



MARKT WEISENDORF

Bebauungsplan „Schlossberg“ mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

i.d.F. vom 14.10.2019

TIG Ingenieure GmbH & Co.KG

Neuseser Str. 3 | 97337 Dettelbach

Tel.: +49 (0) 9324 999 – 33
Fax: +49 (0) 9324 999 – 35

E-Mail: info@tig-dettelbach.de
Homepage: www.tig-ingenieure.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
3. LANDSCHAFTLICHE AUSGANGSSITUATION	6
4. PLANUNGSUMGRIFF	6
5. STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE LEITGEDANKEN	7
6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	8
6.1 Maß der baulichen Nutzung	8
6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
6.3 Höhenlage der baulichen Anlagen	9
7. IMMISSIONSSCHUTZ	10
7.1 Allgemeines	10
7.2 Lärmbetrachtung Staatsstraße St 2263	10
7.3 Lärmbetrachtung angrenzender Betriebe	12
8. ERSCHLIESSUNG	12
8.1 Verkehrstechnische Erschließung	12
8.2 Ver- und Entsorgung	13
8.2.1 Wasserversorgung	13
8.2.2 Regenwasserableitung	13
8.2.3 Schmutzwasserableitung	13
8.2.4 Stromversorgung	13
8.2.5 Fernmeldeanlagen	13
8.2.6 Müllentsorgung	14
9. GRÜNFLÄCHEN	14

10. FLÄCHENBILANZ	14
11. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG	14
12. NATURSCHUTZRECHTLICHE BEHANDLUNG	15
12.1. Rechtlicher Ausgangspunkt	15
12.2. Naturräumliche Bestandteile des Plangebiets	15
13. HISTORISCHE UMWELTRECHERCHE UND ALTLASTENERKUNDUNG	16
14. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	18
14.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	18
14.2. Regionalplan Nürnberg	19

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Aufgrund der städtebaulichen Weiterentwicklung im Hinblick auf die Nachfrage nach attraktivem Wohnland und durch städtebauliche Außendarstellung mit Beseitigung der am Ortseingang, von Höchststadt a. d. Aisch kommend, befindlichen Industrieruine hat die Marktgemeinde Weisendorf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlossberg“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Hierbei handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Das Plangebiet „Schlossberg“ liegt am nördlichen Ortsrand von Weisendorf und grenzt an bestehende Siedlungsbereiche aus den Nachkriegsjahrzehnten südlich des dortigen Schlossberges an.

Das Plangebiet soll durch einen privaten Investor realisiert und vermarktet werden. Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich größtenteils bereits im Besitz des Investors bzw. werden in Kürze erworben. Die Umsetzung des Vorhabens wird durch Erschließungsverträge zwischen Investor und der Marktgemeinde Weisendorf sichergestellt. Für das durchzuführende Bauleitplanverfahren sowie die Erschließungsplanung wurde von dem Investor das Büro TIG Ingenieure GmbH & Co.KG beauftragt.

Die Marktgemeinde Weisendorf mit ihren 14 Ortsteile weist derzeit ca. 6.800 Einwohner auf. Die Einwohnerzahlen sind zunehmend. Die Marktgemeinde Weisendorf liegt in zentraler Lage zwischen den Städten Höchststadt an der Aisch (ca. 11 km) und Herzogenaurach (ca. 9 km), welche eine gute Infrastruktur bieten und in denen viele potentielle Arbeitsplätze existieren. Weiterhin befindet sich der Markt Weisendorf in unmittelbarer Nähe zu den Oberzentren Erlangen (23 km), Fürth (28 km) und Nürnberg (35 km).

Daher ist vorgesehen, das Baugebiet „Schlossberg“ auszuweisen, um die stetig steigende Nachfrage von Bauwilligen, bei denen es sich vorwiegend um junge Menschen teils mit Familien handelt, weiterhin bedienen zu können. Insbesondere soll aber auch einheimischen Bürgern wieder die Möglichkeit eröffnet werden, sich Wohneigentum in attraktivem Wohnumfeld aneignen zu können und nicht in die umliegenden Gemeinden und Städte abwandern zu müssen.

Es handelt sich bei diesem Gelände um brachliegende Industrieflächen, welche durch die Bauleitplanung neu geordnet werden können und dadurch eine Wiederbelebung erfahren. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlossberg“ wird der nördliche Ortsrandbereich wieder sinnvoll genutzt und aufgewertet.

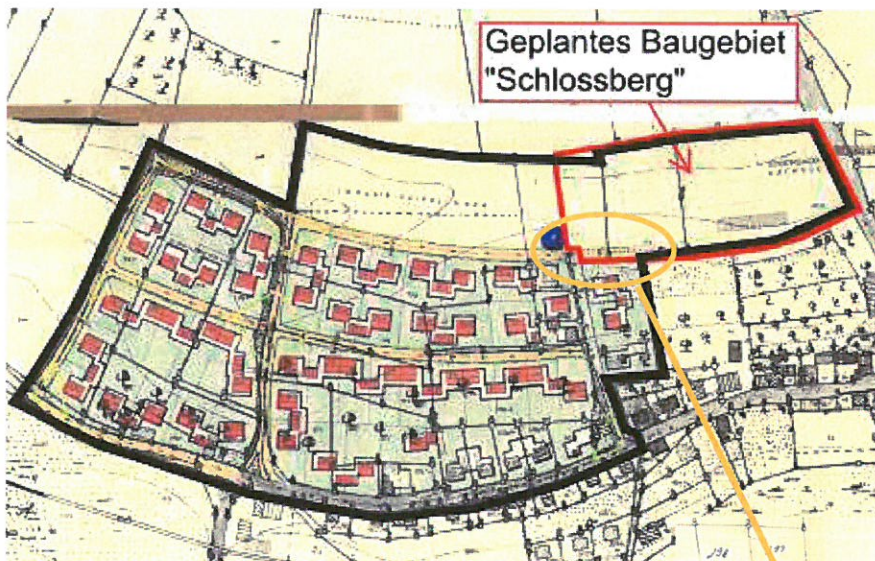
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Gemeinderat Markt Weisendorf fasste den Aufstellungsbeschluss für das vorgesehene Plangebiet. Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gem. § 1 Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

