

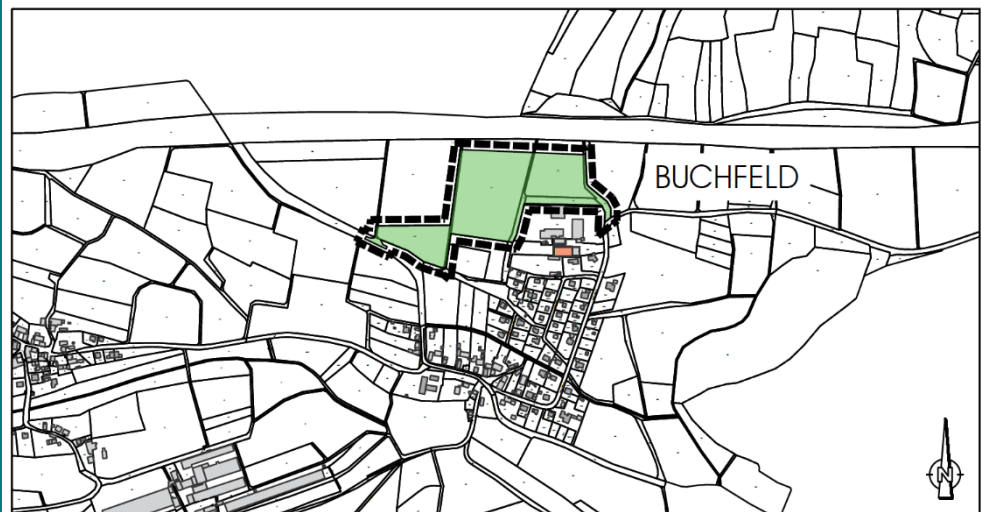


MARKTGEMEINDE WACHENROTH

HAUPTSTRASSE 23, 96193 WACHENROTH

BEGRÜNDUNG

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET BUCHFELD NORD“



Erstellt: Höchststadt, den 13. November 2025

Planungsphase: **REGULÄRE BETEILIGUNG**



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	PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	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.....	7
1.3.4	Überprüfung weiterer Randbedingungen.....	8
1.3.5	Denkmäler.....	10
1.3.6	Interkommunales Abstimmungsgebot.....	10
1.3.7	Altlasten.....	11
1.4	Bestandssituation.....	11
1.5	Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung.....	12
2	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	12
2.1	Geltungsbereich.....	12
2.2	Gewerbegebiet.....	13
2.2.1	Bauliche Nutzung.....	13
2.2.2	Geländeanpassungen.....	14
2.2.3	Überbaubare Grundstücksgrenze.....	14
2.2.4	Gestalterische Festsetzungen.....	14
2.3	Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung.....	15
2.3.1	Straßenverkehrsflächen.....	15
2.3.2	Ver- und Entsorgung.....	16
2.4	Natur und Umwelt.....	17
2.4.1	Ausgleichsflächen.....	17
2.4.2	Grünflächen.....	17
2.4.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	18
2.5	Klima- und Immissionsschutz.....	18
2.5.1	Klimaschutz.....	18
2.5.2	Immissionsschutz.....	18
2.6	Weitere Hinweise.....	18
3	UMWELTBERICHT.....	20
4	WEITERE UNTERLAGEN.....	20
5	GESETZE UND VERORDNUNGEN	20

1 PLANUNGSGRUNDLAGEN

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 des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Buchfeld Nord“ im Ortsteil Buchfeld, durch den die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes ermöglicht werden soll. Buchfeld ist ein Ortsteil der Marktgemeinde Wachenroth. Diese liegt im Landkreis Erlangen-Höchstädt, dem Regierungsbezirk Mittelfranken und im Bundesland Bayern. Nachbargemeinden sind Mühlhausen, Lonnerstadt, Vestenbergsgreuth und Schlüsselfeld. Die Gemeinde zählt rd. 2.360 Einwohner (Stand Dez. 21) und besitzt eine Fläche von ca. 23,16 km². Der kleine Ortsteil befindet sich südwestlich des Hauptortes, südlich der Autobahn A3.

Die Marktgemeinde ist bestrebt, durch die gemeindliche Bauleitplanung im gesamten Gemeindegebiet eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen. Neben Gewerbeflächen im Hauptort Wachenroth ist im Flächennutzungsplan nur im Ortsteil Buchfeld eine weitere gewerbliche Baufläche ausgewiesen, die bisher jedoch nur in Teilen bebaut ist und gewerblich genutzt wird. Der Betrieb soll nun auf den im Flächennutzungsplan bereits dargestellten gewerblichen Bauflächen erweitert werden.

Mit Datum vom 19.09.2024 hat der Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Buchfeld Nord“ beschlossen. Die Planunterlagen mit Stand vom 19.09.2024 wurden in der Gemeinderatsitzung zudem gebilligt und die Durchführung des Verfahrens beschlossen.

Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchstädt an der Aisch beauftragt. Die Dokumentation der Umweltprüfung und die Berechnung des Kompensationsbedarfes werden derzeit von Landschaftsarchitektin Kathrin Niblein aus Höchstädt an der Aisch erstellt. Der Umweltbericht liegt den Planunterlagen mit Anlagen bei.

