

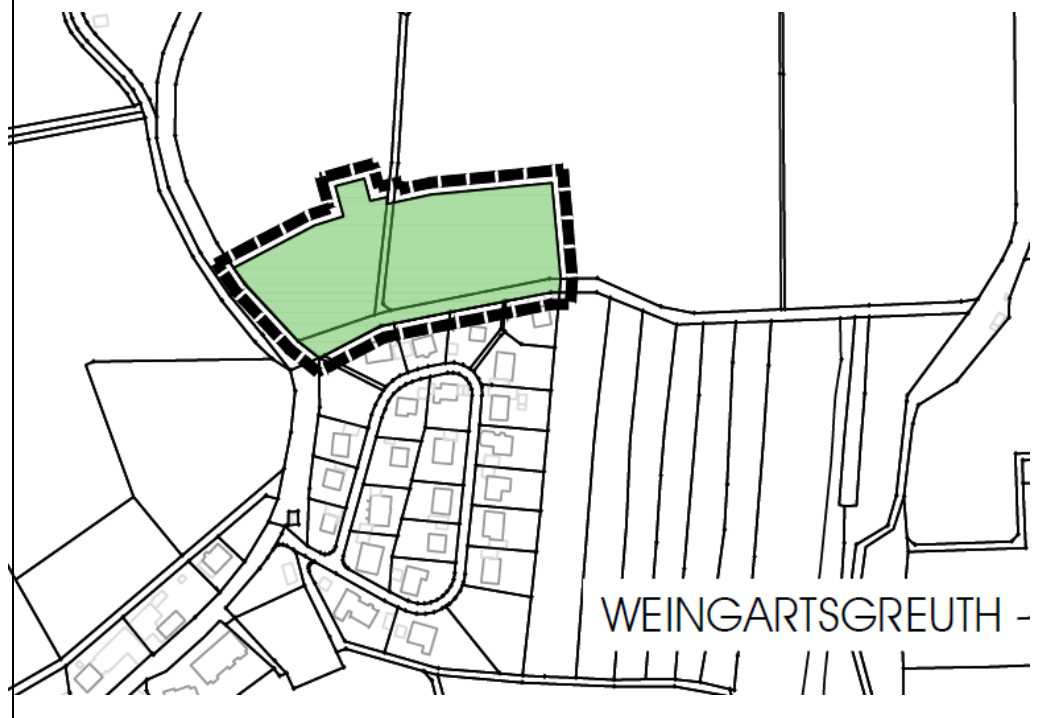


# MARKTGEMEINDE WACHENROTH

Hauptstraße 23, 96193 Wachenroth

## BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BAUGEBIET „ANGERLEITE“ IN WEINGARTSGREUTH

gemäß § 13b BauGB



Erstellt: Höchststadt, den 08. März 2018

Planungsphase: Vorentwurf



**VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG**

GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT  
TELEFON 09193 50151-0, FAX 09193 50151-50  
E-MAIL INFO@VMB-AG.DE

.....  
Unterschrift



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Allgemeine Informationen	4
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
1.3.1	Geltungsbereich	5
1.3.2	Flächenbilanz	5
1.3.3	Baugrund	5
1.4	Bedarfsnachweis	5
1.5	Alternativenprüfung	5
1.6	Rechtliche Vorgaben	7
<b>2</b>	<b>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Verkehr- und Versorgungsflächen	8
2.2.1	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	8
2.2.2	Versorgungs- und Entsorgungsflächen	8
2.3	Natur und Umwelt	9
2.3.1	Öffentliche Grünflächen	9
2.3.2	Private Grünfläche	9
2.4	Klima- und Immissionsschutz	9
2.4.1	Klimaschutz	9
2.4.2	Immissionsschutz	9
<b>3</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>9</b>



