

Marktgemeinde Wachenroth

**Bebauungsplan Nr. 8a**  
**1. Änderung und Erweiterung des**  
**Bebauungsplanes Nr. 8**  
**„Oberer Schafberg“**

**Begründung**

Erstellt:   
Höchstadt, den 28. Juli 2021  
Dipl.-Ing.  
Frank Backasch  
BerlkaBau  
Beratender  
Ingenieur  
13401

**VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG**

GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT  
TELEFON 09193 4643 UND 4150, FAX 09193 8804  
E-MAIL [IYM-HOECHSTADT@T-online.de](mailto:IYM-HOECHSTADT@T-online.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>PLANUNGSVERLAUF – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
1.1	Veranlassung zur Planung .....	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen .....	3
1.3	Rechtliche Vorgaben .....	3
<b>2</b>	<b>ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES</b> .....	<b>4</b>
3.1	Lage 4	
3.2	Baugrund.....	4
3.3	Grundstücke .....	4
<b>4</b>	<b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b> .....	<b>4</b>
4.1	Allgemeines.....	4
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
4.3	Flächenaufteilung, -ausnutzung .....	5
<b>5</b>	<b>VORGESEHENE ERSCHLIEßUNG</b> .....	<b>5</b>
5.1	Verkehr .....	5
5.2	Ver- und Entsorgung .....	5
5.3	Sonstige Versorgungseinrichtungen .....	5
5.4	Abwasser- und Müllbeseitigung .....	5
5.5	Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Betriebe .....	6
5.6	Lärmimmissionen .....	6
<b>6</b>	<b>MAßNAHMEN ZU UMWELTSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE</b> .....	<b>6</b>
6.1	Maßnahmen zur Landschaftspflege und Grünordnung .....	6
6.1.1	Geltungsbereich .....	6
6.1.2	Bestandsaufnahme neues Baugebiet Flur Nr. 702 .....	6
6.1.3	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	6
6.1.4	Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren .....	7
6.1.5	Ausgleichsmaßnahmen .....	8
<b>7</b>	<b>SICHERSTELLUNG DER ERSCHLIEßUNG</b> .....	<b>9</b>



## **1 Planungsverlauf – Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1.1 Veranlassung zur Planung**

Die Gemeinde Markt Wachenroth ist bestrebt, durch Bauleitplanungen eine städtebaulich geordnete Entwicklung in Wachenroth sicherzustellen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan besteht ein gültiger Flächennutzungsplan.

Mit Datum vom 07. April 2011 hat der Gemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Oberer Schafberg“ in Wachenroth beschlossen, um das vorhandene Baugebiet aufgrund der Nachfrage nach weiteren Bauplätzen im Markt Wachenroth zu erweitern.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Planungsbüro Valentin Maier Bauingenieure AG, 91315 Höchststadt/Aisch, beauftragt.

### **1.2 Abstimmung auf andere Planungen**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

### **1.3 Rechtliche Vorgaben**

Die Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (Bau-GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch G. vom 24.12.2008, BGBl. IS. 3018).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch G. vom 22.04.1993, BGBl. IS. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588, BayRS 2132-1-I)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weitere EG Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001. In Krafttretung 20.07.2004
- UP-Pflicht (§2 Abs4 Bau-GB) Bau-GB - Novelle 2004
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (BNatschG) in der Fassung vom 25.03.2002 (zuletzt geändert durch G. vom 22.12.2008, BGBl. I S. 2986).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 18.08.1998; zuletzt geändert durch G. vom 24.04.2001 (GVBL. S. 140).



## **2 Örtliche Gegebenheiten**

Die Marktgemeinde Wachenroth liegt als mittelfränkische Gemeinde im Landkreis Erlangen-Höchstadt, ca. 20 km nordwestlich von Erlangen unweit der Autobahn A3.

Die Gemeinde Markt Wachenroth besteht aus insgesamt 9 Ortsteilen, hat eine Flächenausdehnung von rd. 23 km<sup>2</sup> und rd. 2200 Einwohner. Die Marktverwaltung hat ihren Sitz in Wachenroth selbst.

## **3 Beschaffenheit des Baugebietes**

### **3.1 Lage**

Das Baugebiet „Oberer Schafberg“ liegt am nördlichen Ortsrand von Wachenroth.

Das Gebiet grenzt nördlich und östlich an bestehende landwirtschaftliche Flächen an. Westlich und südlich grenzt das Gebiet an bereits bestehende Bebauung Wohnbebauung an.