1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 58.036 m². Betroffen hiervon sind folgende Flurstücke der Gemarkung Weingartsgreuth:

Vollständig: 610/1, 627

Teilweise: 546, 606, 609, 611/1, 613, 614, 628, 630

1.2.2 Flächenbilanz

GELTUNGSBEREICH GESAMT:	58.315 m²	100,0 %
Gewerbegebiet	42.585 m ²	70,0 %
Verkehrsflächen öffentlich	656 m ²	1,1 %
Verkehrsflächen privat - Osten 562 m ² - Westen 1.002 m ²	1.564 m ²	2,7 %
Wirtschaftsweg	87 m ²	0,1 %
Versorgungsfläche Trafo	239 m ²	0,4 %
Grünfläche (privat) - Graben 559 m ² - Straßenbegleitgrün 911 m ² - Eingrünung Nord+Westen 2.170 m ² - Ausgleich Bestand 6.913 m ²	10.554 m ²	18,1 %
Wasserfläche (RRB)	2.629 m ²	4,5 %

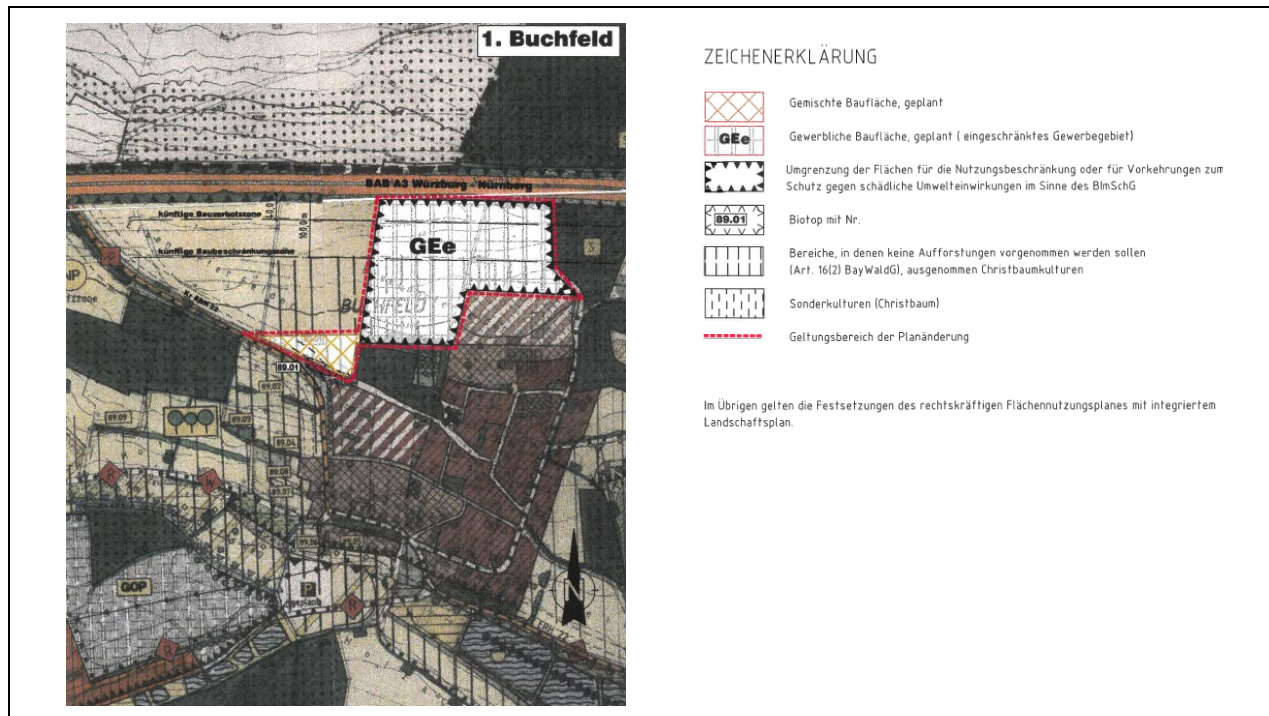


Luftbild Geltungsbereich (Quelle: BayernAtlas Stand 09/2024)

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 mehrfach geändert. Der untenstehende Planausschnitt stellt den aktuell gültigen Stand des Ortsteils dar. Der letzte gültige Planstand der Fläche in Buchfeld (5. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes) ist am 12.07.2003 in Kraft getreten.



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

Im aktuellen Stand des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde ist die vom Bebauungsplan betroffene Fläche in Buchfeld im Nordosten laut Zeichenerklärung als „gewerbliche Baufläche, geplant (eingeschränktes Gewerbegebiet)“ dargestellt. Die südwestliche Teilfläche, innerhalb derer sich das Regenrückhaltebecken und die Zufahrt befinden, ist als „gemischte Baufläche, geplant“ dargestellt.

Es ist demnach festzustellen, dass der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Innerhalb der geplanten gemischten Baufläche wurde bereits ein großes Regenrückhaltebecken angelegt sowie eine LKW-Zufahrt errichtet. Die übrigen Flächen bilden extensive Grünflächen, die bereits als Ausgleichsflächen festgesetzt sind. Nach Abstimmungen mit den Behörden ist der aktuell als geplante, gemischte Baufläche dargestellte Bereich im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung an die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung als Grün- bzw. Verkehrsfläche anzupassen. Eine größere Flächennutzungsplanänderung wurde bereits vom Gemeinderat beschlossen und wird kurzfristig durchgeführt.

Zudem ist im Flächennutzungsplan für das Eingeschränkte Gewerbegebiet eine Linie für Nutzungsbeschränkungen oder die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt. Hier ist im Norden des Geltungsbereiches im Zuge des inzwischen bereits erfolgten Autobahnausbaus der Bundesautobahn A3 ein Lärmschutzwall entstanden, um den Ortsteil vor Lärmeinwirkungen zu schützen. Die Umgrenzung wird demnach im Bebauungsplan nicht mehr festgesetzt.

