



MARKT WEISENDORF

**LANDKREIS
ERLANGEN-HÖCHSTADT**

BEGRÜNDUNG

ZUR

ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGS- PLANS MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

„AM WINDFLÜGEL - NORD“

FASSUNG: 12.04.2021



VOGELSANG

Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.vogelsang-plan.de



Landschaftsplanung Klebe
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.landschaftsplanung-klebe.de



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Lage im Raum	3
1.2	Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
1.3	Aktuelles Planungsrecht und Verfahren	4
2	Einfügung in die Gesamtplanung	5
2.1	Raumordnung und Landesplanung	5
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	6
3	Angaben zum Bestand	7
3.1	Nutzung	7
3.2	Verkehrerschließung	7
3.3	Technische Ver- und Entsorgung	7
3.4	Ortsbild / Landschaftsbild / Topografie	8
4	Planung	9
4.1	Planungsanlass und Erfordernis	9
4.2	Planungsziele und -grundsätze	9
4.3	Art der baulichen Nutzung	10
4.4	Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche	10
4.5	Höhe baulicher Anlagen / Höhenlage	11
4.6	Abstandsflächen	12
4.7	Einfriedungen	12
4.8	Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten	13
4.9	Nebenanlagen / -gebäude	13
4.10	Verkehrerschließung	13
4.11	Ver- und Entsorgung	14
4.12	Aufschüttungen und Abgrabungen	15
4.13	Gestaltung der Gebäude	15
4.14	Immissionsschutz	16
4.15	Altlasten	18
4.16	Grünflächen und Grünordnung	19
4.17	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	20
4.18	Umweltprüfung/ Betrachtung der Umweltbelange	22
5	Anlagen	24
6	Quellen	24



1 Allgemeines

1.1 Lage im Raum

Der Markt Weisendorf ist eine mittelfränkische Gemeinde und umfasst 14 Ortsteile mit insgesamt 6.614 Einwohnern (Stand: 31.12.2019) und einer Gesamtfläche von 36,76 km².

An das übergeordnete Straßennetz ist Weisendorf in östliche Richtung in ca. 7 km Entfernung über die Staatsstraße 2259 an die BAB 3 (Emmerisch-Elten – Neuhaus am Inn) angebunden. Weiterführend führt die St2259 im Osten nach Erlangen und im Westen zur Bundesstraße 470 (Bad Windsheim – Weiden). Von Nord nach Süd verläuft die Staatsstraße 2263 durch Weisendorf, welche nach Norden nach Höchststadt a.d. Aisch führt und im Süden nach Herzogenaurach.

Weisendorf ist über die Buslinien 202/202E (Erlangen – Weisendorf – Rezelsdorf) und 204 (Herzogenaurach – Weisendorf – Höchststadt (Aisch)) des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Ein Bahnanschluss ist in Weisendorf nicht vorhanden.

1.2 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt zentral im Markt Weisendorf zwischen Schlossgarten und Mühlweiher und der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke: 8/2 und 227/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 227 und 239, alle Gemarkung Weisendorf.

Begrenzt wird der Geltungsbereich durch folgende angrenzende Flurstücke (alle Gemarkung Weisendorf) / Nutzungen: Flurnummer 239 (Norden: Mühlweiher; Teilbereich des Flurstücks ist im Geltungsbereich enthalten), 227 (Osten: Schulgelände; Teilbereich des Flurstücks ist im Geltungsbereich enthalten); Flurnummer 8 und 9 (Süden; Wohnbebauung) sowie Flurnummer 10/1 und 218/3 (Westen; Ortsstraße „Am Windflügel“).

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt etwa 0,31 ha.



Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplans „Am Windflügel – Nord - Neufassung“ (Bayerische Vermessungsverwaltung 2018, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

1.3 Aktuelles Planungsrecht und Verfahren

Für das Plangebiet besteht ein rechtsgültiger vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Windflügel-Nord“). Dieser sieht ein Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO vor und fixiert ein konkretes Vorhaben, das nie realisiert wurde.

Der Markt Weisendorf hat ein starkes Interesse an einer städtebaulich verträglichen Bebauung des ehemaligen Gewerbegrundstückes. Der bestehende planungsrechtliche Rahmen des Bebauungsplans (B-Plan) mit seinen Festsetzungen ist jedoch aufgrund seines Vorhabenbezuges nicht mit den konkreten Bebauungswünschen des Bauwilligen vereinbar, so dass eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich ist. Infolgedessen wird nun eine Änderung des Bebauungsplans vorgesehen, welche den kompletten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans überplant und dessen planungsrechtliche Vorgaben komplett ersetzt.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen (BauNVO + PlanZV). Zuständig für die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen ist hier der Markt Weisendorf. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt. Da das geplante Projekt in der Hand nur eines einzelnen Vorhabenträgers liegt, wird als Rechtsgrundlage für die Planung ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB gewählt. Dieser verbindet Elemente eines Bebauungsplans mit einem Durchführungsvertrag und einer vertraglichen Baupflicht. Durch den direkten Vorhabenbezug des Planes besteht keine Bindung an den sonst für Bebauungspläne abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB. Der Durchführungsvertrag wird parallel zum Aufstellungsverfahren geschlossen.

Im Durchführungsvertrag wird der Umfang des Vorhabens mit Anzahl der geplanten Gebäude, Wohnungen sowie den Stellplätzen beschrieben. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger die Erschließungsmaßnahmen auf seine Kosten zu errichten und sämtliche Planungen mit



dem Markt Weisendorf abzustimmen. Auch verpflichtet sich der Vorhabenträger bis zu einem gewissen Zeitpunkt einen Bauantrag einzureichen sowie die Bauarbeiten bis zu einer bestimmten Frist nach bestandskräftiger Baugenehmigung fertigzustellen. Ist jedoch nach 5 Jahren noch keine endgültige Herstellung erfolgt, kann der Markt im pflichtgemäßen Planungsermessen eine Aufhebung des Bebauungsplans vornehmen. In diesem Falle muss der Vorhabenträger innerhalb von 12 Monaten nach rechtskräftiger Aufhebung des Bebauungsplans alle errichteten baulichen Anlagen vollständig zurückbauen. Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen für das Vorhaben werden nach Vertrag durch den Vorhabenträger übernommen. Dabei regelt der Vertrag genau Art, Umfang und Ausführung der Erschließung. Für die Oberflächenentwässerung wurde eine Dienstbarkeitsbestellung für eine Leitungsdienstbarkeit vorgesehen. Der Vorhabenträger trägt weiterhin die vollständigen Kosten des Bebauungsplanverfahrens.

Die Änderung des Bebauungsplans soll nach § 13a BauGB als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ erfolgen und demzufolge im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Voraussetzungen liegen hierfür vor, da es sich hierbei um die Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, eine Fläche von weniger als 20.000 m² versiegelt wird und keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vgl. Kap. 4.18 beeinträchtigt werden. Für die Bebauungsplanänderung ist im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 3 Satz 1 Ziff. 1 BauGB keine Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (strategische Umweltprüfung) und keine Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 BauGB erforderlich. Weiterhin wird durch den Bebauungsplan kein Vorhaben zugelassen, welches nach Vorgabe des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die hier zu berücksichtigenden Belange beinhaltet das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP Bayern 2013), dessen letzte **Teilfortschreibung** (in Kraft seit 01.01.2020) sowie der für diese Planungsregion zuständige **Regionalplan 7 „Region Nürnberg“** (RP 7), letzte Änderung vom 16.08.2018.

