

Gemeinde Wachenroth, Ortsteil Horbach

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 23 „Horbach Nordwest“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand Entwurf 25.03.2021

1. Anlass, geplantes Vorhaben

Die Gemeinde Wachenroth verzeichnet auch in den Ortsteilen eine starke Nachfrage nach gewerblichen bzw. gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen, insbesondere von Einheimischen.

In Horbach sind daher mehrere Vorhaben in Planung. Südlich der Hauptstraße wird ein Bebauungsplan für Wohngebäude entwickelt. Nördlich der Hauptstraße liegt ein Projekt vor einen bereits ortsansässigen Gartenbaubetrieb zu erweitern. Dazu ist das Firmengelände, das momentan auf mehrere kleinere Standorte verteilt ist, zusammenzulegen und dem Betrieb die Errichtung von langfristig nutzbaren Betriebsgebäuden und Betriebseinrichtungen zu ermöglichen. Auch das Wohnhaus des Betriebsinhabers soll dort errichtet werden.



Abb. 1 oben: Luftbild Horbach Nordwest, Bayernatlas, Zugriff 23.08.2019, Planungsbereich weiß gestrichelt umrandet, unmaßstäblich

Beim Plangebiet handelt sich um eine als Wiese landwirtschaftlich genutzte Fläche am nordwestlichen Ortsrand. Südöstlich davon befinden sich zwei Wohnhäuser. Östlich der Fläche liegt ein Teil des Lagerplatzes des Gartenbaubetriebs.

2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP)

Der FNP/LP wurde am 21.10.2000 wirksam. Er wurde in der Vergangenheit mehrfach geändert.

Das Planungsgebiet liegt am Rand des Talgrunds des Flüsschens „Reiche Ebrach“ und ist im südlichen Bereich bereits als „Gemischte Baufläche (M)“ gem. § 1 Abs. 1 Punkt 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Westlich und östlich grenzt ebenfalls gemischte Baufläche „M“ an.

Der nördliche Teil des Planungsgebietes sowie die daran angrenzenden Flächen sind als landwirtschaftliche Flächen (hellgrün) dargestellt. Sie werden überlagert von:

- Überschwemmungsgebiet (blaue Wellenlinie). Es wurde am 01.07.2019 neu festgesetzt, die Darstellung im wirksamen FNP ist überholt;
- Bereich in dem keine Aufforstungen vorgenommen werden sollen;
- Bereich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (T-Linie);
- und „Talbereich mit Bedeutung für Natur und Landschaft“ als graugrüne Struktur.

Das Planungsgebiet grenzt an das Überschwemmungsgebiet der Reichen Ebrach an und überschneidet sich gemäß Planungsverband Region Nürnberg mit dem Vorranggebiet Hochwasserschutz HS1 Reiche Ebrach. Eine enge Abstimmung mit den wasserwirtschaftlichen Fachstellen ist demnach angezeigt.

Weiter östlich wird über rote Pfeile angezeigt, dass die Grenze der baulichen Entwicklung erreicht bzw. überschritten ist. Die Stallanlagen eines benachbarten Landwirts sind als Bestand (weiß) im Grünland dargestellt. Hier wurde die Ortsrandlinie überschritten. Entlang der Hauptstraße verläuft ein Hauptradweg.