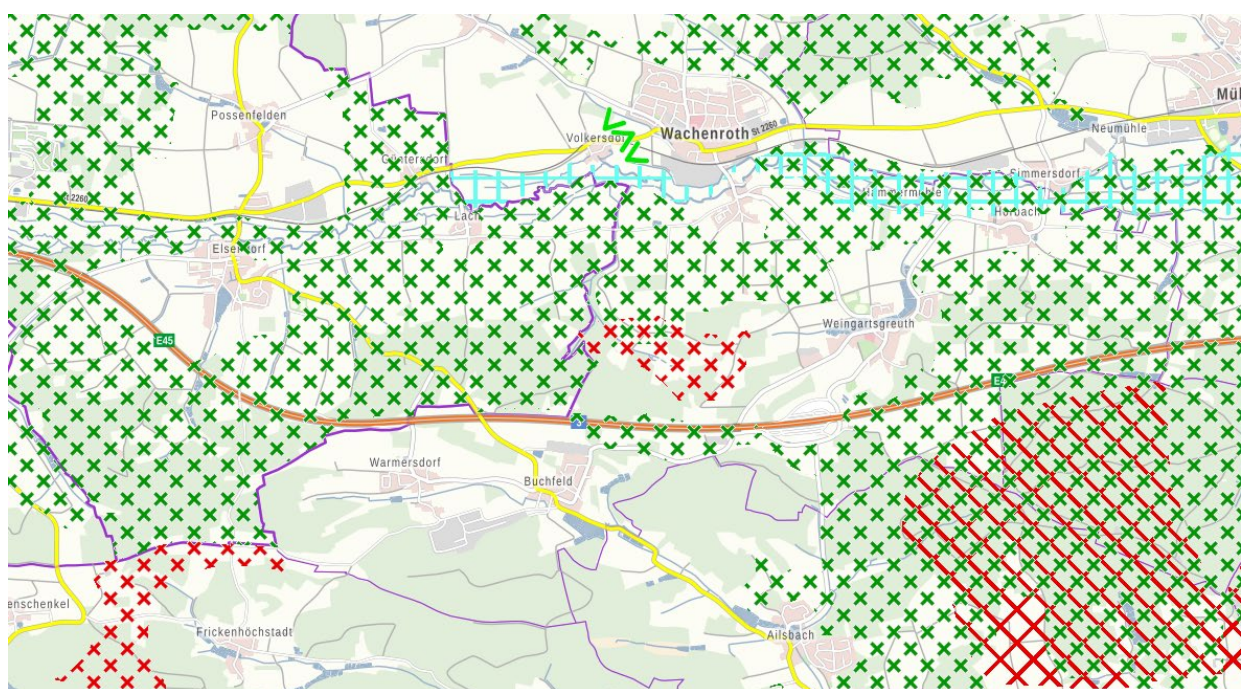
1.3.2 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

Der Ortsteil Buchfeld liegt in der Gemeinde Wachenroth im Regierungsbezirk Mittelfranken und fällt damit in den 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.

Zur Wahrung einer gesunden Wirtschafts- und Sozialstruktur sowie im Interesse der konjunkturellen Anpassungsfähigkeit der Region Nürnberg soll auf die Erhaltung und den weiteren Ausbau mittelständischer Betriebe hingewirkt werden. Geeignete Gewerbeflächen für den Mittelstand sollen ausgewiesen werden. (RP, 5.1.2.5)

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



Ausschnitt aus dem BayernAtlas mit eingeblendeten Karten (Legende siehe unten) aus dem Thema „Planen und Bauen“ Unterkategorie Regionalplanung [BayernAtlas; 09/24]



Regionengrenze



Trenngrün



Landschaftliches Vorbehaltsgebiet



Vorranggebiet
Windenergienutzung



Vorbehaltsgebiet
Hochwasserschutz



Vorbehaltsgebiet
Windenergienutzung

Im Kartenausschnitt ist zu erkennen, dass der Geltungsbereich im Nordosten das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Ausläufer des Steigerwaldes“ berührt. Dieses 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 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

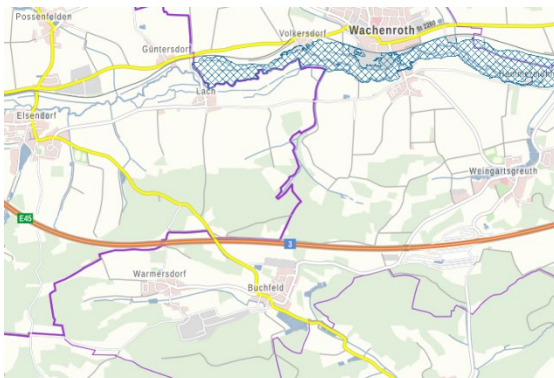
- Erhaltung und Neuschaffung ökologischer Regenerationsflächen, insbesondere in den Talgründen und an den Talhängen
- Erhaltung und Mehrung der ökologisch wertvollen Landschaftsstrukturen wie Hecken und Stufenraine, sowie der Halbtrocken- und Magerrasen
- Vermeidung von Aufforstungen in den Wiesentälern
- 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.

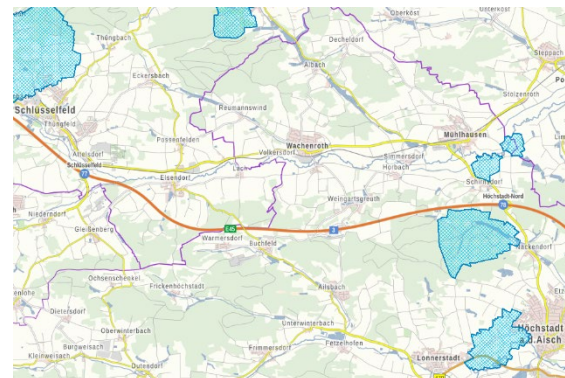
Vom Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz und dem südwestlich von Wachenroth dargestellten Trenngrün ist Buchfeld nicht betroffen. Jedoch befindet sich der Ortsteil innerhalb des Naturparks Steigerwald und ist von einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet umgeben.

