

Markt Vestenbergsgreuth



1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 25

„Gewerbe-Kulturwerkstatt Hildenbrand“ mit integriertem Grünordnungsplan



Begründung

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Markt Vestenbergsgreuth

Landkreis Erlangen / Höchstädt - Mittelfranken

Aufgestellt am 20.06.2022

Bestätigt am 20.06.2022

Frieder Müller-Maatsch
Landschaftsarchitekt - Stadtplaner

Helmut Lottes 1. Bürgermeister
Markt Vestenbergsgreuth

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes	6
1.	Anlass und Erfordernis der Planung	6
2.	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	9
2.1	Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich	9
2.2	Entwicklungsgeschichte- und -ziele	10
2.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	13
2.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	15
2.5	Frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange	15
3.	Beschreibung des Planungsgebietes	18
4.	Ziele und Konzepte aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	21
4.1	Bebauungskonzept - Baustruktur	21
B.1.	Art der baulichen Nutzung	21
B. 2.	Maß der baulichen Nutzung	21
B.2.	Geschossigkeit- Gebäudekubaturen- Traufhöhen - Firsthöhen	
C. 2.1	Dachform, Dachüberstand	
C. 2.2	Dachneigungen	
C. 2.5	Kniestock	24
B. 3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	27
4.2	Überörtlicher Verkehr, Verkehrsflächen	29
B. 5.	Überörtlicher Verkehr	29
B. 6.	Verkehrsflächen	30
4.3	Versorgungsanlagen, Entsorgungsanlagen	30
B. 7.	Flächen für Versorgungsanlagen	30
4.4	Grünflächen	31
B. 9.	Grünflächen	31
4.5	Wasserflächen	32
B. 10.	Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses	32
4.6	Ökologische und gestalterische Ziele der Grünordnung	33
B. 13.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft	33
4.7	Darstellung, Abgrenzung und Gliederung des Baugebietes	34
B. 15.	Sonstige Planzeichen	34
4.8	Bauordnung, Gebäudegestaltung, Grundstücksgestaltung	35
C.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	35
C.1.	Abstandsflächen	35
C.2.1	Dachform, Dachüberstände,	
C.2.2	Dachneigungen	
C.2.5	Kniestock	35

C. 2.3	Dacheindeckungen und Dachaufbauten	35
C. 2.4	Sonnenkollektoren	35
C. 3.	Nebenanlagen	35
C. 4.	Gestaltung der Garagen / Stauraum	36
C. 5.	Einfriedungen	36
C. 6.	Geländeanpassungen	36
4.9	Hinweise zur Bauordnung, Gebäude- und Grundstücksgestaltung	36
D. 1-10	Ergänzende, erläuternde Plandarstellungen	36
D. 11-12	Hinweise zur Seeufergestaltung	37
D. 13-14	Immissionen, Lärmschutzmaßnahmen	37
D. 15	Umgang mit Oberflächenwasser	37
D. 16	Schutz gegen drückendes Wasser	37
D. 17	Baustoffe	37
D. 18	Archäologische Funde	38
D. 19	Oberboden	38
D. 20	Höhenplanung	38
D. 21	Bauverbotszone	38
5.	Eingriffsregelung	39
6.	Planverwirklichung	44
6.1	Kostenschätzung	44
6.2	Durchführungsvereinbarungen	44

Teil B	Umweltprüfung und Umweltbericht	45
1.	Einleitung- Aufgabenstellung	46
1.1	Inhalt und Ausgangssituation	46
1.2	Kurzzusammenfassung der wesentlichen Änderungen bei der FNP-Änderung 2012-13	46
1.3	Anlass für die B-Planänderung 2021-22	48
1.4	Novellierung BauGB 2017 im Bezug auf Kurzzusammenfassung der wesentlichen Änderungen bei der FNP-Änderung	48
1.5	Gesetzesgrundlagen	49
2.	Einleitung zur Umweltprüfung und Umweltbericht	49
2.1	Kurzdarstellung des Inhaltes, wichtigste Ziele	49
2.2	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen	50
3.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	51
3.1	Bestandsaufnahme - Umweltszenario	51
3.2	Methodik und Schwierigkeiten	52
3.3	Prognose - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	52
3.3.a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Flächen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt	52
3.3.b)	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	56
3.3.c)	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	56
3.3.d)	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	56
3.3.e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	56
3.3.f)	Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	58
3.3.g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	58
3.3.h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	58
3.3.i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	58
3.4	Beschreibung geplanter Massnahmen -Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich	58
3.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	59
3.6	Erhebliche nachteilige Auswirkungen	60
4.	Zusätzliche Angaben	60
4.1	Merkmale technischer Verfahren - Hinweise auf Schwierigkeiten	60
4.2	Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring	61
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	62
4.4	Referenzliste der Quellen	63

