wird. Hier wird das anfallende Oberflächenwasser gesammelt, zwischengespeichert und gedrosselt in gewässerschonender Menge direkt in den Vocksgaben geleitet. Eine überschlägige Berechnung ergab ein notwendiges Retentionsvolumen von ca. 100 m³. Die vorgesehene Fläche für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens ist hierfür ausreichend.

Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt die Dimensionierung und Planung der beiden neuen Leitungssysteme sowie die Prüfung der geltenden Vorschriften und Einhaltung der zugehörigen technischen Regeln. Zudem werden zu diesem Zeitpunkt alle notwendigen Erlaubnisse, z.B. wasserrechtliche Erlaubnis zum Einleiten des Oberflächenwassers in den Vocksgaben, beantragt.



Ableitungswege der geplanten Entwässerung (Quelle: VMB AG)

Wasserversorgung

Die Installation der Wasserversorgung erfolgt über eine Erweiterung der bereits vorhandenen Wasserversorgungsleitung der Stadt Höchststadt an der Aisch. Zudem sind entsprechend Hausanschlüsse herzustellen. Der vorhandene Wasserdruck ist hierfür ausreichend. Durch die geplante Straßenführung ist hier auch eine Erschließung im Ringschluss möglich, was die Versorgungssicherheit erhöht.

Strom- und Fernmeldenetz

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.



Heiz- und Energiezentrale

Nördlich von Grundstück Nr. 3 werden ca. 300 m² als Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Hier soll dem Eigentümer des Flurstückes Nr. 1613 und der angrenzenden Bauparzelle die Errichtung einer privaten Heiz- und Energiezentrale ermöglicht werden. Nach Bedarf können hier auch weitere Eigentümer des Baugebietes ihr Anwesen anschließen, um umweltfreundlich erzeugte Energie zu beziehen.

2.3 Natur und Umwelt

2.3.1 Private Grünfläche

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

2.3.2 Öffentliche Grünflächen

Der bestehende und auszubauende Flurweg auf Fl. Nr. 1596 wird beidseitig mit einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün abgegrenzt. Hierdurch wird die Erschließungsrichtung der angrenzenden Grundstücke zusätzlich verdeutlicht. Zudem besteht die Möglichkeit, durch Bepflanzung den Zufahrtsbereich des Baugebietes optisch aufzuwerten und auch hierdurch eine landschaftsverträgliche Gestaltung zu bewirken. Der bestehende Gehweg an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist freizulassen, um dessen Funktion aufrecht zu erhalten.

Das geplante Regenrückhaltebecken im westlichen Bereich des Baugebietes wird ebenfalls mit einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerbegleitgrün umgeben. Durch das Erdbecken und die Bepflanzung der Grünfläche entsteht eine optisch ansprechende Abgrenzung der Baugrundstücke zur nahegelegenen Ortsstraße.

2.3.3 Empfohlene Pflanzliste

Heckensträucher:

zu verwendende Arten im Raster 1,3 x 1,3 m:

Pflanzgröße: v Str, 2xv, 100-150 cm

Salix spec.	Weiden in Sorten
Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose



Bäume:

3xv Stammdurchmesser 16-18 cm

Acer platanoides Spitz-Ahorn

Sorbus aria Mehlbeere

Tilia cordata Winter-Erle

Carpinus betulus Hainbuche

Prunus avium Vogelkirsche

Zusätzlich sind alle Arten von Obstbäumen und Wildobst zulässig.

2.3.4 Baumfallzone

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

2.3.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Da die Planung in den angrenzenden Waldbestand eingreift, wurde im weiteren Verfahren 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.

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)
- 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.

2.4 Klima- und Immissionsschutz

2.4.1 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.

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.

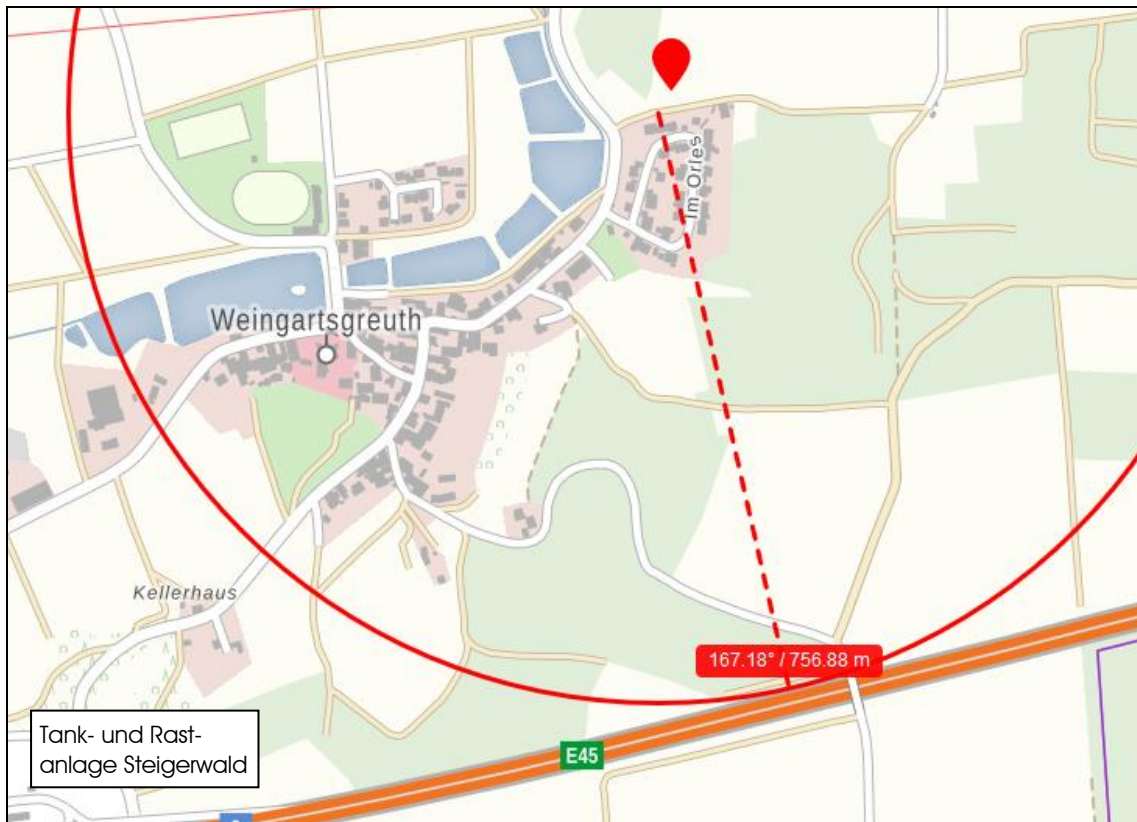
2.4.2 Immissionsschutz

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 entgegen zu wirken, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

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



Abstand zur A3 (Quelle: BayernAtlas)



3 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.

Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen für Fernmeldeanlagen, Rundfunk usw. sollten innerhalb des Planungsbereiches unterirdisch verlegt 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 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.



4 UMWELTBERICHT

Da das Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017, Stand: 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) m.W.v. 01.12.2019
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686)