1.3.3 Überprüfung weiterer Schutzgebiete

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete



Trinkwasserschutzgebiete



Quelle BayernAtlas, Stand 09/2024

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches befindet sich kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, auch Trinkwasserschutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Mit Hochwasserereignissen durch über die Ufer tretende Gewässer ist auch aufgrund der topografischen Lage des geplanten Baugebietes am Hang nicht zu rechnen.

Kartierte Biotope und Ökoflächen



Quelle BayernAtlas, Stand 09/2024

Im direkten Umfeld der geplanten Baufläche sind weder Biotope noch Ökoflächen kartiert. Negative Auswirkungen auf die Biotope südwestlich des Geltungsbereiches sind nicht zu erwarten.

1.3.4 Überprüfung weiterer Randbedingungen



Valentin Maier Bauingenieure AG, 11/2022

Landwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich im Norden über derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Um eine Erweiterung des Betriebes zu ermöglichen, kann eine Überplanung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht vermieden werden. Die Flächen werden allerdings im Hinblick auf einen *sparsamen Umgang mit Grund und Boden* nur bedarfsgerecht erschlossen und befestigt, sodass die landwirtschaftlichen Flächen bis zu einer tatsächlichen Bebauung vollständig zu bewirtschaften bleiben.

Forstwirtschaft, angrenzender Wald

Im Osten grenzt ein kleines Waldstück an den Geltungsbereich an. Um Gefahren durch umstürzende Bäume zu verhindern, ist ein ausreichender Abstand zwischen Wald und zukünftiger Bebauung einzuhalten. Die Baugrenze wird hierzu mit einem Abstand von 25 m zum Rand des Waldes festgesetzt, wodurch die Baumfallzone freigehalten wird.

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.

Die Überprüfung im Planbereich ergibt, dass wassersensible Bereiche keinen Einfluss auf den Geltungsbereich haben. Aufgrund der topografischen Lage der geplanten Bauflächen geht von den dargestellten wassersensiblen Bereichen keine Gefahren aus.

Es ist jedoch damit zu rechnen, dass es bei Starkregen zu Überflutungen auf den Bauflächen kommt. Damit anfallendes Oberflächenwasser von den nördlichen Grünflächen aufgrund der topografischen Lage nicht auf die Bauflächen fließt, ist im Rahmen der Erschließung sicherzustellen, dass dieses um die Bauflächen herum in das bestehende Regenrückhaltebecken im Südwesten geleitet wird.



Wassersensible Bereiche
(Quelle BayernAtlas 09/2024)

Es wird generell empfohlen, vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o. ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden. Auch auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ wird hingewiesen. Bei den weiteren Planungen ist zu beachten, dass der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Des Weiteren darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder erheblich beeinträchtigt werden.

Nähe zur Autobahn

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Bundesautobahn A3. Im Rahmen des in diesem Bereich bereits durchgeführten 6-streifigen Ausbaus wurde ein Lärmschutzwall errichtet, der an die nördliche Grenze des Geltungsbereiches angrenzt. Dieser ist laut Unterlagen aus dem Planfeststellungsverfahren im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ca. 7 m hoch.

Entlang von Bundesautobahn sind Anbauverbotszonen im Abstand von 40 m (§ 9 Abs. 1 FStrG) zum Straßenrand einzuhalten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, aber auch die Leistungsfähigkeit von Verkehrswegen durch deren Ausbau zu erhöhen. Innerhalb von 100 m zum Straßenrand der Autobahn gilt außerdem die Baubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG). Seitens der Autobahn GmbH des Bundes wird auf Folgendes hingewiesen:

Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfanges sowie das Errichten von Hochbauten dürfen gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz nur außerhalb der 40 m-Anbauverbotszone der BAB A 3 durchgeführt werden.

Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 3 nicht geblendet werden können.

Von der geplanten Maßnahme dürfen keine Emissionen (z. B. Staubeentwicklung) ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A3 beeinträchtigen können.

Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerungsanlage der BAB A3 zugeführt werden. Straßenentwässerungsanlagen sind vor Verunreinigungen zu schützen.

Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Das gilt auch für die Bauphase und in Bezug auf die zum Bau eingesetzten Geräte und Vorrichtungen. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

§ 11 Abs. 2 FStrG ist zu beachten. Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen dürfen danach nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

Anwandwege entlang der Bundesautobahn A3 müssen vollständig für Unterhaltungsarbeiten durch die Autobahnmeisterei frei bleiben.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger der angrenzenden BAB können keine Ansprüche aus Lärmbelästigungen oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

1.3.5 Denkmäler

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler oder Baudenkmäler sind auf der überplanten Fläche und auch in der unmittelbaren Umgebung nicht bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

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.

1.3.7 Altlasten

Im räumlichen Zusammenhang mit dem Baugebiet sind keine Altlasten bekannt.

1.4 Bestandssituation

Bei den Flächen handelt es sich um die Erweiterung eines überregional tätigen, bestehenden Betriebes: ein Erdenwerk zur Herstellung von Rindenmulch und Erden. Die bestehenden Betriebsgebäude befinden sich im südöstlich an den neuen Geltungsbereich angrenzenden Mischgebiet. Westlich daran angrenzend wird bereits eine Teilfläche (v.a. GE1) als Lagerfläche genutzt.

Die Zufahrt für LKW erfolgt im Südwesten über eine bestehende Zufahrt von der Kreisstraße ERH 22. Die Zufahrt mit PKW erfolgt im Osten über die Steigerwaldstraße.

Im Rahmen des damaligen Bauantrages (2022) für eine Teilfläche der jetzt ausgewiesenen Gewerbefläche wurde

außerdem die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit Behandlungsanlage geplant, das bereits errichtet wurde. Da bei der damaligen Auslegung von Becken und Behandlungsanlage nicht die gesamte Gewerbefläche berücksichtigt wurde, sind die Dimensionen der technischen Anlagen zu prüfen und neu zu überrechnen. Gegebenenfalls wird ein Ausbau der Anlagen erforderlich.