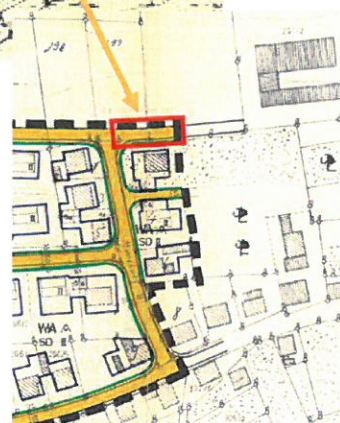
Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird möglich, da es sich hier um die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung handelt. Des Weiteren beträgt die Grundfläche für das Wohnbauvorhaben nach §13 a Abs. 1 S.1 BauGB weniger als 20.000 m². Der räumliche Geltungsbereich beträgt insgesamt lediglich ca. 11.234 m² (1,12 ha).

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Dem Plangebiet liegen die Bebauungspläne „Auracher Berg 1“ vom 03.12.1967 und „Schlegelsberg“ vom 30.06.1972 zugrunde. Der Bebauungsplan „Schlossberg“ überdeckt teilweise Flächen aus dem ursprünglichen Bestand dieser beiden Bebauungspläne. Daher gilt für den überdeckten Bereich der neue Bebauungsplan „Schlossberg“ mit den entsprechenden Festsetzungen. Hierdurch werden für dieses Gebiet die alten Festsetzungen der beiden Bebauungspläne „Auracher Berg 1“ und „Schlegelsberg“ aufgehoben.



*Bebauungsplan
„Auracher Berg 1“
vom 03.12.1967*



*Bebauungsplan
„Schlegelsberg“
vom 30.06.1972*

Der gültige „Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan“ des Markt Weisendorf aus dem Jahre 2004 wird überarbeitet und fortgeschrieben. Dieser befindet sich derzeit in der Überarbeitungsphase. Die Plangebietsfläche ist in dieser Fortschreibung bereits schon als Wohnbaufläche ausgewiesen. Hier gilt im beschleunigten Verfahren der § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB.

3. LANDSCHAFTLICHE AUSGANGSSITUATION

Die Marktgemeinde Weisendorf liegt nordwestlich von Nürnberg und zählt zur Metropolregion Nürnberg. Weisendorf gehört zum Landkreis Erlangen-Höchstadt und liegt westlich des Main-Donau-Kanals sowie der Bundesautobahn A3. Naturräumlich gesehen liegt Weisendorf im südlichen Bereich des Steigerwald-Vorlands.

Das geplante Gebiet grenzt an die nördlich bestehende, gewachsene Ortsstruktur an. Im Westen und Süden grenzt der Geltungsbereich an die bestehende Wohnbebauung, im Norden an einen begrünten Flurweg, hinter welchem sich intensiv bewirtschaftete Ackerflächen befinden und im Osten an die Staatsstraße St 2263 / Höchstadter Straße.

Bei der derzeitigen Fläche im ausgewiesenen Plangebiet handelt es sich größtenteils um brachliegende Industrieflächen, auf welchen sich teilweise bereits in Abbruch befindliche leerstehende und verfallene Gebäude, befestigte Asphalt/Betonflächen und Grünflächen befinden. Der Versiegelungsgrad dieser gesamten Fläche liegt bei ca. 60 %. In den letzten Jahren hat sich ein Wildwuchs von Sträuchern und Gehölzen gebildet. Näheres ist aus Kapitel 12 dieses Berichtes zu entnehmen.

Das Bestandsgelände des Plangebiets fällt von Norden mit einer Höhe von ca. 322 m ü. NN nach Süden bis ca. 319 m ü. NN ab.

4. PLANUNGSUMGRIFF

Das geplante Gebiet erstreckt sich in Nord-Südlicher-Richtung auf einer Breite von ca. 70 m und in West-Östlicher-Richtung auf einer Länge von ca. 166 m.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 1,12 ha. Das Gebiet besteht aus zwei Teilgebieten.

Im Teilgebiet I sind 26 Baugrundstücke geplant. Die Grundstücksgrößen im Teilgebiet I liegen zwischen ca. 295 m² und ca. 384 m². Das Teilgebiet II besteht aus einem Grundstück mit einer Größe von ca. 1.174 m², auf welchem ein Einzelhaus als Mehrfamilienhaus ausgewiesen wird. Des Weiteren wird südlich des Grundstücks Nr. 27 eine Grünfläche mit Spielplatz festgesetzt.

Das Plangebiet ist von folgenden Grundstücken (Gemarkung Weisendorf) umgrenzt:

Im Süden:	Fl.-Nr.	297/2	(Teilfläche)
	Fl.-Nr.	42/2	
	Fl.-Nr.	42/5	
	Fl.-Nr.	42/6	
	Fl.-Nr.	29	(Teilfläche)
Im Westen:	Fl.-Nr.	297/7	(Teilfläche)
	Fl.-Nr.	298/8	
	Fl.-Nr.	298	

Im Norden: Fl.-Nr. 292/3 (Teilfläche)
Fl.-Nr. 292/5

Im Osten: Fl.-Nr. 290 (Teilfläche)
Fl.-Nr. 290/2

und beinhaltet folgende Grundstücke (Gemarkung Weisendorf):

Fl.-Nr. 299
Fl.-Nr. 291/6
Fl.-Nr. 291/2
Fl.-Nr. 297/7 (Teilfläche)

Die nahegelegene Staatsstraße St 2263 / Höchststadter Straße führt am östlichen Rand des Plangebietes vorbei. Der östliche Teil des Geltungsbereichs des Plangebietes befindet sich innerhalb der Anbauverbotszone der St 2263. Die Anbauverbotszone mit einer grundsätzlichen Breite von 20 m vom Fahrbahnrand der betreffenden Straße überschneidet sich um 5 m mit dem geplanten Mehrfamilienhaus des Grundstücks Nr. 27.