### **3.2 Baugrund**

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler und austretendes Schicht- oder Hangwasser sind nicht bekannt. Sollten bodengeschichtliche Funde bei den Erdarbeiten zutage treten, so ist das Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

### **3.3 Grundstücke**

Folgende Grundstücke der Gemarkung Wachenroth sind von der Planung betroffen:

Flurstück-Nr.: 702 (Neuplanung bzw. Erweiterungsfläche)

701; 701/9 bis 701/30 (Grundstücke im bestehenden  
Geltungsbereich)

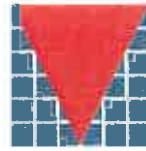
## **4 Geplante bauliche Nutzung**

### **4.1 Allgemeines**

Der bestehende Geltungsbereich wird um eine Teilfläche auf dem Grundstück Flurstk.-Nr. 702 der Gemarkung Wachenroth erweitert. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt rd. 24.043 m<sup>2</sup>. Die Fläche des bestehenden Geltungsbereiches wird um 5.459 m<sup>2</sup> erweitert. Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches werden 7 neue Baugrundstücke geschaffen.

### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung im Geltungsbereich erfolgt als allgemeines Wohngebiet nach BauNVO. Als Bebauung zugelassen sind Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen (EG + OG), einer Geschoßflächenzahl von 0,8 und einer Grundflächenzahl von 0,4. (Alle weiteren verbindlichen



Festsetzungen und Hinweise ergeben sich aus der hiermit geltenden Planunterlage.)

### **4.3 Flächenaufteilung, -ausnutzung**

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und umfasst eine Fläche von insgesamt 24.043 m<sup>2</sup>.

Die bestehende Bebauung und damit der bereits geltende Bebauungsplan/ Geltungsbereich hat eine Fläche von rd. 18.584 m<sup>2</sup>. Die Erweiterungsfläche beträgt rd. 5.459 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich (A/E-Fläche) für die Erweiterung des Geltungsbereiches erfolgt auf dem Flurstück-Nr. 107 der Gemarkung Weingartsgreuth.

## **5 Vorgesehene Erschließung**

### **5.1 Verkehr**

Die geplante Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes wird von der bestehenden Erschließungsstraße erschlossen. 2 neue Baugrundstücke werden durch eine Verlängerung der Stichstraße am bestehenden „Kreisel“ erschlossen.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung erfolgt über den bereits bestehenden Abwasserkanal (Mischsystem). Die neuen Baugrundstücke sind an diesen Kanal entsprechend den Vorgaben der gemeindlichen Satzung anzuschließen.

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz. Die Wasseranschlüsse sind entsprechend den technischen Vorgaben herzustellen.

### **5.3 Sonstige Versorgungseinrichtungen**

Die Gemeinde Markt Wachenroth wird von der E.ON Bayern AG mit Strom versorgt.  
Von der Deutschen Telekom AG wird die Gemeinde mit Fernmeldeeinrichtungen versorgt.

### **5.4 Abwasser- und Müllbeseitigung**

Die Abwasser- und Müllbeseitigung ist eindeutig gelöst. Der Hausmüll wird vom Landkreis entsorgt.

Das Schmutz- bzw. Mischwasser wird in die gemeindliche Kläranlage geleitet. Der in der Erschließungsstraße bestehende Mischwasserkanal ist für den Anschluß der weiteren 7 neuen Bauplätze hydraulisch ausreichend leistungsfähig. Die Installation eines Trennsystems für die 7 neuen Bauplätze ist hinsichtlich der in der Erschließungsstraße noch nicht vorhandenen Trennung von Schmutz- und Oberflächenwasser mit einem hohen baulichen Aufwand als auch hohen Investitionsaufwand verbunden. Die Verhältnismäßigkeit ist hier nicht gegeben.



## 5.5 Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Betriebe

Die üblichen landwirtschaftlichen Immissionen müssen geduldet werden.

## 5.6 Lärmimmissionen

Die üblichen Immissionen sind zu dulden.

# 6 Maßnahmen zu Umweltschutz und Landschaftspflege

## 6.1 Maßnahmen zur Landschaftspflege und Grünordnung

### 6.1.1 Geltungsbereich

Baugebiet:	24.043 m <sup>2</sup>
<u>Ausgleichsfläche:</u>	<u>2.654 m<sup>2</sup></u>
Gesamt:	26.697 m <sup>2</sup>

Davon Bestand:	18.584 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche:	2.654 m <sup>2</sup>
Neues Baugebiet:	5.459 m <sup>2</sup>

### 6.1.2 Bestandsaufnahme neues Baugebiet Flur Nr. 702

Südlich grenzt der Bereich an das bestehende WA „Oberer Schafberg“ an.