Für die im Bauantrag geplanten Maßnahmen wurde damals auch der erforderliche Ausgleich bestimmt. Die Kompensationsmaßnahmen wurden im Bereich des Regenrückhaltebeckens (extensives Grünland, artenarm) und im Bereich der Böschungen zwischen GE1 und GE2 (mesophiles Gebüsch) festgelegt. Dabei wurde auch eine bestehende Hecke einbezogen. Die Maßnahmen wurden bisher nur teilweise umgesetzt. Weil sich der Betrieb erweitern und die vorhandenen Flächen möglichst effektiv nutzen möchte, werden die Ausgleichsflächen neu berechnet und festgesetzt. Nur die Ausgleichsfläche im Bereich des Regenrückhaltebeckens (B1) und westlich der Rampe (B2) bleiben erhalten und werden auch als Ausgleichsflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Im nördlichen Bereich sollen zukünftig weitere Lagerflächen, sowie eine neue Halle entstehen. Da die gesamte Fläche bisher nicht verbindlich überplant wurde, wird neben der Erweiterungsfläche auch die



Luftbild, Bestand (VMB AG, 11/2022)



bereits genutzte Fläche, sowie das Regenrückhaltebecken und die Zufahrtsstraße in den Geltungsbereich einbezogen.

1.5 Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung

Die Gemeinde ist grundsätzlich in ihren Handlungen um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Innenentwicklung bemüht. Innerhalb des Gemeindegebietes wurden gewerbliche Bauflächen bisher nur im Hauptort Wachenroth und im Ortsteil Buchfeld ausgewiesen.

Um einem ortsansässigen Familienbetrieb den bisherigen Standort in Buchfeld langfristig erhalten zu können, ist es erforderlich, Flächen für eine Erweiterung zur Verfügung zu stellen. Alternative Gewerbeflächen befinden sich nur im Hauptort Wachenroth. Aus wirtschaftlichen, ökologischen und organisatorischen Gründen erweist sich eine Verlegung des Betriebs dorthin jedoch nicht als zweckmäßig.

Zudem sind die im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Bauflächen durch die angrenzende Autobahn bereits vorbelastet. An der Stelle lassen sich verschiedene Nutzungen, die innerhalb von Gewerbegebieten generell zulässig sind, nicht uneingeschränkt entwickeln. Das Erdenwerk selbst jedoch wird durch die Immissionen von der Autobahn, insbesondere seit Errichtung des Lärmschutzwalles, nicht beeinträchtigt.

Mit der Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes auf den direkt angrenzenden Flächen können wirtschaftliche, ökologische und organisatorische Belange berücksichtigt und die bisher zu großen Teilen unbebaute, im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche effektiv genutzt werden.

2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Norden von Buchfeld, südlich eines im Zuge des Autobahnausbaus errichteten Lärmschutzwalls. Im Osten grenzt ein kleines Waldstück an, im Westen landwirtschaftliche Flächen. Südlich liegen gemischte Bauflächen, für die keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt. Hier befinden sich die Betriebsgebäude und Lagerflächen für Schüttgüter des Erdenwerks.

Die Zufahrt zum Betrieb erfolgt für PKW über die Steigerwaldstraße im Osten. Für LKW erfolgt die Zufahrt im Südwesten über die Kreisstraße ERH22. Weil hierüber die Erschließung der Erweiterungsflächen gesichert wird, wird diese in den Geltungsbereich aufgenommen.

Für einen zukünftigen Anschluss der Erweiterungsflächen an die Gemeindeverbindungsstraße Buchfeld – Weingartsgreuth (Steigerwaldstraße) wird im Osten Fl. Nr. 630 in den Geltungsbereich aufgenommen, die vom Eigentümer des Erdenwerks erworben und als private Verkehrsfläche ausgebaut wird.

Der Lärmschutzwall wird nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Derzeit erstrecken sich die Flurstücke 611/1, 613, 614, 628 und 630 noch bis zum bisherigen Grundstück der Autobahn (Fl. Nr. 327). Teilflächen hiervon wurden jedoch bereits von der Autobahn GmbH des Bundes erworben, um dort den Lärmschutzwall zu errichten. Ein neuer Grenzverlauf wurde bisher nicht ausgemarkt. Für die Grenze des Geltungsbereiches wurde der Grunderwerbsplan zum Feststellungsentwurf zugrunde gelegt. Die Flächen, die zukünftig der Autobahndirektion Nordbayern (bzw. dem Lärmschutzwall) zuzuordnen sind, befinden sich somit außerhalb des Geltungsbereiches.

2.2 Gewerbegebiet

2.2.1 Bauliche Nutzung

Festgesetzt wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO. Hierdurch soll einem ortsansässigen Familienbetrieb die Erweiterung auf benachbarten Grundstücksflächen ermöglicht und dessen Fortbestand somit gesichert werden.

Aufgrund der Art des vorhandenen Betriebes und der Nähe zur Autobahn, die trotz Lärmschutzwall auf Nutzungen wie Wohnen negativen Einfluss nehmen kann, werden keine Nutzungen ausnahmsweise zugelassen. Demnach sind weder Betriebsleiterwohnungen noch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke noch Vergnügungstätten zugelassen.

Aufgrund der Nähe zu gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen (siehe FNP) wird das Gewerbegebiet eingeschränkt hinsichtlich der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel. Zulässig sind max. 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Dies entspricht den auf der benachbarten gemischten Baufläche zulässigen Werten (nach TA Lärm). Dort befindet sich derzeit die Produktionshalle des vorhandenen Betriebes. Auf den Erweiterungsflächen sind überwiegend weitere Lagerflächen sowie die Errichtung einer neuen Halle geplant, deren Nutzung die zulässigen Immissionswerte der angrenzenden gemischten Baufläche nicht überschreiten. Nach einer überschlägigen Berechnung mit den zukünftig zulässigen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln kann festgestellt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, bei einer vollen Inanspruchnahme der Immissionskontingente, eingehalten werden können.