Pläne

B-Plan 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Gewerbe-Kulturwerkstatt Hildenbrand

Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen

Karte 1 Bestand / Bewertung der Schutzgüter

Karte 2 Planung / Einstufung der geplanten Nutzung

Karte 3 Ableitung der Beeinträchtigungsintensität

Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 20.06.2022

Anlagen

A Schallimmissionschutztechnische Untersuchung in der Bauleitplanung vom 06. Dezember 2021 Büro Wolfgang Sorge, Nürnberg

B Lageplan M 1:200 und Schnitte M 1:100
zum Nachweis der Böschungen bei einem zukünftigen Geh-, Radwegausbau an der Kreisstraßensüdseite zur mit Baulinie festgesetzten Grenzbebauung auf dem Grundstück Hildenbrand.

C Überschlägige GRZ Berechnung der Gesamtfläche südlich der Kreisstraße für derzeitigen Bestand und das beantragte Bauvolumen zur Kreisstraße im Teilbereich 2 D.
Tabelle zur Ermittlung und Plan M 1:500 mit Darstellung der Bezugsflächen

O:\PROJEKTE\VESTENBE\hildenbrand-seebühne 2020\entwurf\2022-06-20-MM-1ÄBP-Begr mit Umweltbericht VES HILD.tmdx

Teil A**Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes****1.****Anlass und Erfordernis der Planung*****Anlass der Planung***

Das Anwesen Hildenbrand ist ein großes, eingefriedetes Anwesen am östlichen Ortsrand von Vestenbergsgreuth, südlich der Kreisstraße ERH 21.

Mit dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wollten die Besitzer des Anwesens die Kfz-Werkstattnutzung im bisherigen Rahmen beibehalten, und im großzügigen Gartengrundstück eine auf das Leistungsspektrum Eventlocation und Biergartennutzung abgestimmte Café-, Gaststätten- und Gartenbewirtung festsetzen.

Von 2013 bis heute wurde die festgesetzte Nutzung durch die Betreiber weitgehend umgesetzt.

Benötigte Stellplätze, zusätzliche Aufstellflächen für den PKW-Verkauf und Lagermöglichkeiten sind auf dem gegenüber der ERH 21 liegenden Grundstück Fl. Nr. 343/1 untergebracht.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen WA- und SO-Flächen bleiben von der Änderung unberührt.

Ziele

Mit der weiteren Unterstützung des Betriebs der Gewerbe- und Kulturwerkstatt Hildenbrand möchten die Betreiber und der Markt Vestenbergsgreuth das Freizeit-, Dienstleistungs- und Erholungsangebote in Vestenbergsgreuth erhalten, fördern und damit auch die Erhaltung des großen Anwesen Hildenbrand mit angeschlossenem Gartenpark nachhaltig sichern.

Die bestehende KFZ-Werkstatt soll nur im jetzigen Leistungsumfang erhalten bleiben.

Durch die begleitenden Baumaßnahmen am Gehsteig der Kreisstraße, die noch nicht ausgeführt sind, soll die Anbindung der bisherigen Splittersiedlung an der Hermersdorfer Straße mit sicheren Gehwegen besser an den Gesamort angebunden werden.

FNP - Änderung

Der Flächennutzungsplan des Marktes Vestenbergsgreuth wurde bei der Aufstellung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 2013 im **Parallelverfahren** nach § 5 BauGB geändert.
Eine erneute Änderung ist nicht notwendig.

Umweltprüfung

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens wurden eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im rechtskräftigen vorhabenbezogenen B-Plan und der 8. Änderung des FNP enthalten und stellen nun den rechtskräftigen Planungsstand dar. Alle dafür erforderlichen umweltrelevanten Belange wurden damit abgehandelt und genehmigt.