Weisendorf ist landesplanerisch und regionalplanerisch als „allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft. Im ländlichen Raum ist anzustreben, ihn als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit zu versorgen, seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur zu bewahren und seine ländliche Vielfalt zu sichern. Eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsstruktur soll weiterhin geschaffen und entwickelt werden.

Im Regionalplan für die Region Nürnberg (7) ist der Markt Weisendorf als Kleinzentrum ausgewiesen und besitzt alle für ein Kleinzentrum erforderlichen Infrastruktureinrichtungen. Die Aufgabe von Kleinzentren der Region ist die Deckung des Grundbedarfs in den Bereichen Versorgung, Arbeit und Dienstleistungen sowie Einzelhandel zu gewährleisten.

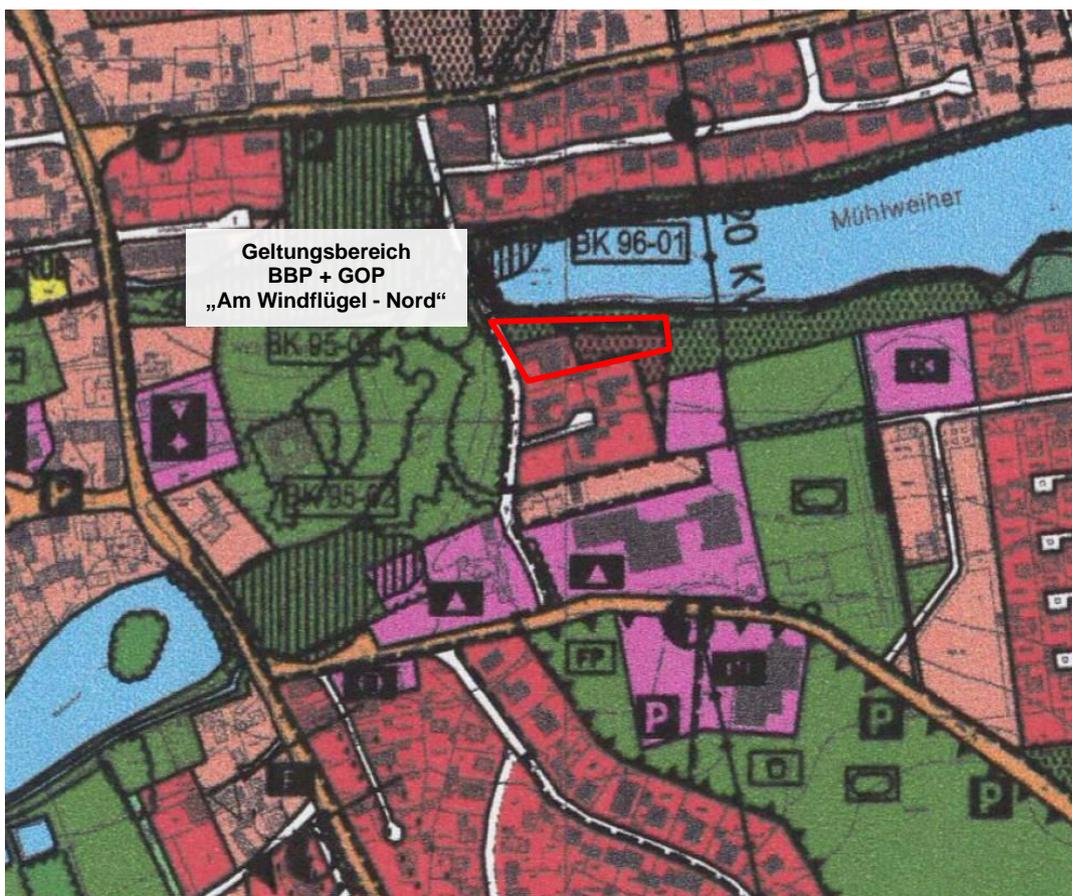
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP (Z) 3.2).

Mit der vorliegenden Planung wird eine innerörtliche Brachfläche (ehemalige gewerbliche Nutzung) wiedergenutzt. Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung wird eine Inanspruchnahme von bisher nicht überbauten Flächen an anderer Stelle verhindert und somit eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden. Insgesamt wird auf diese Weise eine nachhaltige Siedlungsentwicklung umgesetzt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung trägt den o.a. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung Rechnung.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Markts Weisendorf aus dem Jahr 2004 befindet sich derzeit in einer Komplettfortschreibung. Der wirksame FNP/LP stellt für das Plangebiet im westlichen Bereich eine Wohnbaufläche und im östlichen Bereich eine geplante Wohnbaufläche dar. Diese Darstellung entspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplans, so dass der Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Weisendorf



3 Angaben zum Bestand

Als Bestand im baurechtlichen Sinne ist hier aufgrund des bereits vorhandenen rechtskräftigen B-Plans nicht der tatsächliche Bestand, sondern das bestehende Baurecht relevant. Dieses lässt sich als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 beschreiben. Um den tatsächlichen Ausgangszustand hinsichtlich Nutzungen und Naturhaushalt (als Rahmenbedingung für die Planung) darzustellen, wird im Folgenden trotzdem auch der tatsächliche Bestand beschrieben.

3.1 Nutzung

Das Plangebiet wurde früher gewerblich genutzt. Die gewerblichen Gebäude wurden inzwischen abgerissen. Auch die zu Beginn des B-Plan-Verfahrens auf dem Grundstück noch vorhandenen Asphalt-, und Pflasterflächen wurden zwischenzeitlich entfernt; der Bereich ist als aktive Baustelle ohne nennenswerte Versiegelung anzusprechen. An der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich auf dem Nachbargrundstück eine ca. 3 Meter hohe und ca. 20 Meter lange Thujahecke. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gehölze vorhanden.

Auf den südlich bzw. südöstlich angrenzenden Grundstücken sind Nadel- und Laubbäume in den Gärten der Wohnhäuser vorhanden. Nördlich grenzt nach einer kleinen Böschung (ca. 0,5 m hoch) ein geschotterter Rad- und Fußweg an den Geltungsbereich an. Nördlich des Weges in ca. 10 Metern Entfernung liegt der ortsbildprägende Mühlweiher mit gewässerbegleitenden Ufergehölzen, die teilweise im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP-Nr. 57201094) und in der amtlichen Biotopkartierung als schmaler Saum von bis zu 18 m hohen Erlen, Eschen und Weiden mit typischer Artenzusammensetzung (Biotop-Nr. 6330-0096-001) verzeichnet sind. Im Osten grenzt eine ebenfalls ca. 0,5 m hohe, mit Röhricht, kleinen Gehölzen und einer Birke (Stammdurchmesser ca. 0,2 m) bestandene Böschung an den Geltungsbereich an. Es folgen landwirtschaftliche Fläche (Intensivgrünland) und in ca. 50 Metern Entfernung ein Schulsportplatz. Im Westen schließt die Gemeindestraße „Am Windflügel“ an den Geltungsbereich an. Daran anschließend liegt der Park des Weisendorfer Schlosses mit altem Baumbestand und weitläufigem Spielplatz. Teilbereiche dieses Parks sind in der amtlichen Biotopkartierung vermerkt (Biotop-Nr. 6330-0095-001). Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung, des Arten- und Biotopschutzprogramms und keine Schutzgebiete oder geschützte Vegetation nach BNatSchG, BayNatSchG oder WHG vorhanden.