Nördlich und östlich liegt landwirtschaftliche Nutzung (Acker) vor.

Westlich grenzt die Albacher Straße an.

Das Gelände steigt in Richtung Nord/West um ca. 3 – 4 % an.

### 6.1.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Eingriffe in die Ackerfläche bestehen überwiegend durch Neuversiegelung.

Eine zu erwartende Durchgrünung von Wohnbauflächen stellt landschaftlich eine Verbesserung dar.

Die Auflassung des bestehenden öffentlichen Grünstreifens mit Gräben nördlich der Grundstücke 701/10 bis 701/27 stellt einen erheblichen Eingriff dar.

Die Verringerung des weiteren öffentlichen Grünstreifens mit Gräben ab Grundstück 701/27 bis 709/24 von 5 m räumlicher Breite auf 3 m und Festlegung von privaten grünordnerischen Maßnahmen (Erhalt bestehender Einzelbäume) wird als nicht ausgleichender Eingriff gewertet.



6.1.4 Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

Ausgangsnutzung: Ackerfläche	<u>A/E Faktor</u>
Kategorie I: Gebiet geringer Bedeutung GRZ > 0,35	0,3 – 0,6
Maßnahmen zur Anschauung des Kompensationsfaktors nach Liste 2 nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“:	
Ansetzungsfaktor:	0,6
 <u>Teilmatrix I - Schutzgut Arten und Lebensräume:</u>	
• Erhalt von Einzelbäumen, Baumgruppen	
• Verbot von Sockelmauern zur freien Landschaft	0,05
• Durchlässigkeit zur freien Landschaft	
 Teilmatrix II – Schutzgut Wasser	
	---
 <u>Teilmatrix III – Schutzgut Boden:</u>	
• Anpassung an den Geländeverlauf	
• Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	
• Reduzierung des Versiegelungsgrades	
• Versickerungsfähige Beläge	0,05
 Teilmatrix IV – Schutzgut Klima / Luft	
	---
 <u>Teilmatrix V – Schutzgut Landschaftsbild:</u>	
Anpflanzung von Einzelbäumen	0,05
 <u>Teilmatrix VI – Schutzgut Wohnumfeld:</u>	
• Anpflanzung von Einzelbäumen	
• Grünordnungsplan	
• Anpflanzung 1-reihige Hecke am Nord- und Ostrand	0,05
 Verbleiben:	 Faktor 0,4
 5.459 m <sup>2</sup> x 0,4 = 2.184 m <sup>2</sup> A/E	
 Änderungen im Bestand B-Plan „Oberer Schafberg“ Auflassung des öffentlichen Grünstreifens mit Graben nördlich Flur-Nr. 701/10 bis Flur-Nr. 701/27 470 m <sup>2</sup> x 1,0 = 470 m <sup>2</sup> A/E	
<hr/>	
A/E-Flächen gesamt	2.654,00 m <sup>2</sup>



### 6.1.5 Ausgleichsmaßnahmen

Flur-Nr. 107, Gemarkung Weingartsgreuth

Eigentümer: Gemeinde Wachenroth

Derzeitige Nutzung: intensiv landwirtschaftlich

Ausgangskategorie I: oberer Wert

Zielkategorie II: oberer Wert

Maßnahme: Erstaufforstung ökologisch wertvoller Laubwald

Die Fläche ist im verbindlichen Landschaftsplan als A/E-Fläche festgelegt..

Anpflanzung von einjährigen Sämlichen 30 – 50:

Acer platanoides – Spitzahorn 10 %

Carpinus betulus – Hainbuche 20 %

Prunus avium – Wildkirsche 30 %

Sorbus torminalis – Elsbeere 30 %

Juglans regia – Walnuss 10 %

Gesamtstückzahl auf 2.654 m<sup>2</sup> = 1.200 Stück

Umbruch heutiger Wiesenfläche

Nach Bedarf 1- bis 2-malige Mahd sich entwickelnder Kraut- und Grasschicht (Entwicklungspflege 5 Jahre), Wildverbisszaun.

Entwicklungsziel: 30 Jahre

Aufwertungsfaktor: 1,0

Für die Aufforstung ist ein Erstaufforstungsantrag an das Amt für Landwirtschaft und Forsten zu stellen.

Die Ausgleichsfläche ist im Jahr des Beginns der Erschließung für das Wohngebiet fertigzustellen. Die Ausgleichsfläche ist dem Landesamt für Umwelt, Hof/Saale (LfU), zu melden, inkl. der Meldebögen und Plananlagen.