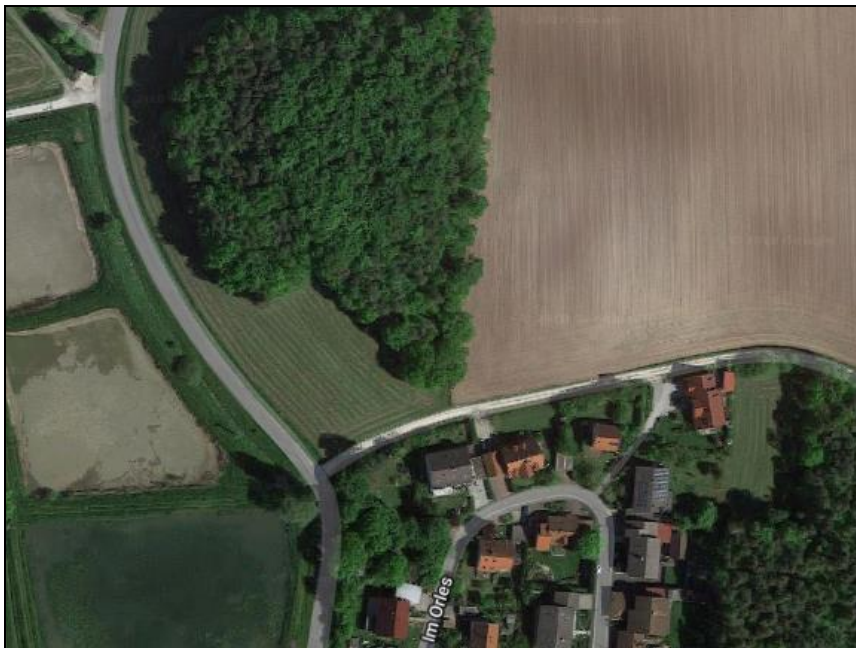
## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Weingartsgreuth ist ein Ortsteil der Marktgemeinde Wachenroth, diese liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt, dem Regierungsbezirk Mittelfranken und im Bundesland Bayern.

Die Marktgemeinde ist bestrebt, durch die gemeindliche Bauleitplanung im gesamten Gemeindegebiet eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen.

Derzeit sind im Ortsteil Weingartsgreuth keine gemeindlichen Flächen für bauwillige Bürger vorhanden. Um der Nachfrage von mehreren Interessenten nachzukommen, plant die Gemeinde die Ausweisung und Erschließung des Baugebietes „Angerleite“. Der Markt Wachenroth ist an einer zukunftsorientierten Gestaltung des Bebauungsplanes interessiert. Das betrifft sowohl die Größe des Geltungsbereiches und der entstehenden Baugrundstücke, als auch die Versorgung durch eine private, umweltschonende Heiz- und Energiezentrale und die optimale Integration in die Landschaft durch eine naturgerechte Eingrünung der Wohnbaufläche.



*Luftbild des Geltungsbereiches (Quelle: Google Maps)*

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Dieser sieht vor, befristet ein beschleunigtes Verfahren sinngemäß § 13a BauGB zuzulassen, wenn es sich um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m<sup>2</sup> zur Begründung von Wohnungsnutzung handelt, der an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Zudem kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen werden.

Mit Datum vom 08.03.2018 hat der Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes Baugebiet „Angerleite“ in Weingartsgreuth beschlossen.

Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt.