Hinsichtlich der Belange des Artenschutzes ist im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplans „Am Windflügel- Nord“ keine saP erforderlich, da die (mittlerweile erfolgten) Abriss- und Bodensanierungsmaßnahmen, in deren Rahmen die Bodenoberfläche auf dem Grundstück vollständig verändert wurde, zu Verfahrensbeginn bereits genehmigt waren, ohne dass in dieser Genehmigung artenschutzrechtliche Auflagen gemacht wurden. Die Abriss- und Sanierungsarbeiten wurden vom Vorbesitzer des Grundstückes durchgeführt und vom LRA Erlangen-Höchstadt begleitet.

3.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über eine Zufahrt von Westen über die Ortsstraße „Am Windflügel“ erschlossen. Nördlich grenzt das Plangebiet an die Fußwegeverbindung des angrenzenden Mühlweihers an.

3.3 Technische Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Vornutzung ist das Gebiet vollständig ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.



3.4 Ortsbild / Landschaftsbild / Topografie

Nördlich des Geltungsbereiches liegt der ortsbildprägende Mühlweiher mit gewässerbegleitendem Gehölzbestand sowie der am Ufer verlaufende Fuß- und Radweg. Westlich grenzt nach der Straße „Am Windflügel“ eine großzügige Parkanlage am Schloss von Weisendorf mit Spielplatz und altem Baumbestand an. Beide Bereiche bilden den zentralen Grünzug im zu einer Weiherkette umgestalteten Tal der Seebach und damit einen wichtigen Naherholungsbereich im Siedlungsbereich von Weisendorf. In den Gärten der südlich anschließenden Wohnbebauung stehen größere Nadel- und Laubbäume. Östlich schließen landwirtschaftlich genutztes Grünland und die Schulsportanlagen an.

Der Geltungsbereich ist nun seit Abriss der Gebäude unbebaut und nach der mittlerweile erfolgten Bodensanierung als aktive Baustelle ohne Vegetation anzusprechen. Im Bestand besitzt das Gebiet somit gegenwärtig keine Fernwirkung im Ortsbild.

Aus topografischer Sicht ist das Plangebiet recht eben und schließt im Westen auf ebenerdiger Höhe an die öffentliche Straße an. Mit dieser fixen Höhe durch den Anschluss an die Straße ergeben sich am nördlichen und östlichen Rand des Grundstücks Böschungen als Übergang zu den Nachbargrundstücken. Diese Höhensprünge werden auch bei einer zukünftigen Bebauung gegeben und erforderlich sein.



4 Planung

4.1 Planungsanlass und Erfordernis

In der Marktgemeinde Weisendorf befindet sich im Bereich Schlossgarten und Mühlweiher an der Ortsstraße „Am Windflügel“ ein Grundstück, welches bis vor wenigen Jahren gewerblich genutzt war. Diese Nutzung wurde aufgegeben und es wurde dann ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, welcher Baurecht für eine Wohnnutzung konkret im Kontext des damals beabsichtigten Vorhabens regelt, aufgestellt. Die Umsetzung des Vorhabens fand jedoch nicht statt, so dass der städtebauliche Missstand mit der aufgegebenen Gewerbenutzung nun weiter vorliegt. Um diesen zu beheben und die angeführte Fläche für eine Wohnnutzung wieder nutzbar zu machen, ändert der Markt Weisendorf nun den bestehenden Bebauungsplan. Diese Änderung soll den rechtsgültigen Bebauungsplan vollständig ersetzen und einen neuen planungsrechtlichen Rahmen entsprechend der aktuellen städtebaulichen Bedürfnisse schaffen.

Die Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans bildet eine Bauvariante, welche vom Bauwilligen in enger Rücksprache mit der Verwaltung und dem Marktgemeinderat abgestimmt wurde.

Durch den Bebauungsplan wird mit einer gezielten Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Fläche) eine nachhaltige Siedlungsentwicklung umgesetzt und Wohnbaufläche geschaffen.

Das Erfordernis der Planung liegt in der Schaffung von benötigten Wohnbauflächen / Wohnraum und der dafür erforderlichen planungsrechtlichen Grundlage zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Weiterhin soll der städtebauliche Missstand (gewerbliche Brachfläche im Innenort) behoben werden. Zur Umsetzung dieser Ziele ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

4.2 Planungsziele und -grundsätze

Die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung findet im vorliegenden Fall insbesondere in folgenden Planungszielen sowie -grundsätzen / Belangen nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die geeignete Anordnung der Wohnstätten, geeignete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Fortentwicklung und Stärkung vorhandener Ortsteile durch die Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen im innerörtlichen Siedlungsbereich.
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen durch die Schaffung unterschiedlichster Wohnungsgrößen und der Voraussetzungen für ein kostengünstiges Bauen.
- Bereitstellung von Wohnbauland für einen Großteil der Bevölkerung, insbesondere für ältere Teile der Bevölkerung sowie Menschen mit Behinderung als Reaktion auf die Einwohnerentwicklung und den demografischen Wandel.
- Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung mit der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes sowie der Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Brachfläche („Bebauungsplan der Innenentwicklung“)



- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch eine funktionale Zuordnung von Ortschaft und Landschaft (Stellung der Gebäude) sowie die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen und gestalterischer Regelungen für die baulichen Anlagen.
- Berücksichtigung der Belange der Erholungsnutzung im unmittelbar angrenzenden, ortsbildprägenden Grünzug.
- Berücksichtigung der Belange des Verkehrs durch Vermeidung und Verringerung von Verkehr innerhalb des Gebietes und der Reduzierung von Parkplatzsuchverkehr (keine oberirdische Befahrbarkeit durch Kfz im Großteil des Allgemeinen Wohngebietes).
- Ermöglichung der Nutzung erneuerbarer Energien durch entsprechende Gebäudestellungen auf den geplanten Grundstücken.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zugelassen werden sollen.

Um die gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, sollen Tankstellen, welche starke Lärmimmissionen und hohes Verkehrsaufkommen hervorrufen können, in der Wohnsiedlung vermieden werden. Die Erforderlichkeit für eine Tankstelle stellt sich grundsätzlich im Markt Weisendorf derzeit nicht. Weiterhin müsste dann auch eine intensive Betrachtung des möglichen Verkehrsaufkommens, welches mit der Ansiedlung einer Tankstelle verbunden wäre, auf Ebene des Bebauungsplans detailliert betrachtet werden. Dies erfolgt vorliegend nicht, so dass diese Nutzung entsprechend ausgeschlossen wird.

Großflächige Gartenbaubetriebe würden die Dimension und dem gewünschten Charakter der Wohnsiedlung nicht entsprechen. Weiterhin eignet sich die innerörtliche Lage des Plangebietes im direkten Umfeld der wichtigen örtlichen Erholungsräume nicht für die angeführte Nutzung, so dass ein Ausschluss erfolgt.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wurde festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Somit wurde für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 ein sog. „Baurecht auf Zeit“ – festgesetzt. Die festgesetzten Nutzungen sind in Bezug auf ihre Zulässigkeit als bedingte Festsetzungen zu behandeln, wobei Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist.

4.4 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung geregelt über Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wurde gemäß den Höchstwerten nach § 17 BauNVO festgesetzt. Diese sind für die angestrebten städtebaulichen Ziele erforderlich und fügen sich in das bestehende Bauungsumfeld ein. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenzen sowie die Flächen für oberirdische Stellplätze und die Fläche für Tiefgaragen begrenzt. So ergibt sich durch diese Flächen in Kombination mit der maximalen GRZ eine maximale Versiegelbarkeit des Baugebietes. Insgesamt wird das Ziel verfolgt einen möglichst geringen Versiegelungsgrad vorzusehen, so dass dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen wird.