Für die nun anstehende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 werden nur die umweltrelevanten Themen und Änderungen behandelt, die von dem rechtskräftigen Planungsstand abweichen. Für die dafür notwendige Umweltprüfung und den Umweltbericht werden nun auch die derzeit gültigen Vorgaben entsprechend BauGB angewandt.

Die aus geringfügigen Änderungen der Festsetzungen notwendige Anpassung der Ausgleichsflächenberechnung wird dazu nach den für die ursprüngliche Ausgleichsberechnung gültigen Leitfaden geändert. Dieser war bis Ende 2021 auch anzuwenden.

Die neuen, zusätzlichen Bearbeitungsinhalte nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2A und 4C BauGB nach der 13. Auflage des BauGB vom Sept. 2017 werden für die Bearbeitung nun angewandt. Siehe dazu auch Teil B Umweltprüfung und Umweltbericht.

Besitzstruktur

Die Flächen der Gewerbe- und Kulturwerkstatt befinden sich heute alle im Besitz der Familie Hildenbrand.

Grunderwerb vom LKR

Für die im Bebauungsplan mit festgesetzten Maßnahmen zum Gehwegausbau zwischen Altort und Siedlung an der Hermersdorfer Straße einschließlich der Querungshilfe am Ortseingang erhält die Gemeinde vom Landkreis Erlangen-Höchstadt die benötigten Flächen in den Randbereichen.

Grunderwerb Gmd.

Zusätzlich benötigte Privatflächen vom Anwesen Hildenbrand an beiden Seiten der Querungshilfe wurden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2013 festgesetzt und behandelt. Sie gelten weiterhin.

Nutzungsänderungen im Geltungsbereich seit 2013

Bei Erstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes befanden sich auf dem Hauptgrundstück der Gewerbe- und Kulturwerkstatt noch eine Wohnnutzung in einem vorhandenen Wohngebäude, die einem anderen Besitzer gehörte und von diesem genutzt wurde.

Dies war der Anlass dafür, dass im ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Nutzungen zwar auf im Mischgebiet zulässige Nutzungen bezogen wurden, jedoch kein Mischgebiet festgesetzt wurde.

Um jedoch Konflikte zwischen der Wohnnutzung und z. B. der Werkstattnutzung oder auch den Eventnutzungen zu vermeiden, wurden, bezogen auf vorhandene Grundstücke die als Vorhaben geplanten Nutzungen einzeln, innerhalb des Gebietes, festgelegt.

Damit konnte gewährleistet werden, dass Konflikte zwischen der Fremdwohnnutzung innerhalb der Kulturwerkstatt und den zulässigen Nutzungen weitgehend ausgeschlossen wurden.

Änderung der Internen Grundstücksgrenzen im Geltungsbereich

Diese sehr kleinteilige Nutzungsunterteilung hat in der Entwicklung bis heute jedoch dazu geführt, dass die einzelnen Abgrenzungen, sowohl in Bezug auf die Nutzungen, als auch in Bezug auf die Baugrenzen, mit den notwendigen, baulichen Erweiterungen nicht mehr zusammenpassten. Es erfolgten teilweise Überbauungen.

Da die Berechnung der Abstandsflächen entsprechend der Bayerischen Bauordnung normalerweise auf Einzelgrundstücke bezogen erfolgen muss, ergaben sich zwischen den Baukörpern und den Grundstücken Probleme, obwohl die Einzelgrundstücke dem gleichen Besitzer gehörten und eine Einheit bilden.

Im Jahr 2018 konnte Familie Hildenbrand die Wohnnutzung wieder zurückkaufen, so dass sich nun der gesamte Flächenumfang der Gewerbe- und Kulturwerkstatt im Besitz der Familie Hildenbrand befindet.

Um die aufgetretenen Abweichungen vom Bebauungsplan durch neu hinzugekommene Bebauungen auszugleichen, wurde mit dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt abgestimmt und zusammen mit der Gemeinde empfohlen, die Grundstücke stärker zusammen zu legen und die Nutzungsbezeichnungen nicht mehr detailliert nach Einzelflächen auszuweisen sondern die Gesamtfläche als Mischgebiet festzusetzen.