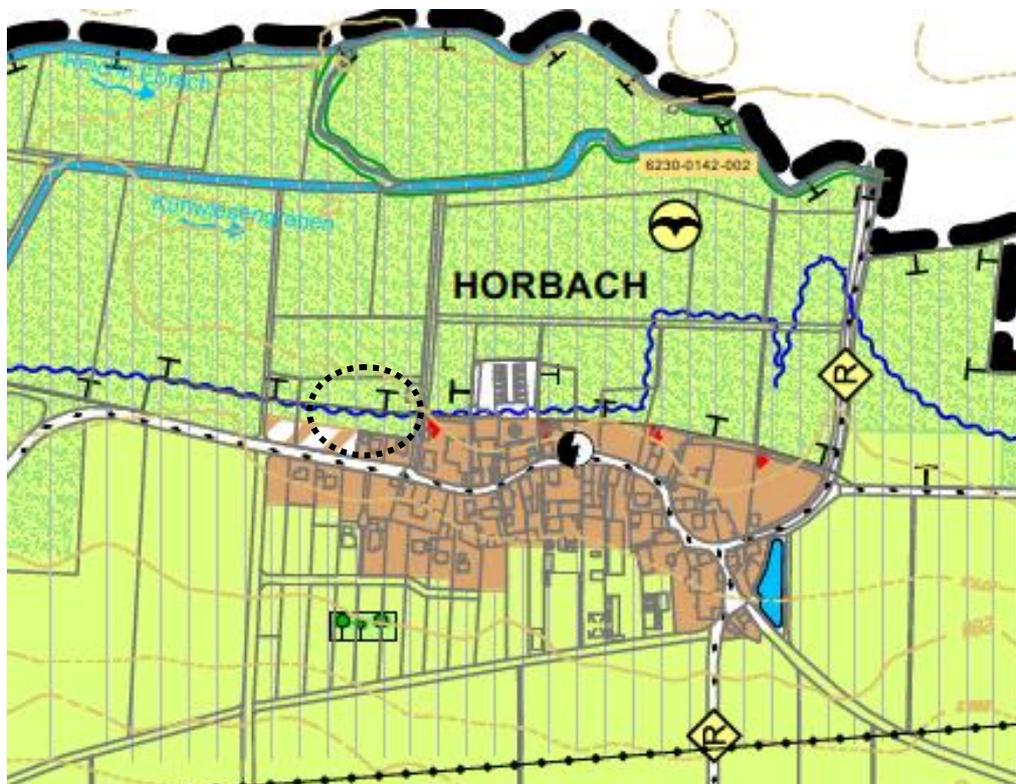


Abb. 2: Plan-ausschnitt aus dem wirksamen FNP/LP mit geplantem Änderungsreich (gepunktete schwarze Linie), ohne Maßstab

Direkt südlich der Hauptstraße sind einige Wohngebäude vorhanden. Schutzgebiete sind - außer dem Überschwemmungsgebiet am Rande – nicht betroffen.

3. Planung

3.1. Wahl des Planungsverfahrens, Geltungsbereich

Die Anwendung der §§ 13 a oder 13b ist nicht möglich, da es sich nicht um ein Innenbereichsgrundstück bzw. nicht um die Planung eines Wohngebietes handelt.

Auch die Anwendung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Punkt 3 BauGB scheidet aus, da die geplante Dimension des Betriebsgebäudes nach Ansicht des Landratsamtes Erlangen – Höchststadt nicht mehr der umgebenden Bebauung entspricht. Zwar ist mit dem großen landwirtschaftlichen Betrieb Hauptstraße 18 eine sehr ähnliche bauliche Dimension vorhanden, allerdings befindet sie sich etwas weiter entfernt.

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird daher das „normale“ zweistufige Planungsverfahren gewählt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird parallel dazu geändert (10. Änderung).

Geltungsbereich:

Der Bebauungsplan umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 1658 der Gemarkung Schirnsdorf.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- im Süden von der Hauptstraße, Fl.-Nr. 1614 und von den Grundstücken Fl.-Nr. 1658/2 und 1658/3;
- im Westen teilweise von der benachbarten Fl.-Nr. 157;
- im Norden vom Wiesengrund und dem nicht beanspruchten Teil der Fl.-Nr. 1658;
- im Osten von der öffentlichen Wegefläche Fl.-Nr. 1661 sowie einem weiteren öffentlichen Grundstück Fl.-Nr. 1658/1 (Pumpstation).

3.2. Ziel und Zweck der Planung, Planungskonzept

Es soll ein Betriebshof für einen Gartenbaubetrieb mit Betriebsgebäude (einer Halle, die die bisherigen Aussenlagerflächen unnötig macht) sowie Fahrflächen und Schüttboxen entstehen. Das Wohnhaus des Betriebsinhabers mit Nebengebäuden ist in der Fläche enthalten.