Für die Ermittlung der Grundfläche wurde gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass durch bauliche Anlagen, welche unterhalb der Geländeoberfläche liegen, die GRZ bis zu einer GRZ



von 0,8 überschritten werden darf. Dies ist im vorliegenden Fall erforderlich, da die erforderlichen Stellplätze aus städtebaulichen Gründen sowie zur Aufwertung der Freiraumqualität überwiegend unterirdisch untergebracht werden sollen. Entsprechend ist eine umfangreiche flächige Unterbauung des Grundstücks erforderlich.

Durch die Überschreitbarkeit bis zu einer GRZ von 0,8 wird grundsätzlich die Obergrenze nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Gemeinde nach § 12 Abs. 3 BauGB bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich, der mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan identisch ist, nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und die BauNVO gebunden ist. Demzufolge sind auch die Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht verbindlich. Allerdings sind die Obergrenzen weiterhin als Richtwert in der Abwägung heranzuziehen. Generell ist eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn u.a. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Im vorliegenden Fall ist ein wesentlicher städtebaulicher Grund für die Entwicklung des Plangebietes die Schonung der natürlichen Ressourcen durch die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme von Flächen in Randlage bzw. im Außenbereich. Es wird somit durch die Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen bzw. untergenutzten Fläche (Konversion) Innenentwicklung vor Außenentwicklung betrieben. Dies vermeidet insbesondere nachteilige Auswirkungen auf hochwertiger zu bewertende Flächen im Außenbereich. Aufgrund des großen Wohndrucks mit erheblichem Bedarf an Wohnflächen im Marktgebiet wurde für das Plangebiet als städtebauliches Ziel u.a. eine höhere Dichte vorgesehen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden sowohl im Gebiet selbst als auch in den umliegenden Gebieten / Nutzungen nicht beeinträchtigt. Zu den umliegenden Gebieten besteht ein ausreichender Abstand zum Plangebiet, so dass eine negative Einflussnahme auf diese ausgeschlossen werden kann. Es werden hinreichende Abstandsflächen eingehalten, wodurch eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist. Die höhere GRZ wird u.a. durch die benachbarten unbebauten Flächen (Wasser- und Freiflächen) ausgeglichen. Des Weiteren dienen die über Festsetzungen zu Substratschicht und Bepflanzung vorgegebene Gestaltung der Pflanzfläche über Tiefgaragen und die auf den geplanten Gebäuden vorgesehene Dachbegrünung dem Regenwasserrückhalt und gleichzeitig der Verbesserung des Kleinklimas sowie der Bindung von Staub und Schadstoffen. Insgesamt sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erkennen.

Durch oberirdisch erstellten Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Dies entspricht grundsätzlich der üblichen Regelung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO.

Durch Terrassen und Balkone dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), um bis zu 1,50 m überschritten werden. Dadurch soll für diese Teile der Gebäude eine flexiblere Bebauung zugelassen werden, ohne dass der gesamte Bauraum vergrößert wird.

Das konkret geplante Vorhaben sieht nach aktuellem Planungsstand 29 Wohnungen zwischen 55 und 142 m² Wohnfläche vor.

4.5 Höhe baulicher Anlagen / Höhenlage

Hinsichtlich der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen wird zusätzlich zu der Anzahl an Vollgeschossen eine maximale Gebäudeoberkante festgesetzt. Dabei gilt bei Flachdächern die Oberkante der Attika des obersten Geschosses als Gebäudeoberkante. Im Falle der Realisierung eines Staffelgeschosses würden grundsätzlich zwei Attikas (des obersten, zurückversetzten Geschosses und des darunterliegenden Geschosses) entstehen. Dabei ist bei der



Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen die höhere Attika, also des obersten Geschosses, heranzuziehen.

Bei der Bemessung der Gebäudehöhe ist als unterer Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) heranzuziehen, welche im vorliegenden Fall maximal 0,5 m über der Höhe von 306,81 m ü. NN liegen darf. Diese Höhe wurde gewählt, da dies die Oberkante des Kanaldeckels in der angrenzenden Straße „Am Windflügel“ ist und das Plangebiet sich höhen-technisch an die Erschließungsstraße orientieren soll, so dass hier ein städtebaulich geordnetes Einfügen gewährleistet ist.

Als maximale Gebäudehöhe wurde eine maximale Höhe über Normalnull (NN) festgesetzt. Bei der festgesetzten Höhe von 316 m üNN wäre somit in Bezug auf die Oberkante des Kanaldeckels eine maximale Bebauung von 9,19 m über der Straße möglich. Die derzeitige konkrete Planung sieht eine OKF von 306,90 m üNN vor und eine Gebäudeoberkante bei etwa 315,45 m üNN. Demzufolge wäre damit eine absolute Bebauungshöhe von 8,55 m über der Straße erreicht.

4.6 Abstandsflächen

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (durch Baugrenzen) beinhalten die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen. So ist im Rahmen dieser Baufenster die volle Ausnutzung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl sowie der maximal zulässigen Gebäudeoberkante zulässig. Diese abweichende Festsetzung der Abstandsflächen ist nach Art. 6 BayBO im Rahmen einer städtischen Satzung möglich, wenn eine ausreichende Belichtung und -lüftung trotzdem sichergestellt ist. Dies ist im vorliegenden Fall durch die Anordnung der Baukörper, durch die Randlage ohne angrenzende Bebauung nach Norden, Osten und Westen sowie durch die direkt angrenzende Grünfläche und Wasserfläche gegeben. Weiterhin kann und soll bei der Grundrissplanung der einzelnen Wohnungen die genaue Lage und Ausrichtung von Aufenthaltsräumen derart vorgesehen werden, dass für diese eine ausreichende Belichtung und -lüftung gegeben ist. Für eine transparente Darstellung der Abstandsflächensituation erfolgte eine Bemaßung zwischen den südlich gelegenen Baufenstern und der Grundstücksgrenze als zeichnerischer Hinweis im Planblatt.

4.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind im gesamten Geltungsbereich bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Ein durchgehender Sockel oder eine Mauer sind nicht zulässig, da aus Gründen des Artenschutzes eine Durchlässigkeit (insbesondere für Kriechtiere) erforderlich ist. Aus städtebaulichen Gründen wurde festgesetzt, dass Einfriedungen nur in Form von Stabgitterzäunen und Maschendrahtzäunen, jeweils mit Gehölzen hinterpflanzt zulässig sind. Diese gestalterischen Festsetzungen für die Einfriedungen (Höhenbeschränkung, Materialausschlüsse) gelten für sämtliche Einfriedungen im Geltungsbereich.

Klarstellend wurde in die Festsetzung aufgenommen, dass anstelle von Einfriedungen in Form von Zäunen auch alleinstehende Hecken bzw. Sträucher zulässig sind. Für Hecken und Sträucher gilt die maximale Höhe von 1,20 m für Einfriedungen nicht, da insbesondere viele in Frage kommende Hecken/Gehölze nicht dazu geeignet sind dauerhaft bzw. regelmäßig auf eine Höhe von 1,20 m zurück geschnitten zu werden. Generell ist eine Höhenbegrenzung für Hecken und Gehölze nicht erforderlich, da dies gesetzlich hinreichend geregelt ist (insbesondere im Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) > bzgl. Grenzabstände).