Auf dem Grundstück Nr. 27 war ursprünglich eine Kindertagesstätte geplant. Hierfür wurde im Vorfeld vom Staatlichen Bauamt Nürnberg Zustimmung in der Weise erteilt, dass der Baukörper in einem Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand der St 2263 / Höchststadter Straße errichtet werden darf.

Da die Kindertagesstätte nun doch nicht umgesetzt werden kann, wird das an dieser Stelle nun zur Ausführung kommende Mehrfamilienhaus mit exakt gleichem (Mindest-) Baukörper, gleicher Lage und gleichem Abstand zur Staatsstraße St 2263 festgesetzt, sodass sich am betreffenden Sachverhalt (Anbauverbotszone) gegenüber der ursprünglich geplanten Kindertagesstätte keine Änderungen ergeben.

5. STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE LEITGEDANKEN

Die städtebauliche Konzeption des Plangebietes orientiert sich an der westlich angrenzenden Bebauung, erlaubt aber auch moderne städtebauliche Elemente und schafft dadurch eine Gesamtstruktur zwischen Neubaugebiet und der Ortsrandbebauung des Altortes, ohne dass der Charakter der Marktgemeinde negativ beeinträchtigt wird. Das neue Wohngebiet spricht alle Altersstrukturen an. Für junge Familien sowie für ältere Menschen kann hier Wohnraum geschaffen werden.

Das jahrelang brachliegende Industriegelände mit verfallenen Industriegebäuden, versiegelten Asphalt/Betonflächen und Grünflächen, größtenteils mit Wildwuchs, wird wieder nutzbar gemacht. Es erfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlossberg“ eine Aufwertung und Wiederbelebung dieser Fläche.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht es, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine geordnete, der Umgebung angepasste Nutzung herbeizuführen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung der Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), Anzahl der Vollgeschosse, Höheneinstellung der Gebäude sowie abschließend einer Begrenzung der max. Haushöhe zu einer gebietstypischen Gestaltung des Baugebietes führen. Für die neue Nutzung als Baugebiet wird der bestehende Geländeverlauf entsprechend angepasst. Die Firsthöhen sind abgestimmt auf den neuen Geländeverlauf, welcher gegenüber der bisherigen Nutzung als Industriefläche optimiert wurde.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und zur Sicherung der öffentlichen Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes, werden neben Festsetzungen, Hinweisen und Empfehlungen zu Dachneigungen, Dachformen und Material- und Farbenwahl auch grünordnerische Festlegungen getroffen.

Grundsätzlich soll auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden geachtet werden. Hierzu sollen Oberflächenbefestigungen nur im unumgänglichen Maße errichtet und mittels versickerungsfähiger Oberflächenbefestigung erstellt werden.

Grünordnerische Maßnahmen, wie z. B. die geplante nördliche Ortsrandbegrünung sowie eine gute Durchgrünung des Plangebietes erzielen eine günstige Einbindung der künftigen Bebauung in die bestehenden Strukturen und sorgen für eine ausgewogene Ortsbildabrundung zur freien Landschaft.

6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist in 2 Teilgebiete unterteilt.

Im Teilgebiet I sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig. Im Detail sind hier Doppelhäuser mit EG + I zulässig, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf. Ebenfalls sind Einzelhäuser mit Erdgeschoss und Dachgeschoss (EG + DG) zulässig, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein darf (max. II), andererseits sind hierbei auch EG + I zulässig, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf. Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Grundstück wird hier auf maximal 1 Wohneinheit (WE) begrenzt.

Im Teilgebiet II ist ein Einzelhaus mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig. Im Detail ist hier ein Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss (II + DG) zulässig, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein darf. Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird hier auf maximal 4 Wohneinheit (WE) begrenzt.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das gesamte Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgelegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Im Teilgebiet II wurde auf dem Grundstück Nr. 27 östlich eine Baulinie festgesetzt. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass eine ausreichende Durchgrünung der Bebauung möglich wird.

Im Teilgebiet I sind Garagen, Carports, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie maximal eine Grundfläche von insgesamt 25 m² aufweisen. Im Teilgebiet II sind Garagen, Carports, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie maximal eine Grundfläche von insgesamt 100 m² aufweisen.

Es gilt des Weiteren die zugehörige Satzung des Markt Weisendorf für die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) in der jeweils aktuellen Fassung.

Eine Grenzbebauung zu öffentlichen Verkehrsflächen ist grundsätzlich nicht zulässig; hier ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. Vor Garagen und Carports mit direkter Ausfahrt zur öffentlichen Straße ist ein Stauraum von mindestens 3,0 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten.

6.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Der bestehende Geländeverlauf wurde für die neue Nutzung als Baugebiet optimiert und die Firsthöhen entsprechend auf den neuen Geländeverlauf angepasst.