Frühere Überlegungen für den Gartenbaubetrieb waren kleinflächiger gehalten. In intensiven Gesprächen mit dem Eigentümer konnte jedoch der Bedarf für die nächsten 10 bis 15 Jahre sehr genau ermittelt werden. Allein die bereits vorhandenen Maschinen des Betriebes füllen einen Großteil der jetzt geplanten Halle.

Da Teile des Lagers in die Halle verlegt werden sollen, sind diese Flächen jetzt zu berücksichtigen und die Halle ist größer zu dimensionieren.

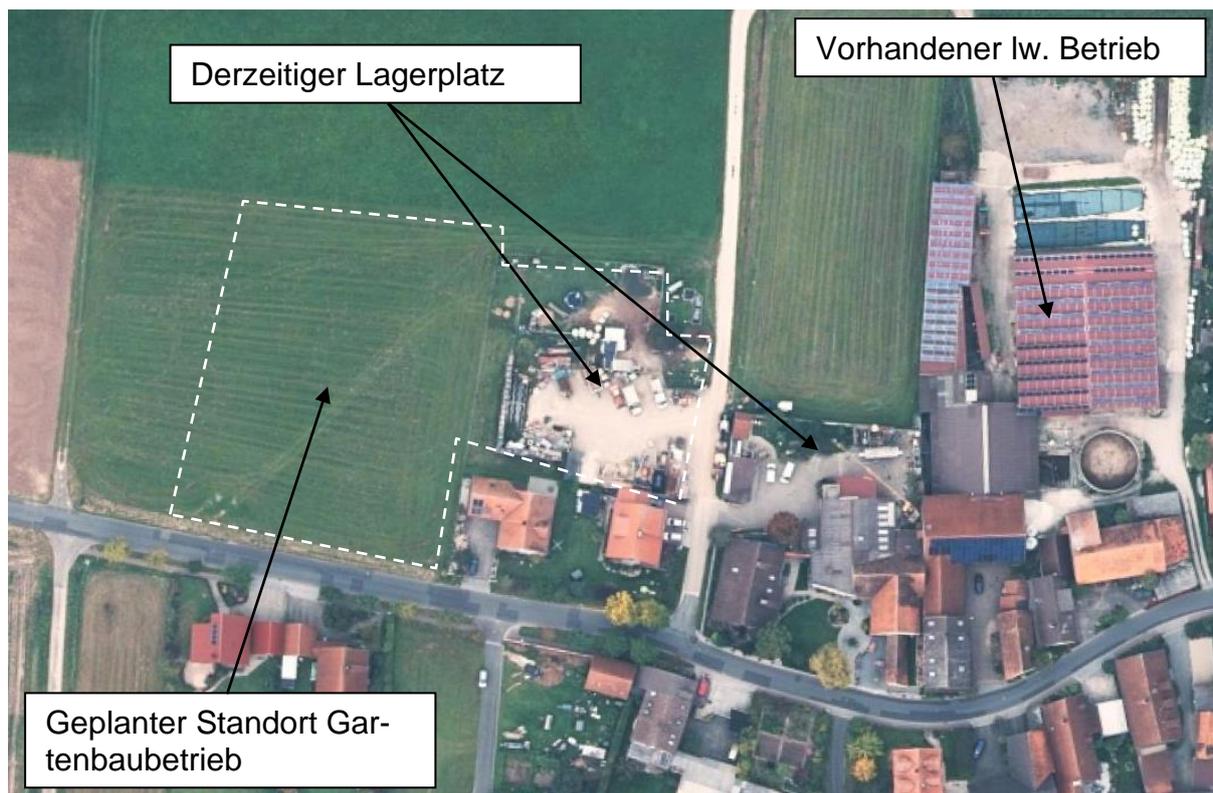


Abb. 3: Luftbild aus dem Bayernatlas, ohne Maßstab, Zugriff 28.08.2019
Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiß gestrichelt umrandet

Der östliche Teil des Geltungsbereichs umfasst einen der derzeitigen Lagerplätze des Betriebes. Er soll aufgelassen und in eine landwirtschaftliche Fläche sowie teilweise in eine mit Obstbäumen bestandene Fläche umgewandelt werden.