4.8 Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten

Im Geltungsbereich sind oberirdische Stellplätze nur in nicht überdachter Bauweise zulässig und weiterhin nur in den zeichnerisch festgesetzten Flächen. Diese Flächen liegen direkt im Westen entlang der Erschließungsstraße, so dass kein Verkehr in das Gebiet gezogen wird. Eine Überdachung der Stellplätze wurde nicht zugelassen, da dies zu einer wesentlichen Massivität dieser Anlagen führen würde und dies entlang der Straße aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen nicht zugelassen werden soll.

Um weiterhin die Versiegelung im Baugebiet zu minimieren, müssen die oberirdischen Stellplätze, wasserdurchlässig ausgeführt werden. Hier sind verschiedene technische Möglichkeiten denkbar, welche nicht weiter vorgegeben oder eingeschränkt werden. Da sonstige Flächen, welche für wasserdurchlässige Beläge grundsätzlich in Frage kommen würden (bspw. Wege oder Zufahrten) entweder im vorliegenden Fall nicht vorhanden sind oder fast komplett über der geplanten Tiefgarage liegen würden, beschränkt sich die zwingende Festsetzung für wasserdurchlässige Beläge lediglich auf die oberirdischen Stellplätze. Auch die Menge des abzuleitenden unverschmutzten Wassers kann durch die wasserdurchlässigen Beläge verringert werden.

Eine gemeinschaftlich genutzte Tiefgarage mit deren Zufahrt ist innerhalb eines zeichnerisch festgesetzten Bereiches zulässig. Eine komplette Ausnutzbarkeit dieser Fläche ist jedoch grundsätzlich nicht möglich, da dies durch die maximale Überschreitbarkeit der GRZ (vgl. Festsetzung 2.2) gedeckelt ist. Demnach darf durch unterirdisch erstellte Anlagen die GRZ maximal bis 0,8 überschritten werden. Vgl. hierzu den Ausführungen unter 4.4 der Begründung.

Die Zufahrt zur Tiefgarage darf ebenfalls nur von Westen erfolgen, so dass auch hier der Verkehr direkt am Anfang des Baugebietes abgefangen wird und kein unnötiger Verkehr (und somit auch Lärm) in das Gebietsinnere gezogen wird. Diese Zufahrt ist nach zeichnerischer Festsetzung nur von der Westseite entlang der Straße „Am Windflügel“ und auch nur im südwestlichen Bereich möglich.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich anhand der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Weisendorf.

Klarstellend wurde festgesetzt, dass Fahrradabstellplätze nur innerhalb der Baufenster oder in den Tiefgaragen zulässig sind. Hierdurch soll eine weitergehende Versiegelung der Fläche und damit verbundene Reduzierung der Aufenthaltsqualität im Innenhofbereich verhindert werden.

4.9 Nebenanlagen / -gebäude

Zur Wahrung eines geordneten Ortsbildes sind Standorte zur Müllsammlung nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen („Müllsammelstandort“) oder in die Gebäude integriert zulässig. Dabei müssen Standorte außerhalb von Gebäuden baulich derart eingehaust werden, dass eine Einsicht von öffentlichen Flächen nicht möglich ist.

4.10 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt von Westen über die Straße „Am Windflügel“. Dabei sind nach Festsetzung des Bebauungsplans Zufahrten nur von dieser westlichen Seite zulässig. Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich im Westen zulässig und auch die Zufahrt zur Tiefgarage muss direkt von der Straße „Am Windflügel“ erfolgen. Insgesamt soll hierdurch ein ruhiges und verkehrsarmes Wohngebiet erreicht werden.



4.11 Ver- und Entsorgung

An der Ver- und Entsorgung des Baugebietes erfolgt im Vergleich zur gegenwärtigen Situation keine wesentliche Veränderung. So ist die Versorgung mit Energie, Wasser und Abwasser sowie Telekommunikation auch zukünftig über die bestehenden Anschlüsse vorgesehen. Es ist gebietsintern lediglich eine Neuverlegung von Leitungen zur Versorgung der verschiedenen Baufenster erforderlich. Alle neuen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Erlangen-Höchstadt gewährleistet.

Für das geplante Vorhaben wurde ein Entwässerungskonzept (Reeder & Raum Happurg, 06.12.2019; Tektur vom 16.03.2020) vom Vorhabenträger erstellt. In diesem Konzept, welches Anlage dieser Begründung ist, wurden die örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich Baugrundverhältnisse, Grundwassersituation, Bodenverhältnisse, Versickerungsmöglichkeit und Einleitbarkeit des Niederschlagswassers in ein Gewässer untersucht. Eine Versickerung der oberflächlichen Regenwasserabflüsse auf dem Baugrundstück ist gemäß den Ergebnissen der vorliegenden Baugrunduntersuchung (Gartiser, Germann & Piewak, 31.01.2019) nicht möglich, da die anstehenden Böden keine ausreichende Durchlässigkeit aufweisen und die hydrologischen Verhältnisse ungünstig sind. Entsprechend wurde im nächsten Schritt die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer, in diesem Fall den unmittelbar angrenzenden Mühlweiher, überprüft. Diese Überprüfung umfasste neben einer quantitativen Prüfung durch das Ingenieurbüro Wagner auch eine Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt. Im Ergebnis stellte sich dar, dass einer Einleitung in den nahen Mühlweiher unter Berücksichtigung verschiedener Vorgaben zugestimmt werden kann.

Insgesamt wird somit die Entwässerung des Baugebiets im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende häusliche Schmutzwasser aus dem Bereich der Wohnanlage wird über Fall-, Sammel- und Grundleitungen gesammelt und über neu zu erstellenden Leitungen innerhalb des Grundstücks Richtung der Straße „Am Windflügel“ geführt. Dort wird es in den bestehenden Kanal DN300 eingeleitet. Ein Hausanschluss-Kontrollschacht wird in der Nähe der Grundstücksgrenze vorgesehen.

Sämtliches im überplanten Bereich anfallendes Niederschlagswasser soll in den nahe gelegenen Mühlweiher eingeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird über neu zu erstellende Leitungen innerhalb des Grundstücks Richtung Osten geführt und von dort über den Schacht „R7“ Richtung Mühlweiher abgeleitet. Der bestehende öffentliche Weg wird mittels einer Rohrleitung aus Guss (Überfahrbarkeit ist somit sichergestellt!) unterquert und die Rohrleitung wird bis zum Ufer des Mühlweihers geführt. Die Einleitung erfolgt direkt in den Mühlweiher.

Mit dem Wasserwirtschaftsamt wurden die Bedingungen für die Einleitung in den Mühlweiher abgestimmt (vgl. hierzu Email vom 29.10.2019 des WWA; Anlage zum Entwässerungskonzept). In dieser Abstimmung wurde einem Drosselabfluss von 5,0 l/s in den Mühlweiher zugestimmt bei Einhaltung der 12 Gewässerpunkte im Sinne des Merkblatts DWA-M153.

Nach Möglichkeit soll der bereits bestehende Anschlusskanal wiederverwendet werden. In Abhängigkeit von Lage, Tiefenlage und baulichem Zustand können dann hierzu im Rahmen der Genehmigungsplanung der Grundstückentwässerung weitere Angaben gemacht werden.

Da im überplanten Bereich bei einem Regenereignis mit einem wesentlich höheren Niederschlagswasserabfluss als die abgestimmten 5,0 l/s zu rechnen ist, ist der Einleitung in den Mühlweiher eine Regenrückhalteeinrichtung mit einem Drosselorgan vorzuschalten. Die Regenrückhalteeinrichtung wird durch einen innerhalb des Grundstücks liegenden Stauraumkanal DN800 mit einem Volumen von ca. 16m³ ausgebildet. Der genaue Nachweis des erforder-



lichen Volumens erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung der Grundstückentwässerung (Wasserrechtsantrag), eine erste Ermittlung des Volumens ergab ein erforderliches Volumen von ca. 15m³.