Für die Höheneinstellung der Gebäude gilt:

- für das Teilgebiet I:
Die max. Haushöhe darf bei den Grundstücken Nr. 01 – 08 eine Höhe von 333,00 m ü. NN nicht überschreiten.
Die max. Haushöhe darf bei den Grundstücken Nr. 09 – 16 eine Höhe von 332,00 m ü. NN nicht überschreiten.
Die max. Haushöhe darf bei den Grundstücken Nr. 17 – 26 eine Höhe von 331,00 m ü. NN nicht überschreiten.
- für das Teilgebiet II:
Der Baukörper dient als aktive Schallschutzmaßnahme für die rückwärtig geplante Wohnbebauung. Der Baukörper ist deshalb zwingend in einer Haushöhe von 333,00 m ü. NN zu errichten (siehe § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Der Begriff Haushöhe bedeutet, dass der obere Endpunkt der Haushöhe die Oberkante des Firstpunktes (Dachhaut) ist. Grundsätzlich gilt, dass Doppelhäuser mit einer einheitlichen Firsthöhe herzustellen sind. Die Wandhöhe darf max. 7,50 zum ursprünglichen Gelände betragen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Dacharten und Dachneigungen zulässig:

- für das Teilgebiet I:
 - bei Doppelhäusern: Satteldächer und Pultdächer (auch gegeneinander höhenversetzte Pultdächer) mit einer Dachneigung von 25° bis 40°,
 - bei Einzelhäusern: Satteldächer und Pultdächer (auch gegeneinander höhenversetzte Pultdächer) mit einer Dachneigung von 30° bis 45° bzw. Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25°.
- für das Teilgebiet II:
 - Satteldächer und Pultdächer (auch gegeneinander höhenversetzte Pultdächer) mit einer Dachneigung von 30° bis 45°.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 Allgemeines

Es wird an dieser Stelle zunächst auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hingewiesen, sodass mögliche Beeinträchtigungen, wie beispielsweise durch Garten- oder Holzarbeiten, von innerhalb des Wohngebietes oder von angrenzenden Bereichen außerhalb der gesetzlichen Nachtruhezeiten zu dulden sind. Auch eventuelle Belästigungen jeglicher Art durch Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen (z.B. Gülledüngung oder Pflanzenschutzmaßnahmen) sind zu dulden, da es sich an dieser Stelle um eine Ortsrandlage handelt und die natürliche Umgebung innerhalb dieser ländlichen Struktur von der Landwirtschaft geprägt ist.

In der Vergangenheit kam es wiederholt zu negativen schalltechnischen Auswirkungen durch die Errichtung von Luft-Wasser-Wärmepumpenanlagen mit Splittgeräten als Heizung. Daher sind für den Betrieb haustechnischer Anlagen die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes zu beachten.

7.2 Lärmbetrachtung Staatsstraße St 2263

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schlossberg“ wurde für die Lärmemission aus der Staatsstraße St 2263 ein Lärmgutachten vom Büro TIG Ingenieure (Im Zuge der 1. Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes: Tektur vom 29.04.20119) für diesen Bereich erstellt.

Die einzelnen Höhen der Immissionspunkte wurden für die Lärmberechnungen wie folgt gewählt (jeweils ab OK neuem Gelände):

- | | |
|---|----------------|
| • Terrassenhöhe /neues Gelände | bei ca. 0,00 m |
| • EG: Neues Gelände bis Oberkante Fenstersturz EG | bei ca. 2,10 m |
| • OG: Neues Gelände bis Oberkante Fenstersturz OG | bei ca. 4,80 m |
| • DG: Neues Gelände bis Oberkante Fenstersturz DG | bei ca. 7,50 m |

Die einzelnen Gebäude wurden in Ihren Größen und Höhen, wie im Bebauungsplan festgelegt und dargestellt, für die Lärmberechnung konstruiert. Das Einzelhaus im Teilgebiet II dient hierbei als aktive Schallschutzmaßnahme für die rückwärtig geplante Bebauung in seiner festgesetzten Art, Größe und Höhe vor der Lärmemissionsquelle der St 2263 / Höchstadter Straße. Die vorgesehene Lage des Gebäudes im Teilgebiet II ist deshalb, wie im Bebauungsplan dargestellt, umzusetzen. Die Größe des Gebäudes mit einer Minimalbreite von 9,65 und einer traufseitigen Minimallänge von 23,10 m darf dabei nicht unterschritten werden. Die südwestliche Gebäudeecke darf max. 8,00 m von der südlichen Baugrenze entfernt sein. Das Gebäude ist nach Osten auf der festgesetzten Bau- linie zu errichten.

(Sofern im Baugenehmigungsverfahren Veränderungen an der Lage, Größe oder Höhe des Gebäudes geplant werden sollten, ist das Lärmgutachten entsprechend zu überarbeiten).

Bei der Betrachtung der Lärmquelle Staatsstraße St 2263 / Höchstadter Straße stellte sich heraus, dass der gemäß DIN 18005 in WA-Gebieten einzuhaltende Orientierungswert von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) im Teilgebiet I auf dem Grundstück Nr. 26 auf der östlichen Gebäu- deseite im Obergeschoss tags geringfügig um 0,1 dB(A) und nachts um 0,6 dB(A) überschritten wird. Im Teilgebiet II werden die Orientierungswerte auf der Nord- und Ostseite in allen Geschossen sowohl tags als auch nachts überschritten. Zudem wird der Orientierungswert auf der Südseite im Dachgeschoss nachts und tags überschritten.

Nachfolgende Kriterien wurden bei der Beurteilung der erzielten Beurteilungspegel und bei der For- mulierung von etwaigen Festsetzungen bzw. Empfehlungen zugrunde gelegt:

- Liegt der Beurteilungspegel unter dem Orientierungswert nach DIN 18005-1, so sind keine Festsetzungen oder Empfehlungen erforderlich.
- Liegt der Beurteilungspegel geringfügig über dem Orientierungswerte nach DIN 18005-1, tags zwischen 55 dB(A) und 55,9 dB(A) und nachts zwischen 45 dB(A) und 45,9 dB(A) sind keine Schutzmaßnahmen notwendig. Es handelt sich hier um eine vertretbar geringe Über- schreitung (weniger als 1 dB(A)).
- Liegt der Beurteilungspegel bei 1,0 dB(A) oder mehr über dem Orientierungswert nach DIN 18005-1 (tags 55 dB(A)) so sind Festsetzungen für diese Bereiche zu treffen.