Durch die Auflösung dieses Lagerplatzes wird das Ortsbild deutlich verbessert.

Die durch die Lagernutzung derzeit beeinträchtigten direkt benachbarten Wohnhäuser werden durch die Konzentration des Betriebes entlastet (weniger Lärm, Staub, Fahrbewegungen).

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es soll eine etwa gleichwertige Mischung aus Wohnen und Arbeiten im Gebiet nördlich der Hauptstraße erreicht werden.

Für die neuen Bauflächen gilt eine eingeschossige Bebauung („I“), der Dachraum darf nicht zum Vollgeschoß werden, um das Gebäude nicht zu groß erscheinen zu lassen. Die Maßstäblichkeit im noch ländlich geprägten Ortsteil Horbach soll erhalten bleiben. Die maximale Gebäudehöhe wurde daher auf 10 m über dem natürlich anstehenden Gelände festgesetzt (Vgl. III.2, Plan)

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 soll sowohl eine gute Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen als auch eine zu dichte Bebauung ausschließen.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) wird auf 0,5 festgesetzt und entspricht der eingeschossigen Bebauung. Damit wird eine höhere Baudichte ausgeschlossen.

Die Baugrenzen sind eher eng um die neu geplanten Gebäude gezogen, da bereits ein grobes bauliches Konzept vorliegt.

Es gilt die offene Bauweise, d.h. mit Grenzabstand gemäß Bay. Bauordnung (Bay-BO). Wesentlich ist die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art 6 der BayBO.

Die Dachneigung ist auf die Geschossigkeit abgestimmt. Es gilt eine Dachneigung bis 25°, um ein Vollgeschoß im Dachraum zu verhindern. Eine Dachform wurde bewusst nicht festgesetzt, da betriebliche Belange eine gewisse Freiheit in der Dachform bedingen. Das Luftbild (siehe Abb. 1) zeigt, dass in Horbach zwar meist Satteldach vorhanden ist, dass aber bei Nebengebäuden auch Flachdächer oder flache Pultdächer vorkommen. Mit der eingeschossigen Bebauung und eher flacher Dachneigung wird die Integration in die Landschaft und in das Ortsbild erleichtert.

3.3. Weitere Festsetzungen:

Aufgrund der Tallage und eventuell hoch anstehendem Grundwasser sowie der Hochwassergefahren darf kein Keller errichtet werden. Dem Bauherrn wird die Beauftragung eines Bodengutachtens empfohlen, da keine Erkenntnisse zu den Bodenverhältnissen vorliegen.

Die Fernwirksamkeit der künftigen baulichen Anlagen wird zu einen durch die Geschossigkeit und die geringe Dachneigung begrenzt, aber auch dadurch, dass keine glänzenden Dachmaterialien zulässig sind. Anlagen zur Solarnutzung sollen aber aus Gründen des Klimaschutzes erlaubt sein.

Auch aus Gründen des Klimaschutzes sind eher helle Dachfarben zulässig. Auch die textliche Festsetzung Nr. 5 „möglichst wasserdurchlässige Bodenbefestigung“ ist für den Klimaschutz positiv.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung:

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die vorhandene Ortsstraße Flurnummer 1614 (Hauptstraße).

In der öffentlichen Straße sind bereits Wasserleitung, Strom und Abwasserkanäle vorhanden. An diese ist anzuschließen.

Müllgefäße sind am Abholtag an den Straßenrand der Hauptstraße zu bringen.

Leitungsgebundene Infrastruktur:

Für die Versorgung des neuen Gebäudes sind neue Kabel für Telekommunikation und Stromversorgung zu verlegen. Die Versorger sind rechtzeitig zu verständigen und an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Abwasserbeseitigung:

Der Ortsteil Horbach wird im teils im Mischsystem, teils im Trennsystem entwässert. Die Gemeinde strebt eine möglichst weitgehende Trennung von Schmutzwasser und unbelastetem Oberflächenwasser an.