Für die erforderliche Drosseleinrichtung (im Schacht R7) ist ein selbsttätig arbeitendes Drosselorgan ohne Bedarf an Fremdenergie mit einer maximalen Abflussleistung von 5 l/s geplant. Die objektspezifische Auslegung des Drosselorgans erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung der Grundstückentwässerung.

Bei der Einleitung von Oberflächen- und Niederschlagswasser in den Mühlweiher war auch das Schutzbedürfnis des Gewässers in qualitativer Hinsicht zu prüfen. Da im überplanten Bereich hauptsächlich Dachflächen mit extensiver Begrünung sowie die intensiv begrünten Tiefgaragenflächen und nur ca. 360m³ Pflasterflächen geplant sind, sollten gemäß einer ersten Nachweisführung für die Einhaltung der Abflussbelastung keine weiteren Behandlungsmassnahmen erforderlich sein. Der genaue Nachweis im Hinblick auf die Anforderungen der DWA-M153 erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung der Grundstückentwässerung (Wasserrechtsantrag).

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

Eine Nutzung der oberflächennahen Geothermie durch Erdwärmesonden ist am Standort grundsätzlich möglich; die maximal zulässige Bohrtiefe liegt hier bei rund 70 Meter je Sonde. Besondere Bohrrisiken sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Die Rohrleitung zur Niederschlagswasserableitung in den Mühlweiher wurde zeichnerisch im Bebauungsplan als unterirdische Entwässerungsleitung festgesetzt. Diese Leitung verläuft unterhalb des nördlich angrenzenden Geh- und Radweges (als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt) sowie der weiterführenden öffentlichen Grünfläche (Uferbegrünung des Mühlweihers).

4.12 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund der gering bewegten Topographie im Plangebiet und der Berücksichtigung der umgebenden Bebauung sowie der bestehenden und geplanten Verkehrsflächen werden Aufschüttungen und Abgrabungen über eine textliche Festsetzung auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert (maximal 0,5 m unter oder über der zukünftig ergebenden Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss). So sollen Geländeänderungen verhindert werden, die die Topographie in der Talsohle des Seebachs deutlich überprägen. Durch das festgesetzte Maß ist jedoch weiterhin gewährleistet, dass ein gewisser Spielraum für baulich und landschaftlich bedingte Geländeänderungen möglich ist.

Klarstellend wurde aufgenommen, dass die vorgenannten Einschränkungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen nicht bei der Herstellung von Vegetationsschichten für Baumpflanzungen gelten. Hier kann es bspw. bei Baumpflanzungen über der Tiefgarage erforderlich sein, dass eine Geländeerhöhung von über 0,5 m zwingend erforderlich wäre.

4.13 Gestaltung der Gebäude

Zur Wahrung eines geordneten Orts- und Landschaftsbildes und des Einfügens in das bestehende Bebauungsumfeld sind nur Putz, Klinker und Holz als Materialien zur Fassadengestaltung zulässig. Dies schließt dann insbesondere jegliche metallischen Materialien zu Fassadengestaltung (hierzu zählen insbesondere nicht Metallgeländer für Balkone und Terrassen) aus.



4.14 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen muss der Planungsträger u.a. das Gebot der planerischen Konflikt- und Problembewältigung beachten. Im Fall des Lärm- bzw. Immissionsschutzes muss somit im Bebauungsplan sichergestellt werden, dass durch diesen keine Situation ermöglicht wird, in welcher schutzbedürftige Nutzungen (bspw. Wohnnutzungen) einer unzulässigen Lärmbelastung ausgesetzt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans müssen zwei Lärmsituationen beachtet und gelöst werden. Erstens muss die Umgebung vor schädlichen Einwirkungen aus dem Bebauungsplangebiet geschützt werden und zweitens sind eventuell schutzbedürftige Nutzungseinheiten innerhalb des Geltungsbereichs vor erheblichen Beeinträchtigungen von außerhalb des Geltungsbereichs zu schützen.

Im vorliegenden Fall wird durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen Nutzungen (Wohnnutzungen) keine Nutzung geplant bzw. zugelassen, durch welche eine erhebliche Beeinträchtigung für im Umfeld gelegene schutzbedürftige Nutzungen erreicht werden könnte.

Bei den nun geplanten Wohnnutzungen im Geltungsbereich handelt es sich um schutzbedürftige Nutzungen, für welche nun im Zuge des Bebauungsplans geprüft werden muss, ob eine erhebliche Beeinträchtigung durch Immissionen bestehen könnte. Von Relevanz sind dabei im wesentlichen Luft- und Lärmimmissionen. Eine wesentliche Beeinträchtigung durch **Luftimmissionen** auf das Plangebiet wird vorliegend nicht gesehen, da im nahen und auch erweiterten Umfeld keine Betriebe, Anlagen oder auch Verkehrsstraßen vorhanden sind, durch welche eine relevante und erhebliche negative Beeinträchtigung entstehen könnte.

Für den Bereich **Lärmimmissionen** sind grundsätzlich drei wesentliche Lärmarten von Bedeutung und zu betrachten:

- Gewerbelärm:

Relevanter Gewerbelärm durch Betriebe oder Anlagen, welcher zu erheblichen Beeinträchtigungen für die geplanten Nutzungen führen könnte, ist im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden und somit nicht zu erwarten. Weiterführende Untersuchungen oder Vorkehrungen/Festsetzungen im Bebauungsplan sind hierzu somit nicht erforderlich.



- Verkehrslärm:

Das Plangebiet befindet sich weder im Umfeld einer wesentlich belasteten Verkehrsstraße noch einer Bahnlinie, so dass auch hier keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Somit sind auch für den Bereich Verkehrslärm keine weiterführenden Untersuchungen oder Vorkehrungen/Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

- Freizeit- und Sportanlagenlärm:

Für den Bereich Freizeit- und Sportanlagenlärm sind für das Plangebiet grundsätzlich zwei Einrichtungen im Umfeld zu betrachten.

Nordwestlich befindet sich im Schloßpark ein großer Kinderspielplatz. Hierzu ist anzuführen, dass eventuelle Lärmemissionen eines Kinderspielplatzes aus immissionsschutztechnischer Sicht nicht relevant sind, da Lärm von Kinderspielplätzen grundsätzlich als sozial adäquat im Sinne des § 22 Bundesimmissionsschutzgesetzes hinzunehmen ist.

Östlich des Plangebietes befindet sich die Schulsportanlage „Reuther Weg“. Im Zuge der letzten Erweiterung dieser Anlage wurde zum Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Nr. QEMATAS 8496 014-AT1 vom 06.10.2009 der LGA QualiTest GmbH und ein Ergänzungsgutachten Nr. 21159699-001 vom 30.11.2010 der TÜV Rheinland LGA Products GmbH). Hierbei wurden die in der Nachbarschaft durch den zukünftigen Gesamtbetrieb des Sportgeländes zu erwartenden Lärmimmissionen ermittelt.

Der Änderungsbescheid vom 21.03.2011 des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt für o.g. Bauvorhaben gibt dazu u.a. die Vorgabe, dass die Beurteilungspegel der von allen Anlagen auf dem Betriebsgelände ausgehenden Geräusche u.a. an den Wohn- und Aufenthaltsräumen auf Fl. Nrn. 3, 9 (Nachbargrundstücke zum Geltungsbereich) die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A), tags innerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A), nachts 40 dB(A)) nicht überschritten werden dürfen.