Das Gewerbegebiet wird in ein GE1 (9.534 m²) und GE2 (33.051 m²) aufgeteilt, wobei mit Ausnahme der Höhenfestsetzungen alle Festsetzungen für beide Bereiche gleichermaßen gelten. Das südlich gelegene GE1 ist im Bestand bereits befestigt und wird als Lagerfläche, überwiegend für abgepackte Erde, aber auch für Schüttgüter genutzt. Über eine bereits bestehende Rampe besteht eine Verbindung der beiden Gewerbeflächen. Westlich der Rampe befindet sich eine Böschung, die im Rahmen des Bauantrages für die bereits genutzte Fläche als Ausgleichsflächen festgelegt wurden.

Um die Flächen effektiv nutzen zu können, wird eine Grundflächenzahl entsprechend der Orientierungswerte (§17 BauNVO) von 0,8 festgesetzt. Aufgrund der Nähe zur Autobahn und der überwiegend geplanten Lagerflächen sind eine deutliche Höhenentwicklung und mehrgeschossiges Bauen an dieser Stelle nicht Ziel der Planung. Darüber hinaus liegt die Baufläche am höchsten Punkt von Buchfeld, mehrgeschossige Anlagen würden das Landschaftsbild somit zusätzlich beeinträchtigen. Die Flächen sollen überwiegend als Lagerflächen für abgepackte Ware und lose Materialien dienen. Einzige Ausnahme ist eine zusätzliche Lagerhalle. Bei der Geschossflächenzahl wird demnach von den Orientierungswerten abgewichen, es wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Die Bauflächen weisen ein deutliches Gefälle von Nord nach Süd auf. Um eine geordnete Höhenentwicklung sicherzustellen, wurden sowohl für Geländeanpassungen als auch für Gebäudehöhen entsprechende Festsetzungen getroffen. Da GE 1 deutlich tiefer liegt, als GE 2 und hier bereits eine Rampe vorhanden ist, wird für GE 1 eine Bezugshöhe von 352 m ü. NN festgelegt. Für GE 2 wird diese mit 360 m ü. NN festgesetzt. Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss darf maximal 0,50 m über dieser Bezugshöhe liegen. In den folgenden Geländeschnitten sind die zulässigen Höhen im Vergleich zum Bestands Gelände (DGM1 – Raster) dargestellt. Die Geländemodellierung ist hier nur skizzenhaft zur besseren Vorstellung der Geländeanpassungen dargestellt:

Geländeschnitte auf Grundlage des DGM-1m-Rasters
 mit skizzenhafter Darstellung einer möglichen Geländemodellierung



Geländeschnitte (Nord – Süd) auf Grundlage des DGM1-Rasters, unmaßstäblich

Die Gebäudehöhe darf maximal 10,00 m betragen. Diese ist definiert als Abstand zwischen OK RFB EG und oberstem Gebäudeabschluss (z.B. First, Attika). Im Schnitt ist eine Halle mit einer Höhe von 10 m eingezeichnet. Hier ist ersichtlich, dass Gebäude innerhalb der Gewerbeflächen durch den Lärmschutzwall größtenteils verdeckt und somit von der Autobahn aus nur bedingt einsehbar sind.

2.2.2 Geländeanpassungen

Wie bereits beschrieben ist insbesondere die nördliche Teilfläche (GE2) durch einen starken Höhenunterschied von 5,00 bis 7,00 m geprägt. Um die Flächen als Lagerflächen und zur Errichtung einer Halle nutzen zu können, werden Geländeanpassungen erforderlich. Eine mögliche und zweckmäßige Geländemodellierung ist im Schnitt auf S. 12 ersichtlich. Zukünftige Höhenunterschiede sind mittels natürlicher Böschungen mit einem Böschungsverhältnis von maximal 1:2 auszugleichen. Stützmauern sind nur innerhalb der Grundstücke bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

2.2.3 Überbaubare Grundstücksgrenze

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Werden nach Art. 6 BayBO größere Abstandsflächen notwendig, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

Nach Süden und Westen werden die Baugrenzen mit 3,00 m festgesetzt. Im Norden wird durch die Heckeneingrünung bereits ausreichend Abstand zum Lärmschutzwall eingehalten. Die Baugrenze verläuft deshalb entlang der Grünfläche. Im Osten wird die Baugrenze mit einem Abstand von 25 m zum Waldrand festgesetzt, um hier die Gefahr von Beschädigungen durch umstürzende Bäume oder herabstürzende Äste zu verringern.

2.2.4 Gestalterische Festsetzungen

Die Gestaltung zukünftiger Gebäude soll das Landschaftsbild aufgrund der Lage an der nördlich angrenzenden Autobahn und am höchsten Punkt des Ortsteils nicht negativ beeinträchtigen. Dennoch soll eine zweckmäßige und wirtschaftliche Bauweise ermöglicht werden.

Hinsichtlich der Dachgestaltung werden nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 25 ° zugelassen. Für Flachdächer wird die Ausführung als Gründach, insbesondere aus Gründen des Klimaschutzes, sehr begrüßt.

Auf mindestens 50 % der Dachfläche sind Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen anzubringen.

Für die Fassade sind Bekleidungen aus Kunststoff- oder Zementfaserplatten, metallische Bekleidungen, sowie Bekleidungen aus glänzenden oder polierten Platten oder Fliesen nicht zulässig.

Hinsichtlich der Einfriedungen werden außerdem folgende Festsetzungen getroffen:

- Einfriedungen sind nur in Form von Hecken oder Zäunen mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.
- Zäune sind mit einem Bodenabstand von 15 cm (ohne Sockel) zu errichten, um die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen zu ermöglichen. Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Geländes zu wählen. Als oberer Bezugspunkt die Unterkante des Zaunes.
- Massive Einfriedungen (z.B. Mauern, Gabionen, etc.) sind nicht zulässig.