Innerhalb des Planungsbereichs ist eine vorhandene Pumpleitung von Fl.-Nr. 1658/1 Richtung Westen zu verlegen, da sie sonst unter einem der geplanten Gebäude hindurchführen würde. Im Planteil findet sich ein textlicher Vermerk.

Alle Maßnahmen der Entsorgung sind durch Fachplaner nach den Vorgaben des Merkblattes DWA – M 153 durchzuführen. Die Kapazitäten werden im Planungsverlauf von der Gemeinde geprüft.

Schmutzwasserbehandlung:

Bislang sind hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung keine Bedenken vorhanden. Der vorhandene Schmutzwasserkanal in der Ortsstraße reicht aus, auch wenn die Baufläche nicht im abwassertechnischen Entwurf, der dem wasserrechtlichen Bescheid des Landratsamtes vom 20.02.2014 zugrunde liegt, enthalten ist. Seitens der Gemeinde wird dem Bauherrn auch die Möglichkeit eröffnet auf den Mischwasserkanal anzuschließen, der auf die Pumpstation zuläuft.

Niederschlagswasserbehandlung:

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden. Vorrangig ist es ortsnah zu versickern.

Es ist zu prüfen, ob eine Versickerung möglich ist.

Eine solche Prüfung ist erfolgt. Es liegt ein Bodengutachten des Büros Bachmann vom 14.04.2021 vor. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde vom Gutachter mit „schlecht bis sehr schlecht“ festgestellt. Vorgeschlagen wird eine „Versickerungsmulde mit einer großen Grundfläche“ auf dem Grundstück. Zudem wird eine Zisterne zur Regenwasserspeicherung vorgeschlagen.

Die Ausführung der Niederschlagsentwässerung hat gemäß Merkblatt DWA-M 153 zu erfolgen. Bei Versickerung sind Vorgaben zu beachten. Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Grundwasser:

Über Grundwasserstände mit möglichen negativen Folgen auf Bauwerke ist derzeit nichts bekannt. Den Bauherrn wird – wie bereits erwähnt - empfohlen ein Baugrundgutachten einzuholen.

Bodenschutz und Gewässer:

Boden ist gemäß geltender Vorschriften zu sichern und möglichst wieder einzubauen. Sollten Entwässerungsleitungen (Drainagen, Gräben etc.) durch das Gebiet verlaufen, so sind sie umzubauen oder zu verlegen, so dass ihre Funktion erhalten bleibt. Auf die Hinweise Nr. 1 wird verwiesen.

5. Weitere wasserwirtschaftliche Belange, Hochwasserschutz, Starkregen:

Im Plan sind zwei Hochwasserlinien enthalten. Das flächig blau eingefärbte Überschwemmungsgebiet ist mit Verordnung vom 01.07.2019 festgesetzt worden (Quelle Bayernatlas, Zugriff 26.08.2019).

Die unterbrochene blaue Linie ist die frühere Darstellung, die mit der neuen Verordnung unwirksam geworden ist. Das frühere Überschwemmungsgebiet wurde in die Planzeichnung übergangsweise aufgenommen und dient lediglich zur Orientierung und zur Nachvollziehbarkeit der Veränderungen. Es wird nach Beendigung der Planung ausgeblendet.

Die aktuelle HQ100 Linie weicht kaum von der Hochwasserlinie eines Extremhochwassers ab (siehe Kartendarstellung im Bayernatlas, Abruf Oktober 2021, in Abb. 4). Im Bereich der vorliegenden Planung sind die Linien nahezu identisch.



Abb. 4: Auszug aus dem Bayernatlas, Oktober 2021.
Blau: HQ100, hellblau: HQ extrem. Unmaßstäbliche Darstellung.

In den Bebauungsplan wurde unter Hinweise aufgenommen, dass Hausöffnungen immer etwas über Geländeneiveau auszuführen sind (IV.5.). Starkregenereignisse können andere Gefahren bewirken. Starkregengeborechnungen der Gemeinde liegen nicht vor.