Das Nachbargrundstücks (Flnr. 9) wurde als Immissionsort Nr. 4 untersucht. Dieser IO4 liegt etwa 60 m vom Spielfeldrand entfernt und weist einen Beurteilungspegel von 48 bis 50 dB(A) im Zeitraum 8-20 Uhr auf. Das östlichste Baufenster des nun angestrebten Bebauungsplans würde etwa 45 m entfernt vom Rand des Sportplatzes liegen. Im Zuge des Schallschutzgutachtens wurde auch die östlich des Sportplatzes gelegenen Wohnhäuser (Immissionsorte IO 1 und IO 7) betrachtet. Diese liegen etwa 30 m vom Rand des Spielfeldes entfernt und weisen Beurteilungspegel zwischen 54-56 dB(A) auf. In Folge dieser Gesamtschau kann davon ausgegangen werden, dass an der neu zugelassenen Bebauung in mindestens 45 m Entfernung zum Spielfeld die Einhaltung von 55 dB(A) als maßgeblicher Immissionsrichtwert gegeben ist. Selbst im Falle einer geringfügigen Überschreitung wäre eine derart geringe Überschreitung als nicht wahrnehmbar einzustufen.

Der angeführte Bescheid enthält aus lärmschutztechnischer Sicht verschiedene Einschränkungen für den Betrieb der Sportanlage. So ist neben einer Beschränkung des Trainings- und Spielbetriebs durch Vereine an Werktagen, der generellen Festlegung der Nutzbarkeit der gesamten Sportanlage insbesondere ein kompletter Ausschluss des Trainings- und Spielbetriebs an Sonn- und Feiertagen enthalten. Diese gesamten



Vorgaben wurden von Seiten der Marktgemeinde in Form von Nutzungsvereinbarungen an die nutzenden Vereine (ASV Weisendorf, TSG Weisendorf) weitergegeben.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen und fixierten Nutzungssituation sind durch die Sportanlage keine erheblichen, unzulässigen Lärmimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten. Die Lärmsituation wurde im Zuge der letzten baulichen Anpassung der Sportanlage umfassend betrachtet und es ergab sich seitdem keine wesentliche Veränderung der Rahmenbedingungen, so dass eine neuerliche Begutachtung für den hiesigen Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Weiterhin sind im Bebauungsplan keine Regelungen zum Schutz vor Freizeit- und Sportanlagenlärm erforderlich.

Wie vorstehend ausführlich dargelegt sind für das Plangebiet keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten, so dass im Bebauungsplan somit keine Regelungen zum Lärmschutz aufgenommen werden müssen. Es wurde lediglich klarstellend ein textlicher Hinweis formuliert, dass Immissionen, die vom angrenzenden Spielplatz (westlich im Bereich Schloßgarten) oder dem angrenzenden Sportplatz (östlich) im Rahmen der ordnungsgemäßen Nutzung entstehen, zu dulden sind.

Ergänzend ist anzuführen, dass im Zuge des Änderungsbescheides für die Sportanlage auch ein Pavillon zugelassen wurde, welcher hinsichtlich seiner Lage in unmittelbarer Nähe zu dem Plangebiet des hiesigen Bebauungsplans vorgesehen war. Mit einem derartigen Pavillon wären für die geplante Wohnnutzung relevante Lärmimmissionen verbunden. Dieser Pavillon wurde allerdings bisher nicht realisiert, so dass das Baurecht für diesen inzwischen erloschen ist. Entsprechend besteht somit aus schallschutztechnischer Sicht mit dem damals geplanten Pavillon kein Problem mit der nun geplanten Änderung des Bebauungsplans.

Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, Mini- BHKW) gelten gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm; letzte Änderung vom 01.06.2017) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).

Im Falle eines Nachweises über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte gelten die Regelungen der TA Lärm. Um die Einhaltung der angeführten Immissionsrichtwerte für haustechnische Anlagen zu erleichtern, wurden verschiedene textliche Hinweise zur baulichen Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.15 Altlasten

Im Plangebiet waren in Folge der früheren Nutzung Bauschuttalagerungen in Form von asbesthaltigen Baustoffen vorhanden. Dieser Asbestverdacht wurde in Form einer Altlastenerkundung bestätigt. Weiterhin wurde eine Kohlenwasserstoffbelastung im Bereich des Ölabscheiders mit Werten deutlich über den relevanten Hilfswerten nachgewiesen. In Folge dieser Situation wurde im April 2017 von Seiten des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt ein Sanierungsbedarf für beide Schadensbereiche ausgesprochen und das Grundstück in das Altlastenkataster aufgenommen.



Die angeführten Schadensbereiche wurden im Oktober 2018 vollständig beseitigt. Dabei wurde im Rahmen der Nachkontrolle ein weiteres Vorkommen von asbesthaltigen Baustoffen entdeckt und beseitigt. Ein Kleinvorkommen im nordwestlichen Bereich wurde zu diesem Zeitpunkt noch belassen und dann im April 2019 nachträglich beseitigt. Insgesamt sind somit im Sinne des Bodenschutzes keine weiteren Gefahrenverdachte im Plangebiet vorhanden. Entsprechend erfolgte eine erfolgreiche Entlassung aus dem Altlastenkataster.

4.16 Grünflächen und Grünordnung

Hauptziel der grünordnerischen Festsetzungen ist die angemessene Durchgrünung und Eingrünung des Baugrundstücks. Zudem ist auf der geplanten Tiefgarage die Anlage zusammenhängender nutzbarer Freiflächen mit Aufenthalts- und Spielbereichen, Rasenflächen und Baum- sowie Strauchpflanzungen geplant. Im Geltungsbereich sind aktuell keine Gehölze vorhanden, die Thujahecke am südwestlichen Rand steht auf dem Nachbargrundstück. Die Planung sieht die Pflanzung von insgesamt 11 heimischen Laub- oder Obstbäumen (nicht standortgebunden) vor. Um ein Anwachsen der festgesetzten Baumpflanzungen über der Tiefgarage und die langfristige Baumgesundheit zu gewährleisten, wird eine Mindeststärke der Substratüberdeckung im Bereich von Baumstandorten festgesetzt. Gleiches gilt für sonstige Pflanzflächen (Rasen, Stauden, Kleinsträucher etc.). Am östlichen, vom Fuß- und Radweg aus gut einsehbaren Rand ist eine Baumhecke aus Sträuchern und Bäumen (ca. 3 m breit) als Randeingrünung und als Puffer zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie zum weiter entfernt gelegenen Sportplatz hin geplant.

Im Bebauungsplan wurde hinweislich ein Symbol für einen Kinderspielplatz im Baugebiet aufgenommen. Dabei handelt es sich um den nach Art. 7 BayBO zu errichtenden privaten Kinderspielplatz. Eine Festsetzung wurde hierfür nicht vorgesehen, da dies nach geltendem Recht (BayBO) ausreichend gesichert ist und somit eine Regelung im Bebauungsplan obsolet ist.