2.3 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

2.3.1 Straßenverkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung der Baufläche GE 1 ist für LKWs über eine Zufahrt von der Kreisstraße ERH22 im Westen gesichert. Die Fläche wird bis zu dem ebenfalls aufgenommen Wirtschaftsweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und gewidmet. Von dort führt eine private Erschließungsstraße zur Schranke und Pforte des Erdenwerkes. Die Erschließung ist hier bereits im Bestand vorhanden.

Für PKW ist der Betrieb bisher über die Steigerwaldstraße (Gemeindeverbindungsstraße) erreichbar. Die Gewerbefläche GE 1 ist für PKW derzeit also nur über die östlich angrenzenden Flächen möglich, auf denen sich die Betriebsgebäude befinden.

Die Erweiterungsfläche GE 2 ist über eine bestehende Rampe mit dem Teilbereich GE 1 verbunden und wird auch zukünftig hierrüber erschlossen. Zusätzlich soll zukünftig eine weitere Zufahrt im Osten entstehen. Der Eigentümer möchte hierfür den bestehenden Feldweg im Osten entlang des Waldstückes von der Gemeinde erwerben und bis zur Gewerbefläche GE 2 befestigen. Der nördliche Teil des Flurstücks wird dann zu Gewerbefläche, der südliche Teil wird als private Verkehrsfläche aufgenommen. Vorabstimmungen mit der Gemeinde sind hierzu bereits erfolgt.

Nähe zur Autobahn:

Aufgrund der Nähe zur Autobahn sind zunächst die Anbauverbots- und Baubeschränkungszone zu berücksichtigen. Innerhalb von 40 m ab dem Fahrbahnrand der Bundesautobahn gilt Bauverbot. Innerhalb von 100 m ab dem Fahrbahnrand muss die Straßenbaubehörde der Planung zustimmen.

Die Baugrenze ist demnach im Nordwesten an den Verlauf der Grenze der Anbauverbotszone angepasst.

Zusätzlich ist folgendes zu beachten:

- Beleuchtungsanlagen (z.B. Parkplatzbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung und dgl.) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der A3 nicht geblendet werden kann.
- Werbeanlagen, die zu einer Ablenkung von Verkehrsteilnehmern und somit zu einer Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führen können, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen.
- Von der geplanten Anlage dürfen keine Emissionen ausgehen, die den Verkehr auf der A3 gefährden können.
- Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

Nähe zur Kreisstraße:

Im Bereich der Kreisstraße werden keine Bauflächen ausgewiesen, hier sind nur Grünflächen festgesetzt, die zusätzlich als Ausgleichsflächen genutzt werden.

Um die Sicherheit des Verkehrs auf der Kreisstraße zu sichern, wurden an der Ausfahrt Sichtdreiecke in den Bebauungsplan eingetragen. Innerhalb dieser ist eine Bebauung unzulässig. Wie jedoch zu erkennen ist, überlagern die Sichtfelder weder Bauflächen, noch Grünflächen. Sie kommen vollständig im Bereich des Flurstückes der Kreisstraße zu liegen. Auf die Aufnahme einer Festsetzung wird demnach verzichtet.

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt.

Schmutzwasser: Anfallendes Schmutzwasser kann über einen Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal des bestehenden Betriebsgeländes abgeleitet werden. Von dort gelangt das Schmutzwasser zur gemeindlichen Kläranlage.

Niederschlagswasser: 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 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.

Im Bestand wird Niederschlagswasser über bereits vorhandene Einläufe und Gräben in das Regenrückhaltebecken im Südwesten eingeleitet, dort vorbehandelt und anschließend gedrosselt in den Vorfluter (Ailsbach) eingeleitet. Die Dimensionierung des Beckens, sowie der Behandlungsanlage, ist entsprechend der neu ausgewiesenen, erweiterten Gewerbeflächen zu prüfen. Die technischen Anlagen sind bei Bedarf ggf. auszubauen. Für die Entwässerung des GE1 wurde bereits im Rahmen des Bauantrages ein Konzept entwickelt, das bereits umgesetzt wurde. Bei der Erschließung des erweiterten GE 2 ist anfallendes Oberflächenwasser in die bestehenden Gräben zu führen, die das Wasser weiter zum Regenrückhaltebecken ableiten. Dachwasser von zukünftig errichteten Gebäuden kann ohne Vorbehandlung direkt in das Regenrückhaltbecken eingeleitet werden, um die vorhandenen technischen Einrichtungen nicht zusätzlich zu belasten.

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

Die Wasserversorgung ist über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz des bestehenden Betriebs gesichert.

Die Marktgemeinde Wachenroth wird von der Bayerwerk Netz GmbH mit Strom versorgt. Die Versorgung der Erweiterungsflächen ist über einen Anschluss an die bestehende Stromversorgung des Betriebes auf dem Nachbargrundstück möglich.

Von der Deutschen Telekom Technik GmbH wird die Gemeinde mit Fernmeldeeinrichtungen versorgt. Die entsprechenden Leitungen können ebenfalls erweitert werden. Im Westen befindet sich ein Funkmast, der auch weiterhin bestehen bleibt. Dessen Lage ist mittels Planzeichen im Bebauungsplan gekennzeichnet und festgesetzt.

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.

2.4 Natur und Umwelt

2.4.1 Ausgleichsflächen

Für den bereits befestigten Bereich (GE 1) wurde im Rahmen eines Bauantrages für die südwestliche Teilfläche 2022 ein Kompensationsbedarf ermittelt und Ausgleichsflächen festgelegt. Festgelegt wurde zum einen die Grünfläche um das Regenrückhaltebecken. Die Fläche ist langfristig als extensives, artenarmes Grünland angelegt und wird entsprechend gepflegt.