6. Alternativenprüfung:

Für das Plangebiet wurden Varianten mit kleineren Bauflächen geprüft. Da der Bedarf für eine großflächige Bebauung jedoch betrieblich notwendig ist, wurde der jetzt dargestellten, größeren Variante der Vorzug gegeben.

Eine Verlagerung des bestehenden Betriebes in ein Gewerbegebiet wurde vom Eigentümer nicht in Betracht gezogen, da die Kombination aus Arbeitsstätte und Wohnstandort für den betrieblichen Ablauf und effektives Arbeiten optimal ist. Kurze Wege zwischen Arbeitsstätte und Wohnort sind auch aus ökologischen Gründen zu bevorzugen.

Auch aus Sicht der Gemeinde und der Ortsentwicklung ist es positiv, kleinere verträgliche Gewerbebetriebe in den Ortsteilen zu haben. Sie bieten einige Arbeitsplätze und beleben das Dorf.

Die Errichtung einzelner Hallen in der vorliegenden Form entspricht hinsichtlich Größe und Dimension bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Hallen bzw. Ställen.

Es handelt sich dabei um klassische Kleinbetriebe, die optimal in ein Mischgebiet passen. Sie weisen meist nicht mehr als 5 bis 8 Arbeitsplätze auf.

7. Denkmalschutz:

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Es wurde ein Hinweis (Nr. 2) in den Plan übernommen. Alle an der Bauausführung Beteiligten sind darauf hinzuweisen, dass gem. Art. 8 Bay. Denkmalschutzgesetz eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) unterliegen.

8. Immissionsschutz:

In einer früheren Planung des Büros Höhnen und Partner wurde bezüglich des Schallschutzes die Höhe der Einhausung von Schüttboxen geregelt. Sie waren damals sehr nahe an der bestehenden Wohnbebauung festgesetzt. In der vorliegenden Planung sind sie weit abgerückt. Auf diese Festsetzung wurde daher verzichtet. Im Bauantrag ist der Lärmschutz nachzuweisen.

Dies gilt auch für haustechnische Anlagen. Hinweise werden im Lauf des Verfahrens sicherlich von der Immissionsschutzbehörde vorgetragen. Sie werden dann als Anhang in die Begründung übernommen, falls erforderlich.

Auf den in der Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb Horbach 18 mit Rinderhaltung wird hingewiesen. Weitere relevante Tierhaltung ist nicht in der Nähe. Zwischen dem Betrieb Horbach 18 und dem Bauvorhaben liegen allerdings drei Wohnhäuser. Zudem befindet sich das geplante Vorhaben westlich des landwirtschaftlichen Betriebs, also außerhalb der Hauptwindrichtung in einer Entfernung von rund 100 m, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

9. Grünordnung

Zur landschaftlichen Einbindung der Baumaßnahme und zur Verbesserung von Lebensraumfunktionen für Vögel, Insekten und Tagfalter werden folgende Pflanzgebote festgelegt:

Anlage einer Hecke bis max. Gebäudehöhe Maschinenhalle (max. 10 m) an der Nordgrenze und an der Ostgrenze des Geltungsbereiches

Zielsetzung

- Landschaftliche Einbindung der Baumaßnahme. Höhenbegrenzung der Gehölzpflanzung zur Vermeidung einer weiteren Kulissenwirkung für Bodenbrüter.

Maßnahmen

- Pflanzung von heimischen Sträuchern Arten: z.B. Hainbuche, Feldahorn, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Obstgehölze
- Pflanzenherkunft: Autochthone standortheimische Gehölze der Herkunftsregion 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken.
- Pflanzgröße: Strauch, zweimal verpflanzt, ohne Ballen 60-100 cm
- Pflanzung einreihig; Pflanzabstand 1,5 m
- Pflege: Gehölzrückschnitt bzw. abschnittsweises „auf den Stock setzen“, um das Höhenwachstum auf maximal 10 m zu begrenzen.