Pflanzenliste

Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypische Arten vorgeschlagen:

Für Baumpflanzungen die nicht über der Tiefgarage liegen:

Wuchsklasse I (> 20 m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans regia	Walnuss
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Für Baumpflanzungen über der Tiefgarage:

**Wuchsklasse II (10-20 m)**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cydonia oblonga	Echte Quitte
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus spec.	diverse Kirschen in Sorten
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Pyrus communis	Kultur-Birne
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

Für Strauchpflanzungen innerhalb der Baumhecke am östlichen Rand :

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn**
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn**
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe**
Rosa arvensis	Kriechende Rose**
Rosa canina	Hundsrose**
Rosa rubiginosa	Wein-Rose**
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

* in Teilen oder ganz giftig (sollte nicht im Bereich von Kinderspielplätzen verwendet werden)

** mit Dornen/Stacheln (sollte nicht im Bereich von Kinderspielplätzen verwendet werden)

Zur Sicherstellung einer schnellen Entwicklung des angestrebten Pflanzbildes werden Qualitäten und Mindestgrößen der zu pflanzenden Gehölze textlich festgesetzt.

4.17 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verzichtet, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Eine Eingriffsbilanzierung und Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche (Teilfläche (1.088 m²) der Fl. Nr. 88, Gem. Burgstall) wurde bereits zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Windflügel-Nord“ in der Fassung vom 02.06.2014 durchgeführt. Die Ausgleichsfläche war zum damaligen Zeitpunkt be-



reits hergestellt und bleibt dem Bebauungsplan zugeordnet; die Meldung an das Landesamt für Umwelt ist bereits erfolgt.



4.18 Umweltprüfung/ Betrachtung der Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert wird, ist hier keine Umweltprüfung erforderlich. Die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB sind jedoch auch im Verfahren gem. § 13a/§13b BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Dies ist in der folgenden Tabelle dokumentiert.

Umweltbelange	Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	Flächenrecyclingmaßnahme: Wiedernutzbarmachung von brachliegender Fläche im innerörtlichen Siedlungsbereich	nicht erheblich
Boden	Vor Abrissarbeiten und Bodensanierung großflächig versiegelt; Verbesserung des Bodens durch Komplettsanierung der belasteten Böden und erfolgreiche Entlassung aus dem Altlastenkataster	nicht erheblich
Wasser	Entwässerung im Trennsystem; In Abstimmung mit WWA ist Droselabfluss des Niederschlagswassers von 5,0 l/s in den Mühlweiher bei Einhaltung der 12 Gewässerpunkte im Sinne des Merkblatts DWA-M153 geplant; Bei der Einleitung von Oberflächen- und Niederschlagswasser in den Mühlweiher wurde auch Schutzbedürfnis des Gewässers in qualitativer Hinsicht geprüft; Planung beinhaltet überwiegend Dachflächen mit extensiver Begrünung sowie intensiv begrünte Tiefgaragenflächen und nur ca. 360m ³ Pflasterflächen, daher sollten gemäß einer ersten Nachweisführung für die Einhaltung der Abflussbelastung keine weiteren Behandlungsmaßnahmen erforderlich sein. Der genaue Nachweis im Hinblick auf die Anforderungen der DWA-M153 erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung der Grundstückentwässerung (Wasserrechtsantrag); Bei vorübergehender Absenkung bzw. Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten wird Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 70 BayWG gestellt;	nicht erheblich
Pflanzen	Nach Abriss der Bestandsgebäude aktive Baustelle ohne Vegetationsbestände; auf Nachbargrundstück Thujahecke Innerhalb des Geltungsbereichs keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung, des Arten- und Biotopschutzprogramms und keine Schutzgebiete oder geschützte Vegetation nach BNatSchG, Bay-NatSchG oder WHG vorhanden. Verbesserung durch Gehölzpflanzungen	nicht erheblich
Tiere	Innerhalb des Geltungsbereichs keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung, des Arten- und Biotopschutzprogramms und keine Schutzgebiete oder geschützte Vegetation nach BNatSchG, Bay-NatSchG oder WHG vorhanden. keine saP erforderlich, da Abriss- und Bodensanierungsmaßnahmen zum Verfahrensbeginn ohne artenschutzrechtliche Auflagen bereits genehmigt waren; Abriss- und Sanierungsarbeiten wurden vom Vorbesitzer durchgeführt und vom LRA Erlangen-Höchststadt begleitet. Verbesserung durch Gehölzpflanzungen	nicht erheblich



Biologische Vielfalt	Nicht vorhanden (s. Pflanzen und Tiere)	nicht erheblich
Landschaft	Der Geltungsbereich derzeit unbebaut und nach erfolgter Bodensanierung ohne Vegetation somit gegenwärtig keine Fernwirkung im Ortsbild.	nicht erheblich
Schutzgebiete	Keine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebiete)	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	Derzeit keine Erholungseignung des Geltungsbereiches und keine Beeinträchtigung angrenzender Bereiche zu erwarten;	nicht erheblich
• Lärm	keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen bei Einhaltung der textl. Festsetzungen und Hinweise im BBP zu erwarten;	nicht erheblich
Luft	Im nahen und erweiterten Umfeld keine Betriebe, Anlagen oder auch Verkehrsstraßen vorhanden, durch welche relevante und erhebliche Luftmissionen auf das Plangebiet einwirken könnten; temporäre baubedingte Emissionen (Staub, Abgase) durch Baumaschinen; keine betriebsbedingten Auswirkungen	nicht erheblich
Licht	nicht zu erwarten, da Wohngebiet	nicht erheblich
Wärme und Strahlung	nicht zu erwarten, da Wohngebiet	nicht erheblich
Erschütterungen	temporär durch Baumaßnahmen; keine betriebsbedingten Auswirkungen	nicht erheblich
Klima	vor Bodensanierung Geltungsbereich bereits bebaut und versiegelt; Durch Dachbegrünungen und begrünte TG sowie Gehölzpflanzungen Verbesserung des Kleinklimas	nicht erheblich
Abfall	Wohngebiet - Müllentsorgung durch den Landkreis Erlangen-Höchstadt	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Nicht im Geltungsbereich vorhanden	nicht erheblich
Nutzung erneuerbarer Energien	Nutzung oberflächennaher Geothermie grundsätzlich möglich; Besondere Bohrrisiken sind nicht bekannt;	nicht erheblich
Darstellung im Landschaftsplan und sonstigen Plänen	im LP Wohnbaufläche und „Sonstige Grünfläche im engeren Siedlungsbereich“; Darstellung entspricht nicht dem aktuellen Baurecht Allgemeines Wohngebiet (rechtsgültiger Bebauungsplan); keine weitere Darstellung in anderen Planwerken	nicht erheblich
Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	keine besondere Anfälligkeit, da Wohngebiet	nicht erheblich
Wechselwirkungen	Boden – Wasser – Menschliche Gesundheit	nicht erheblich

Die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB werden durch den Bebauungsplan „Am Windflügel - Nord“ nicht erheblich beeinträchtigt.



5 Anlagen

- Entwässerungskonzept; Reeder & Raum Happurg, 06.12.2019 (Tektur: 16.03.2020)
- Orientierende Altlastenerkundung; Gartiser, Germann & Piewak, 02.03.2016
- Altlastensanierung zur Vorbereitung der Neubebauung; Gartiser, Germann & Piewak, 22.10.2018

6 Quellen

- Bescheid Schulsportplatz, 13.01.2010
- Bescheid Schulsportplatz, 21.03.2011
- Schallgutachten Schulsportplatz, 06.10.2009
- Ergänzungsgutachten Schallgutachten Schulsportplatz, 26.10.2010

Nürnberg, 12.04.2021

Bearbeitet:

Planungsbüro Vogelsang: Dipl.-Ing. Tobias Altmann,

**Landschaftsplanung Klebe: Dipl.-Ing. Sebastian Klebe; Dipl.-Ing. (FH) Fabian Uhl
in Zusammenarbeit mit dem Markt Weisendorf**