Durch die auf das Baugebiet einwirkenden, eben beschriebenen, Lärmemissionen von der St 2263 / Höchstadter Straße werden folgende Festsetzungen erforderlich:

Für das Gebäude im Teilgebiet II gilt:

Auf der Nord- und Ostseite ist in allen Geschossen baukonstruktiver bzw. passiver Schallschutz notwendig. Zusätzlich ist auf der Südseite im Dachgeschoss baukonstruktiver bzw. passiver Schall- schutz notwendig.

Derartige Schallschutzmaßnahmen können z.B. durch Schallschutzfenster mit schallschutzge- dämpfter Zwangsbelüftung oder entsprechender Raumorientierung getroffen werden, wobei der entsprechenden Raumorientierung als aktive Schutzmaßnahme stets Vorrang zu geben ist, solange dies unter planerisch-finanziellem Aufwand möglich und vertretbar ist.

Allgemein gilt:

Der Nachweis des Schallschutzes ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens des jeweiligen Gebäudes nach DIN 4109 (in der jeweils aktuellen Fassung) – Schallschutz im Hochbau - zu erbringen. Die derzeit aktuellste Fassung der DIN 4109 kann beim Markt Weisendorf eingesehen werden.

Die Aufnahme einer Wohnnutzung im Teilgebiet I ist erst zulässig, wenn der Baukörper im Teilgebiet II im Rahmen der festgesetzten Bauvorgaben im Rohbau mit eingesetzten Fenstern errichtet worden ist (§ 9 Abs. 2 BauGB). Die Umsetzung wird über einen städtebaulichen Erschließungsvertrag zwischen der Marktgemeinde Weisendorf und dem privaten Investor als Erschließungsträger für das gesamte Plangebiet sichergestellt.

Aus dem zugehörigen Lärmgutachten sind die einzelnen Beurteilungspegel für jedes Gebäude ersichtlich. Die daraus resultierenden Festsetzungen sind im Lärmgutachten ebenfalls formuliert und wurden in die textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes aufgenommen.

7.3 Lärmbetrachtung angrenzender Betriebe

Südlich des neuen Plangebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 34 m eine Gärtnerei. Es ist davon auszugehen, dass keine Lärmbeeinträchtigung auf das geplante allgemeine Wohngebiet einfließt.

8. ERSCHLIESSUNG

8.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet grenzt westlich und südlich an Wohngebiete, östlich an die St2263 / Höchstadter Straße und nördlich an einen landwirtschaftlichen Flurweg. Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes soll über die Gemeindestraße „Mönchweg“ erfolgen. Die Einmündung in das neue Baugebiet „Schlossberg“ erfolgt an der Kreuzung Mönchweg / Industriestraße. Hierüber besteht auch die einzige Zufahrt in das neue Baugebiet, alle Grundstücke sind verkehrstechnisch über die neu zu errichtenden Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes zu erschließen. Es entstehen 3 Stichstraßen ohne Wendepunkt für die Anbindung der Grundstücke Nr. 02, 03, 04, 05, 06 und 07. Diese wurden auf eine max. Länge von 23 m begrenzt und befinden sich zukünftig als Gemeinschaftseigentum in Privatbesitz. Die öffentliche Erschließungsstraße endet in einem Wendehammer. Dieser Wendepunkt ist planerisch so ausgelegt, dass er als Wendekreis für Pkw's und für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zum Wenden in 3 Zügen funktioniert. Die Erschließungsstraße hat eine Gesamtbreite von 6,50 m, einseitig ist ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m geplant. Die Fahrbahn selbst weist eine Breite von 5,00 m auf.

8.2 Ver- und Entsorgung

8.2.1 Wasserversorgung

Die bestehenden Anlagen zur Trinkwasserversorgung befinden sich in den angrenzenden Ortsstraßen Mönchweg und Industriestraße sowie in der östlich gelegenen Staatsstraße St 2263 / Höchststadter Straße. Versorgungsträger ist der Markt Weisendorf. Durch Verbindung der Netzteile per Ringschluss kann die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes sichergestellt werden.

8.2.2 Regenwasserableitung

Das Plangebiet wird im Trennsystem erschlossen. Das anfallende Oberflächenwasser wird über neu zu errichtende Regenwasserkanäle in den südwestlich gelegenen Mischwasserkanal im Kreuzungsbereich Industriestraße / Mönchweg eingeleitet.

Erforderliche Rückhaltemaßnahmen vor der Einleitungsstelle in das nachfolgende Mischwassernetz werden durch unterirdische Speichervolumen innerhalb der Regenwasserkanalisation bspw. in Form von Rückhaltebecken bzw. -schachtbauwerken (je nach erforderlicher Größe des Rückhaltevolumens) oder Stauraumkanalabschnitten realisiert.

Zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation und im Hinblick auf den ressourcenschonenden Umgang mit Trinkwasser wird die private Nutzung von Regenwasser ausdrücklich begrüßt, entsprechende Anlagen müssen aber gemäß den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TVO) und der DIN 1988 ausgeführt werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund des anstehenden Baugrundes nicht möglich.

8.2.3 Schmutzwasserableitung

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über ein neu zu errichtendes Schmutzwasser-Kanal-system gesammelt und anschließend ebenfalls in den bestehenden Mischwasserkanal im Kreuzungsbereich Industriestraße / Mönchweg eingeleitet. Die Abwasserableitung obliegt der Markt-gemeinde Weisendorf. Die Entwässerungssatzung des Markt Weisendorf ist zu beachten.