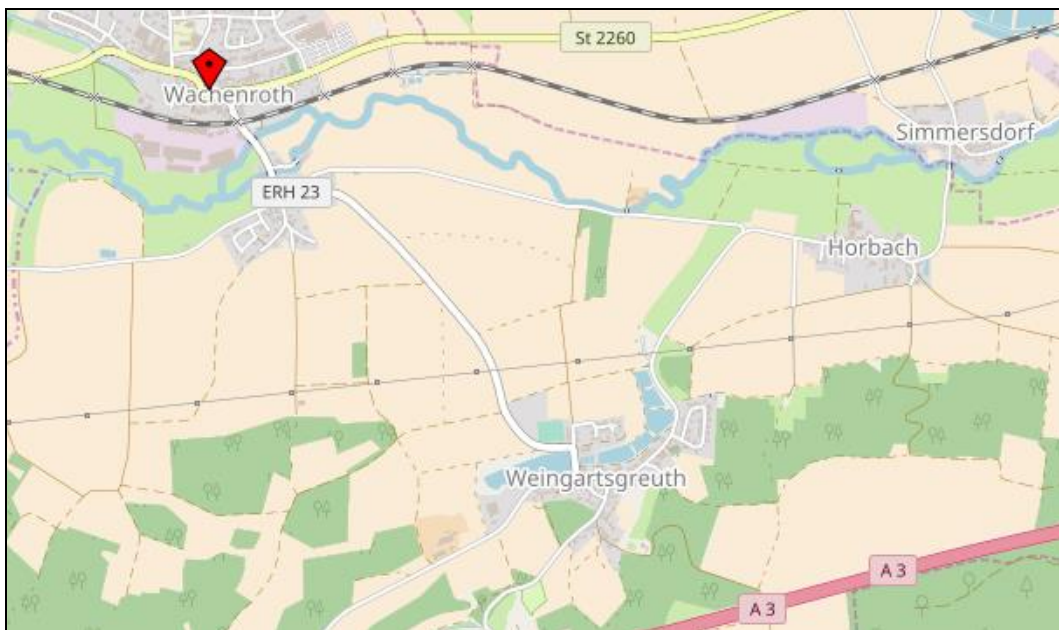
## 1.2 Allgemeine Informationen

Der Ortsteil Weingartsgreuth gehört zur Marktgemeinde Wachenroth, die im Landkreis Erlangen-Höchstadt, dem Regierungsbezirk Mittelfranken und im Bundesland Bayern liegt. Weingartsgreuth liegt südöstlich vom Kernort Wachenroth.

Die Gemeinde Markt Wachenroth gliedert sich in die Ortsteile Albach, Buchfeld, Eckartsmühle, Hammermühle, Horbach, Reumannswind, Volkersdorf, Wachenroth, Warmersdorf und Weingartsgreuth. Nachbargemeinden sind Mühlhausen, Lonnerstadt, Vestenbergsgreuth und Schlüsselfeld.

Im Gemeindegebiet leben derzeit rd. 2.195 Einwohner (Stand 31.12.2016).

Wachenroth liegt im Ebrachgrund am südlichen Rand des Steigerwaldes. Die aufstrebende Gemeinde hat einige große Gewerbebetriebe sowie mehrere Handwerks- und Landwirtschaftsbetriebe. Die angesiedelten Betriebe beschäftigen ca. 1.000 Arbeiter und Angestellte.



Lage des Ortsteiles Weingartsgreuth (Quelle: OpenStreetMap)



### 1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

#### 1.3.1 Geltungsbereich

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 12.000 m<sup>2</sup>. Betroffen hiervon sind folgende Flurstücke (Gemarkung Schirnsdorf):

Teilweise betroffen: 1596, 1597, 1612 und 1613

#### 1.3.2 Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich Gesamt:</b>	<b>12.067 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
Allgemeines Wohngebiet:	8.209 m <sup>2</sup>	68,0 %
Straßenverkehrsfläche:	1.891 m <sup>2</sup>	15,7 %
Flächen für Versorgungsanlagen:	312 m <sup>2</sup>	2,6 %
Öffentliche Grünflächen:	559 m <sup>2</sup>	4,6 %
Private Grünflächen:	1.096 m <sup>2</sup>	9,1 %