Anlage einer Obstbaumreihe an der Westgrenze des Geltungsbereiches

Zielsetzung

- Anlage eines Extensiv-Wiesenstreifens mit Obstbäumen
- Landschaftliche Einbindung der Baumaßnahme.

Maßnahmen

- Ansaat einer regionalen Saatgutmischung
- Mahd Ende September, Abtransport des Mähgutes.
- Pflanzung von 9 Obstgehölzen (regionale Sorten, Hochstamm 14/16).

Anlage einer Obstwiese und von Grünlandflächen mit extensiver Wiesennutzung

Zielsetzung

- Anlage einer extensiv genutzten Grünlandfläche und einer Obstwiese
- Landschaftliche Einbindung der Baumaßnahme.

Maßnahmen

- Rückbau der bestehenden Lagerfläche
- Ansaat einer regionalen Saatgutmischung
- Mahd Ende September, Abtransport des Mähgutes.
- Pflanzung von 9 Obstgehölzen (regionale Sorten, Hochstamm 14/16).

Pflanzgebot für Einzelbäume in der Gartenfläche des Wohngebäudes

Maßnahme

- Pflanzung von 4 klein- bis mittelkronige heimischen Laubbäumen oder Obstbäumen (Hochstamm 14/16)

Hinweis:

Bei allen Gehölzpflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände zu berücksichtigen.

10. Artenschutz

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben. Bei den Begehungen wurde eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch jeweils singende Feldlerchenmännchen (Flug- und Bodengesang) in der Vorhabenfläche nachgewiesen; in den umliegenden Flächen wurden zwei weitere Habitate durch zwei gleichzeitig singende Männchen festgestellt. Andere Bodenbrüter wie z.B. Kiebitz oder Wiesen-Schafstelze wurden nicht beobachtet.

Durch die geplante Maßnahme wird für die Feldlerche eine direkte bau- und anlagenbedingte Inanspruchnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Vorhabensbereich erfolgen. Das nördlich des Bauvorhabens liegende Habitat wird durch die geplante max. 10 m hohe Halle beeinträchtigt (Kulissenwirkung). Hier ist allerdings nach Norden genügend Raum und geeignete Habitatstruktur vorhanden, um ein Ausweichen zu ermöglichen. Das dritte nordwestlich in größerer Entfernung gelegene Habitat wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt

CEF-Maßnahmen

Für die durch Bebauung in Anspruch genommene Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche mit einer Größe von ca. 0,5 ha wird eine Wiese mit mindestens 1 ha Größe bereitgestellt.

Pflege

Die Wiese wird extensiv bewirtschaftet, 2-malige Mahd, 1. Mahd nicht vor Ende Juli (Erstbrut der Feldlerche bis Mitte Mai, mögliche Zweitbrut Eiablage ab Juni), kein Dünger- und PSM-Einsatz. Zu Waldrändern, Baumgruppen, Einzelbäumen und Straßen ist ein Mindestabstand von 150 bis 200 Metern einzuhalten. Die Anlage und jährliche Nutzung sind zu dokumentieren und nachzuweisen.

11. Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich (Flächenumfang 1215 qm, Bilanzierung siehe Umweltbericht) erfolgt zusammen mit den Maßnahmen zum Artenschutz (Doppelfunktion der Flächen). Die Maßnahmen werden mit 1 ha Flächenumfang auf einer Teilfläche des Flurstücks 107, Gemarkung Schirnsdorf festgesetzt

Ausgangszustand

Grünland – Kategorie I oberer Wert

Zielzustand

extensiv genutztes Grünland - Kategorie II oberer Wert

12. Städtebauliche Daten (gerundet):

Gesamtfläche im Geltungsbereich:	5.600 m ²
Davon	
Mischgebiet mit Randeingrünung	4.860 m ²
Landwirtschaftliche Fläche	740 m ²

Dieser Begründung ist ein Umweltbericht als Anhang beigelegt.

Aufgestellt zum Planstand 25.03.2021



STADT & LAND
Matthias Rühl
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch
Tel: 09161 87 45 15