8.2.4 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch das angrenzende Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH sichergestellt werden.

8.2.5 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes kann über das Bestandsnetz der Telekom sichergestellt werden.

8.2.6 Müllentsorgung

Die an den privaten Stichstraßen gelegenen Grundstücke müssen ihre Müllgefäße am jeweiligen Abholtag an den öffentlichen Grund vorziehen. Die Aufweitungen in den Einmündungen der privaten Stichstraßen dienen hierbei als Müllsammelplatz.

9. GRÜNFLÄCHEN

Mit Bezug auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan „Schlossberg“ sollen insbesondere einheimische Laubbäume und Sträucher einen grünplanerischen Rahmen schaffen, der gestalterischen und ökologischen Zielen gerecht wird. Die ausgewählten Gehölze für die Bepflanzung stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar. Für Gehölzpflanzungen sollte möglichst örtliches, autochthones Pflanzmaterial verwendet werden.

Das Plangebiet erhält im Norden und Osten eine 2-reihige, 3 m breite private Randeingrünung. Im Osten entsteht auf dem Grundstück Nr. 28 ein privater Spielplatz als Grünfläche, der allen Bewohnern des Baugebietes Schlossberg zur Verfügung steht.

Auf den Privatgrundstücken soll durch das Anpflanzen von Gehölzen die aufgelockerte Form der benachbarten Siedlungsgärten beibehalten bzw. fortgeführt werden.

Im Osten angrenzend an das Plangebietes liegt ein bestehender ca. 7 m breiter öffentlicher Grünstreifen zwischen den neuen Grundstücksgrenzen und der bestehenden Fahrbahnbefestigungen der St 2263 / Höchstadter Straße. Im Norden grenzt ein begrünter Flurweg an das Plangebiet an. Dahinter befinden sich bewirtschaftete Ackerflächen.

10. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche Baugrundstücke	ca.	9.347 m ²	ca.	83,2 %
Spielplatz	ca.	224 m ²	ca.	2,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1.279 m ²	ca.	11,4 %
Private Verkehrsflächen	ca.	384 m ²	ca.	3,4 %
Geltungsbereich	ca.	11.234 m ²		100 %

11. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG

Schmutzwasserkanal	ca.	185.000,- €
Regenwasserkanal	ca.	210.000,- €
Trinkwasseranlagen	ca.	140.000,- €
Verkehrsanlagen (Straßen, Gehweg, Baustraße, Kabelgräben)	ca.	265.000,- €
Gesamtkosten (gerundet, brutto)	ca.	800.000,- €

Die Kosten für die Baufeldfreimachung (Abbruchmaßnahmen, Rodung, Altlasten etc.) und Geländemodellierung sind hierin nicht enthalten. Zudem sind die Kosten für die eigentlichen Versorgungsleitungen Strom, Straßenbeleuchtung, Fernmeldenetz und evtl. Gasversorgung nicht enthalten.

Kosten für die Altlastentsorgung, Maßnahmen zur Qualitätssicherung, Vermessung sowie Ingenieur- und Gutachterhonorare sind ebenfalls nicht enthalten. Auch die Kosten für den Grunderwerb sind hierin nicht beinhaltet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten auf Basis des derzeit gültigen Baupreisniveaus (2019) ermittelt und evtl. Baupreissteigerungen bei der Ausführung der Baumaßnahme zu einem späteren Zeitpunkt nicht berücksichtigt wurden.

12. NATURSCHUTZRECHTLICHE BEHANDLUNG

12.1. Rechtlicher Ausgangspunkt

Der Bebauungsplan „Schlossberg“ mit integriertem Grünordnungsplan wird gem. § 13a Abs. 1 S. 1, § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB, 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gegenwärtig geht es um die Wiedernutzbarmachung und Aufwertung der Flächen im Plangebiet.

Demnach kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 abgesehen werden. Zudem gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Daher ist es nicht erforderlich, einen detaillierten Umweltbericht beizulegen. Die Marktgemeinde Weisendorf ist aber dennoch verpflichtet, auf die Belange des Naturschutzes einzugehen.

12.2. Naturräumliche Bestandteile des Plangebiets

i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 7a, § 1a Abs. 2, Abs. 3 S. 1 BauGB

Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich größtenteils um brachliegende Industrieflächen mit einem hohen Versiegelungsgrad von ca. 60 %. Auf den restlichen 40 % sind Grünflächen, teilweise mit Baumbeständen und Sträuchern durch Wildwuchs, vorhanden. Dieser Wildwuchs erscheint aus naturschutzfachlicher Sicht nicht wertvoll und kann als irrelevant betrachtet werden.

Ursprünglich bestanden ca. 6.700 m² überbaute Flächen (Industriegebäude, Nebengebäude, Wege und Plätze) die beinahe vollständig versiegelt und somit abflusswirksam waren. Nach der Umsetzung des Wohnbaugebietes „Schlossberg“ steht dem Alt-Bestand eine überbaute Fläche von nur noch ca. 5.400 m² (Grundstücke und Verkehrsflächen) gegenüber, welche zudem auch nicht vollständig versiegelt ist. Somit zeigt sich im Plangebiet, dass sich durch die geplante Maßnahme der derzeitige Versiegelungsgrad verringert.

Das Gelände des Plangebiets fällt von Norden mit einer Höhe von ca. 322 m ü. NN nach Süden bis ca. 319 m ü. NN ab.

Wie im Bebauungsplan ersichtlich, ist die Bebauung in offener Bauweise geplant. Im Plangebiet sollen Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Flächen entstehen. Die derzeit verwahrlosten Industrieflächen werden wiederbelebt und städtebaulich aufgewertet.