#### 1.3.3 Baugrund

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

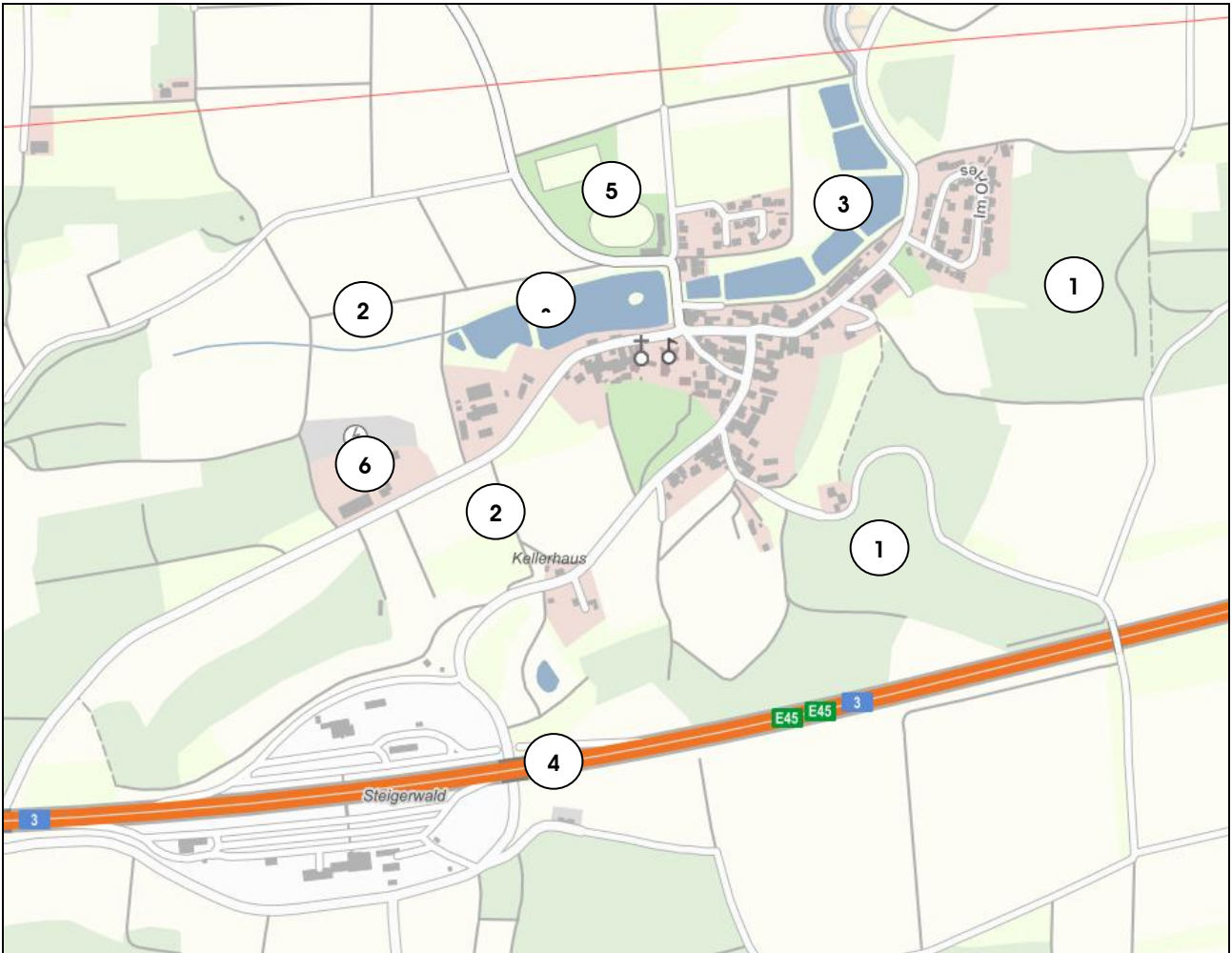
### 1.4 Bedarfsnachweis

Derzeit liegen bei der Marktgemeinde Wachenroth mehrere Bauanfragen (6 Stück) für den Ortsteil Weingartsgreuth von überwiegend ortsansässigen jungen Familien und dem Eigentümer der überplanten Flurnummer 1613 vor. Im gesamten Ort befinden sich keine ausgewiesenen, verfügbaren Wohnbauflächen. Um den Anfragen nachkommen zu können müssen neue Baugrundstücke geschaffen werden.