Zusätzlich wurden die beiden Böschung links und rechts der bestehenden Rampe von GE 1 nach GE 2 sowie die angrenzende, bestehende Hecke als Ausgleichsflächen festgelegt. Hier wurde als Zielzustand mesophiles Gebüsch festgelegt. Lediglich das bestehende Gebüsch wurde bisher entsprechend erhalten. Da die östliche Teilfläche der Ausgleichsfläche bisher nicht umgesetzt und anderweitig genutzt wurde, wird diese zukünftig überplant. Hierdurch können die vorhandenen Flächen effektiv genutzt werden.

Für den Bebauungsplan wurde im Rahmen des Umweltberichtes ein Kompensationsbedarf in Höhe von 56.636,8 Wertpunkten ermittelt. Als Planungsfaktor wurde hierbei die festgesetzte Durchgrünung der Bauflächen (Festsetzung 6b) mit 5 % angesetzt.

Der Ausgleichsbedarf wird auf zwei externen Ausgleichsflächen umgesetzt. Ausgleichsfläche A1 mit einer Teilfläche von 5.701 m² der Fl. Nr. 90, Gemarkung Warmersdorf, wird als Ausgangszustand mit G 12 Grünland (5 WP) bewertet. Der Zielzustand wird mit B 441 Streuobstwiese mit artenreichem Extensiv-Grünland (12 – 2 WP) festgelegt. Die Aufwertung entspricht 28.505 WP.

Ausgleichsfläche A2 wird auf einer Fläche von 4.019 m² der Fl. Nr. 49, Gemarkung Warmersdorf, festgesetzt. Die Aufwertung des Ausgangszustands G11 Grünfläche (3 WP) zum Zielzustand B 441 Streuobstwiese mit artenreichem Extensiv-Grünland (12-2 WP) entspricht 28.133 WP. Der errechnete Ausgleichsbedarf kann hierdurch gedeckt werden.

Weitere Ausführungen und die Berechnungen zu den Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht enthalten.

2.4.2 Grünflächen

Alle Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als private Grünflächen festgesetzt.

Entlang der beiden Zufahrten im Westen und Osten werden die vorhandenen Grünstreifen erhalten und als Straßenbegleitgrün festgesetzt, um diese auch langfristig zu erhalten.

Eine große Grünfläche stellt das extensive Grünland im Bereich des Regenrückhaltebeckens dar. Sie wurde bereits als extensives, artenarmes Grünland hergestellt und stellt eine große Ausgleichsfläche dar, die im Rahmen des Bauantrages (2022) für die bereits befestigte Teilfläche festgelegt wurde. Westlich der Rampe, die von G1 nach G2 führt, befindet sich eine Grünfläche, die ebenfalls bereits im Rahmen des Bauantrages als Ausgleichsfläche festgesetzt wurde. Die Flächen werden im Bebauungsplan auch weiterhin als Ausgleichsflächen gekennzeichnet.

Entlang der Geltungsbereichsgrenze im Westen befindet sich auf Fl. Nr. 611/1 ein Graben, über den Oberflächenwasser zum Regenrückhaltebecken gelangt. Dieser dient zukünftig auch der Oberflächenentwässerung der Erweiterungsflächen und wird demnach als Grünfläche aufgenommen.

Daran angrenzend ist eine 5 m breite Eingrünung zur freien Landschaft hin anzulegen, die mit Sträuchern zu bepflanzen ist. Hier ist die bestehende Hecke, die bereits als Ausgleichsfläche (mesophiles Gebüsch) festgesetzt ist, in nördliche Richtung zu erweitern, um das Gewerbegebiet optisch in das Landschaftsbild einzufügen. Die Eingrünung ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze innerhalb der Bauverbotszone (Abstand zur Autobahn) zu erweitern und kann dadurch einen sanften Übergang zum vorhandenen Lärmschutzwall schaffen.

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

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

Die befestigten Flächen auf dem Grundstück sind zu minimieren. Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (z.B. Rasenpflaster, Drainpflaster) auszubilden.

2.5 **Klima- und Immissionsschutz**

2.5.1 Klimaschutz

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist gemäß § 1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

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

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 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 wird lediglich die Nutzung von Solarthermie – oder Photovoltaik auf Gebäuden vorgeschrieben. Weitere Festsetzungen hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Energieeinsparung werden nicht getroffen.

2.5.2 Immissionsschutz

Auf die Nähe zur Autobahn wird hingewiesen. Durch den inzwischen errichteten Lärmschutzwall wird der Einfluss von Verkehrslärm durch die A3 deutlich verringert. Im Gewerbegebiet werden dennoch solche Nutzungen ausgeschlossen, die durch den Einfluss von Lärm negativ beeinträchtigt werden (z.B. Wohnen).

Aufgrund der Nähe zu gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen (siehe FNP) wird das Gewerbegebiet hinsichtlich der zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel eingeschränkt. Diese sind im Kapitel 2.2.1 definiert. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Bauflächen wird somit ausgeschlossen.

2.6 **Weitere Hinweise**

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

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.

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §§ 6 bis 8 BBodSchV wird hingewiesen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

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.

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 mit Ausgleichsberechnung und EA-Plan liegt der Begründung bei.

4 WEITERE UNTERLAGEN

Bebauungsplan

Valentin Maier Bauingenieure AG
in der Fassung vom 13.11.2025

Umweltbericht

mit Ausgleichsberechnung und EA-Plan

Kathrin Nißlein, Landschaftsarchitektin
in der Fassung vom 16.10.2025

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 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) m.W.v. 15.08.2025
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) m.W.v. 15.08.2025
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B, zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
In der letzten Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 48 vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 | Nr. 323) m.W.v. 01.01.2025
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)