Die Grundstücksgrößen sind so gewählt, dass an der Grenze der geplanten Wohnbebauung zur Umgrenzung des Plangebiets im Norden und Osten die Anlage einer privaten 3,0 m breiten Ortsrandbegrünung mit standortgerechten Sträuchern und Laubbözern (siehe Artenauswahlliste in den textlichen Festsetzungen) vorgesehen ist. Die Anlage dieser Ortsrandbegrünung ist als eines der bestimmenden grünordnerischen Elemente ebenfalls in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert. Es ist weiterhin festgelegt, dass je 200 m² unbebaute Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum (Baum 3. Ordnung) und je 100 m² unbebaute Grundstücksfläche eine Strauchgruppe zu pflanzen ist.

Zur Förderung von Wechselbeziehungen wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass Sockelmauern an den Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zugelassen sind. Im Interesse von Kleintieren (Igel, Amphibien) sollte sockellosen Einfriedungen der Vorrang gegeben werden. In den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist festgelegt, dass auf Privatgrundstücken Park- und Stellplätze, Hof- und Garageneinfahrten, falls sie befestigt werden sollen, ausschließlich mit wasserdurchlässigem Belag (weutfugiges Rasenpflaster, Schotterrasen, Spurfplasterung etc.) anzulegen sind.

Bei dem vorhandenen Gehölz auf dem brachliegenden Industriegelände handelt es sich nicht um ein landschaftsprägendes Element. Vielmehr wird eine Aufwertung des Landschaftsbildes durch die Umsetzung der festgesetzten, gezielten grünordnerischen Maßnahmen vollzogen und passt sich an die bestehende benachbarte Wohnsiedlung an.

Auf dem im Plangebiet befindlichen Spielplatz sind innerhalb der gesamten Flurnummer keine giftigen oder insbesondere für Kinder gefährlichen Pflanzen wie Roter Hartriegel, Wasserschneeball, Liguster, Vogelbeere, Efeu, Waldgeißblatt, Weißdorn, Faulbaum, Kreuzdorn, Holunder, Heckenkirsche, Berberitze, Vogelkirsche, Echtes Geißblatt o.ä. erlaubt.

13. HISTORISCHE UMWELTRECHERCHE UND ALTLASTENERKUNDUNG

Durch die Aufsichtsbehörden, Landratsamt Erlangen-Höchststadt und Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens zunächst eine Historische Umweltrecherche auf dem Gelände des Plangebietes aufgrund der industriellen Vornutzung gefordert. Diese wurde umgehend erstellt.

Da hierbei Kontaminationsverdachte für verschiedene Stoffe (v.a. LHKW, BTEX, KW, PAK und PCB) festgestellt werden mussten, wurde von den Aufsichtsbehörden eine weitergehende orientierende Erkundung gefordert. Diese ist ebenfalls in der Zwischenzeit von einem zugelassenen Sachverständigen nach Bodenschutzrecht durchgeführt worden.

In dieser orientierenden Altlastenerkundung des früheren Fabrikgeländes Salota wurden für den Wirkungspfad Boden-Gewässer Untersuchungen des Grundwassers, der oberflächennahen Bodenluft und Bodenschichten durchgeführt. Im Grundwasser wurden in einem unmittelbar am LHKW-Verdachtsbereich gelegenen Werksbrunnen LHKW-Gehalte über dem Stufe-1-Wert festgestellt. In der Bodenluft wurde für einen LHKW-Verdachtsbereich eine flächige Belastung durch PER festgestellt, die Konzentrationen liegen jedoch noch deutlich unter dem Hilfwert 1. Aufgrund der nachgewiesenen LHKW-Belastung im Grundwasser (PER und Abbauprodukt TRI) ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich punktuell stärkere Belastungen auftreten können. Die BTEX-Gehalte in einer Bodenluftmessstelle liegen unter dem Hilfwert 1, könnten jedoch auf einen Ölschaden am benachbarten erdverbaute Tank hindeuten. In den Bodenproben ergaben sich drei Einzelfunde von Arsen, Blei und PCB mit Überschreitungen der Hilfwerte 1. Für die Schwermetalle waren keine Prüfwertüberschreitungen am Ort der Beurteilung zu erwarten. Bei der PCB-Belastung hingegen überschreiten drei PCB-Einzelstoffe den Hilfwert 2.

Diese Ergebnisse wurden ebenfalls bereits mit dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt und dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg besprochen. Es wurde hierbei abgestimmt, dass für weitere Erkundungen die örtliche Situation berücksichtigt werden kann: Durch den laufenden Abbruch der Industriearie besteht die Möglichkeit, weiterführende Erkundungsmaßnahmen (Detailuntersuchung mit abschließender Gefährdungseinschätzung) baubegleitend durchzuführen. Für den Rückbau nicht erkundeter Objekte (erdverbaute Tanks etc.) ist ohnehin eine derartige Baubegleitung vorzusehen.

In der Stellungnahme des WWA Nürnberg (E-Mail vom 26.03.2019) wird der aus wasserwirtschaftlicher Sicht noch zusätzlich erforderliche Untersuchungsbedarf wie folgt skizziert:

- horizontale und vertikale Abgrenzung der LHKW- und BTEX-Befunde im Umgriff der Bohrungen BL8 - BL10 und BL15. Ergänzend sind die gewonnenen Bodenproben auf deren PFC-Konzentration im Eluat zu untersuchen. Generell ist der Parameterumfang abfallrechtlicher Deklarationen um den Parameter PFC im Eluat zu erweitern,
- horizontale und vertikale Abgrenzung des PCB-Befunds (> Hilfwert-1 bzw. -2) im Umgriff der Bohrung BL1,
- horizontale und vertikale Abgrenzung des Arsenbefunds (> Hilfwert-1) im Umgriff der Bohrung BL8,
- horizontale und vertikale Abgrenzung des Bleibefunds (> Hilfwert-1) im Umgriff der Bohrung BL16,
- 24-stündiger Pumpversuch – nach Möglichkeit mit max. Absenkung – am ehem. Betriebsbrunnen mit Probenahme zu Beginn, zur Mitte und am Ende der Pumpmaßnahme. Die Grundwasserproben sind auf die Parameter PFC, LHKW inkl. Vinylchlorid, PAK, Naphthaline, BTEX, Arsen, Blei und PCB zu untersuchen,
- Rückbau der Öltanks in Anwesenheit einer in der Altlastenbearbeitung sachkundigen Person.