Im Vorfeld wurden auch vorhandene Brachflächen und Leerstände im Ortsteil geprüft. Hier ist leider aus verschiedenen Gründen (Eigentumsverhältnisse, Mehrkosten durch Abriss, etc.) keine Umnutzung zu neuen Wohnbauflächen möglich.

### 1.5 Alternativenprüfung

Der Ortsteil Weingartsgreuth ist vor allem durch seine topographische Lage geprägt. Erweiterungsmöglichkeiten sind im Süden bis Südosten durch weitläufige Waldflächen (1), im westlichen Ortsrandgebiet durch ausgeprägte Landwirtschaft (2) und im Ortskern durch eine bestehende Weiherkette (3) nur bedingt möglich. Hinzu kommt, dass der Ortsteil durch die Nähe zur Autobahn A3 und der Raststätte Steigerwald (4) zusätzlich an der Erweiterung in südliche Richtung eingeschränkt wird. Im Nordwesten befinden sich außerdem noch die bestehenden Sportanlagen des örtlichen Sportvereines FSV Weingartsgreuth e.V. (5). Auch die am westlichen Ortsrand gelegene Biogasanlage (6) ist bei der Betrachtung der Erweiterungsmöglichkeiten zu beachten.



*Ortsteil Weingartsgreuth, Erweiterungsmöglichkeiten (Quelle: BayernAtlas)*

Eine Erweiterung der Wohnbauflächen ist daher nur durch Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche und einer Teilfläche des im Norden bestehenden kleinen Waldes möglich. Daher ist man hier auf die Zustimmung der Eigentümer angewiesen. Von der Gemeinde Wachenroth wurden deshalb im Vorfeld Vorgespräche über eine mögliche Umnutzung der Flächen geführt.

Im Bereich der geplanten Erweiterung konnte mit den Grundstückseigentümern eine Einigung erzielt werden.



## 1.6 Rechtliche Vorgaben

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens. Auf eine vollständige Aufführung der Gesetze wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

## 2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Da die Nachfrage nach Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern in dörflichen und ländlichen Regionen, auch im Ortsteil Weingartsgreuth stetig steigt, die nötigen Bauflächen allerdings nicht vorhanden sind, muss die Marktgemeinde neue Flächen ausweisen. Durch den Anschluss der geplanten Erschließungsstraße an den vorhandenen, auszubauenden Flurweg wird das Baugebiet über zwei Zufahrten zu erreichen sein. Das wirkt sich positiv auf die vorhandene Infrastruktur aus.

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt. Auf den 11 neuen Bauplätzen ist die Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen erlaubt. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf maximal 0,50 m über der Oberkante der Erschließungsstraße liegen und die Firsthöhe wird mit maximal 11,00 m festgesetzt.

Um die Baugrundstücke für die Bauherren attraktiver zu gestalten und den heutigen Anforderungen zu entsprechen, wird von der Festlegung einer Baugrenze abgesehen. Hier gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bezüglich der erforderlichen Abstandsflächen und Grenzbebauungen. Um den Bauherren eine zukunftsorientierte und ökologische Gestaltungsfreiheit zu gewähren, wird auf weitere Festsetzungen verzichtet.

Pro Wohneinheit sind 2 Stellflächen nachzuweisen. Sind mehr als eine Wohneinheit auf einem Baugrundstück geplant, ist für jede weitere Wohneinheit ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück erforderlich.



## **2.2 Verkehr- und Versorgungsflächen**

### 2.2.1 Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die Erschließung des Baugebietes ist die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße erforderlich. In diesem Zuge soll der bestehende, am südlichen Rand des Geltungsbereiches befindliche Feldweg, an welche die neue Straße anzuschließen ist, entsprechend ausgebaut werden. Das neue Baugebiet wird über zwei Zufahrten befahrbar sein. Um die Verkehrsberuhigung einer reinen Wohnstraße und den Begegnungsverkehr von Müllfahrzeug und PKW zu ermöglichen, ist die Ausbaubreite der Straße mit 5,50 m vorgesehen.