Bis dato konnten hiervon folgende Forderungen bereits abgearbeitet werden:

Im Bereich des LHKW Schadens (Westteil der mittleren Halle) wurden 5 Schürfe (L1 - L5) angelegt. Organoleptisch auffällige Bereiche wurden nicht gefunden. Die Proben zur Beweissicherung waren unauffällig. Mit dem weiteren Abbruch sind etwa fünf weitere Schürfe geplant, um auf mögliche LHKW-hot-spots zu erkunden.

Im Bereich der Bleiverdachtsfläche (BL 16) wurde nach Westen, Osten und Süden je 5 Meter entfernt ein Schurf angelegt und die oberflächennahen Schichten tiefenzoniert beprobt (drei Tiefenstufen, angepasst an den Schichtenaufbau). Die in der BL 16 gemessene Bleibelastung von 110 mg/kg konnte in keiner der Proben wiedergefunden werden. Es wird daher von einer Punktbelastung ausgegangen, die aufgrund ihrer Kleinräumigkeit und geringen Stärke (10 % über Hilfswert 1) irrelevant ist.

Im Bereich des ehemaligen Containerstandortes wurde in der orientierenden Altlastenerkundung in der BL 01 PCB gefunden. Hier wurde nun die betreffende Auffüllung (ca. 0,6 bis 0,8 m) flächig abgegraben und beprobt. Insgesamt ist der PCB-Gehalt durch Vermischungseffekt geringer als in der Bodenprobe aus der orientierenden Altlastenerkundung (für PCB-Einzelstoffe liegen mehrere Überschreitungen des Hilfswertes 1 vor, was zwar abfallrechtlich ohne Relevanz ist, aber nochmals zeigt, dass die Maßnahme Abgrabung bodenschutzrechtlich sinnvoll war). Aus dem Abgrabungsbereich wurden zur Abgrenzung weitere Wand- und Sohlproben entnommen. Sie ergaben in den Baugrubenwänden im Norden und Osten sowie in der Baugrubensohle nur noch PCB-Gehalte im Spurenbereich. Die Wandprobe im Süden hingegen zeigte mit 6,5 mg/kg noch eine sanierungswürdige PCB-Belastung. Dieser Auffüllungstreifen wird noch unter Begleitung des Gutachters abgegraben.

Die weiteren Bodenaufschlüsse (Arsen-Verdachtsbereich und weiterer LHKW-Bereich) sowie die Herausnahme der Erdtanks erfolgen rückbaubegleitend. Hier wird, wie gewünscht, das LRA Erlangen-Höchstadt hinzugezogen.

Mit Mail vom 03.05.2019 teilte das Umweltamt des LRA Erlangen-Höchstadt hinsichtlich der bisher fortgeschrittenen Altlastenbeseitigungen mit, dass aus dessen Sicht keine Bedenken bestehen, die Bauleitplanung zum Bebauungsplan „Schlossberg“ zum Abschluss bringen zu können, sofern die Abwicklung der noch erforderlichen Restarbeiten in einem abzuschließenden Vertrag mit dem Investor geregelt werden.

Dieser Forderung des LRA Erlangen-Höchstadt wird nachgekommen, indem entsprechende Vereinbarungen mit dem Investor im Rahmen des zu schließenden Erschließungsvertrages aufgenommen werden. Zusätzlich wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Aufnahme einer Bautätigkeit zur Errichtung von zur Wohnnutzung bestimmten Hochbauten erst zulässig ist, wenn durch gutachterliche Stellungnahme der Abschluss der umweltrelevanten Erkundungen und nachnutzungsbezogenen Altlastensanierungen bestätigt wurde.

14. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

14.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Gemeindegebiet des Marktes Weisendorf befindet sich zwischen Höchststadt an der Aisch und Herzogenaurach und liegt entsprechend den Darstellungen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (Stand 2018) im „Allgemeinen Ländlichen Raum“.

Durch die Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Industriefläche werden v.a. folgende Ziele und Grundsätze des LEP berücksichtigt:

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3, Grundsatz).
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten (...) zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (1.2.2 Grundsätze).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1, Grundsatz).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (3.2, Ziel).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (3.3, Ziel).
- Die öffentliche Wasserversorgung hat als essenzieller Bestandteil der Daseinsvorsorge in kommunaler Verantwortung zu bleiben (7.2.3, Ziel).

14.2. Regionalplan Nürnberg

Weisendorf ist entsprechend den Darstellungen des Regionalplans Nürnberg als Kleinzentrum ausgewiesen, jedoch nicht als Siedlungsschwerpunkt. Eine überregional bedeutsame Entwicklungsachse verläuft nicht durch das Gemeindegebiet.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig:

- Die herausragende Bedeutung der Industrieregion Mittelfranken innerhalb Bayerns, Deutschlands und Europas soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden (1.1).
- Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen (1.6).



Aufgestellt: TIG-Dettelbach, den 14.10.2019:

(Tobias Schramm)

Ausgefertigt:

Markt Weisendorf, den.....

15. OKT. 2019

(Siegel).....

Süß, Erster Bürgermeister