### 2.2.2 Versorgungs- und Entsorgungsflächen

Nördlich von Grundstück Nr. 3 werden ca. 300 m<sup>2</sup> als Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Hier soll dem Eigentümer des Flurstückes Nr. 1613 und der angrenzenden Bauparzelle die Errichtung einer privaten Heiz- und Energiezentrale ermöglicht werden. Nach Bedarf können hier auch weitere Eigentümer des Baugebietes ihr Anwesen anschließen um umweltfreundlich erzeugte Energie zu beziehen.

Die Entwässerung der Erweiterung des Baugebietes „Angerleite“ erfolgt im Trennsystem. Der neu zu verlegende Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kläranlage Weingartsgreuth.

Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken in Sammelgruben oder Behältern einzuleiten und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Bei geeigneten Bodenverhältnissen wird zudem empfohlen, den Überlauf auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Anderenfalls ist das anfallende Regenwasser dem neuen Oberflächenwasserkanal zuzuführen, welcher an den Bestehenden angeschlossen wird, der westlich des Baugebietes in den Vocksgaben entwässert.

Die Installation der Wasserversorgung erfolgt über eine Erweiterung der bereits vorhandenen Wasserversorgungsleitung der Stadt Höchststadt an der Aisch. Zudem sind entsprechend Hausanschlüsse herzustellen. Der vorhandene Wasserdruck ist hierfür ausreichend. Durch die geplante Straßenführung ist hier auch eine Erschließung im Ringschluss möglich, was die Versorgungssicherheit erhöht.

Die Marktgemeinde Wachenroth wird von der Bayerwerk AG mit Strom versorgt. Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Von der Deutschen Telekom AG wird die Gemeinde mit Fernmeldeeinrichtungen versorgt. Die entsprechenden Leitungen können über die Zufahrtsstraße zum Baugebiet geführt werden.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.





## **2.3 Natur und Umwelt**

### **2.3.1 Öffentliche Grünflächen**

Der bestehende und auszubauende Flurweg auf Fl. Nr. 1596 wird beidseitig mit einer 1,50 m breiten Verkehrsbegleitgrünfläche abgegrenzt. Hierdurch wird die Erschließungsrichtung der angrenzenden Grundstücke zusätzlich verdeutlicht. Zudem besteht die Möglichkeit, durch Bepflanzung die Zufahrtsbereiche des Baugebietes optisch aufzuwerten. Die bestehenden Gehwege an der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind freizulassen, um deren Funktion aufrecht zu erhalten.

Im östlichen Bereich des neuen Baugebietes ist eine 5,00 m breite öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diesen Bereich möchte die Gemeinde von Bebauung frei halten, um hier bei Bedarf eine Erweiterung der Wohnbaufläche Richtung Osten zu ermöglichen.

### **2.3.2 Private Grünfläche**

Zur Eingrünung des Baugebietes bis zum angrenzenden bestehenden Wald ist ein privater 5,00 m breiter Grünstreifen im nordöstlichen Randbereich vorgesehen. Zusätzlich wird das westliche Eckgrundstück als private Grünfläche ausgewiesen. Durch die Eingrünung und die anschließende Bepflanzung wird das Ortsbild nur bedingt beeinträchtigt.

## **2.4 Klima- und Immissionsschutz**

### **2.4.1 Klimaschutz**

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung. Auch die Marktgemeinde Wachenroth legt großen Wert auf die Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien, sowie auf sparsamen Energieumgang. Es wird jedoch davon abgesehen, genaue Vorgaben hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Energieeinsparung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig sind. Zudem wird auf die bestehenden und stetig weiterentwickelten gesetzlichen Regelungen verwiesen. Durch die Änderung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### **2.4.2 Immissionsschutz**

Die Immissionsrichtwerte (lt. TA Lärm) für Allgemeine Wohngebiete (WA) sind einzuhalten:

tags: 55 dB(A);            nachts: 40 dB(A)

Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate sollten Geräte mit dem neuesten Stand der Technik verwendet werden.

## **3 UMWELTBERICHT**

Da das Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.