Damit können dann im gesamten Bereich im Mischgebiet zulässige Nutzungen umgesetzt werden.

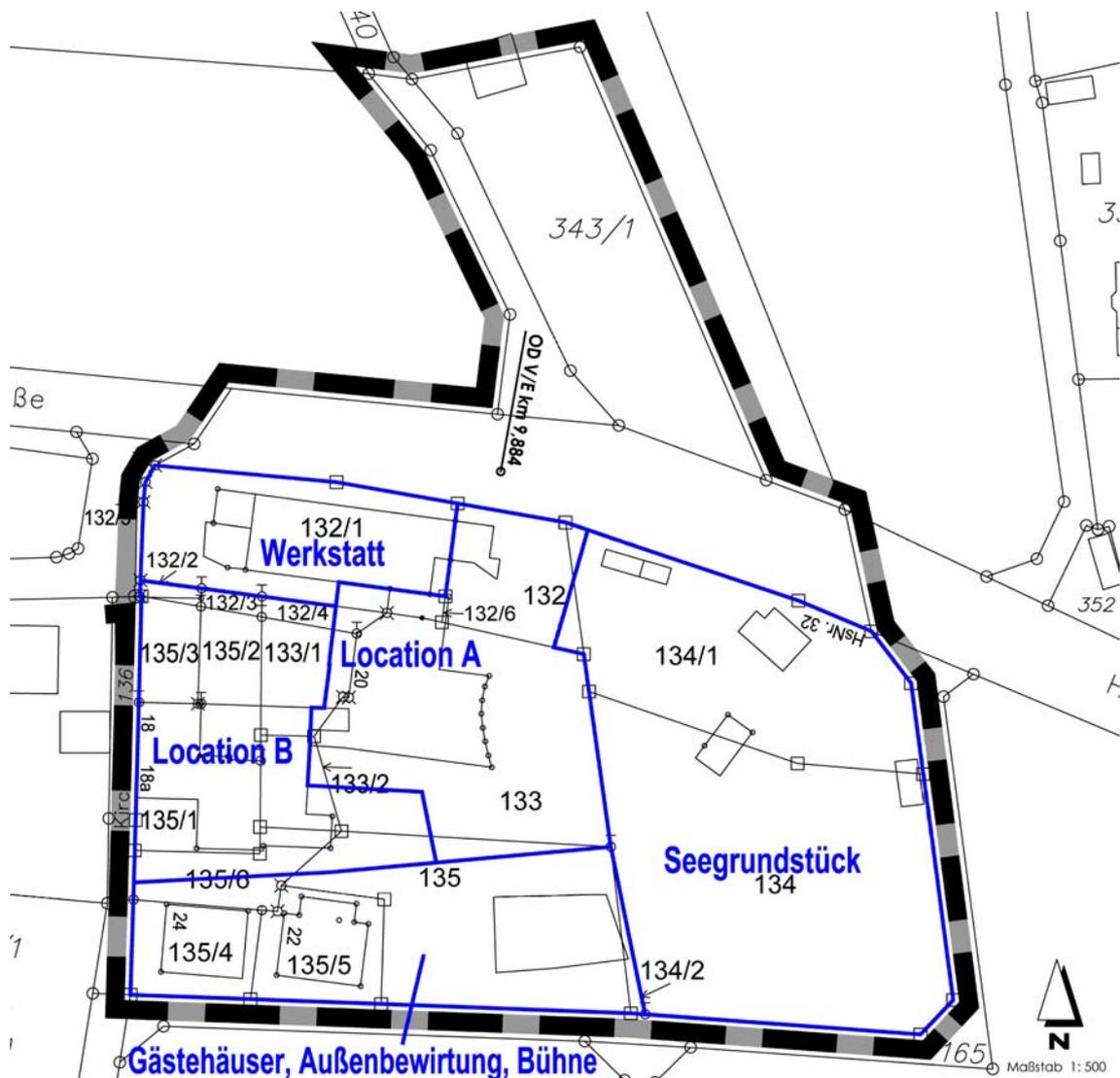
Die Baugrenzen werden an die nun teilweise baulich vollzogene und zukünftig geplante Entwicklung der Familie Hildenbrand angepasst.

Die Berechnung der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird zukünftig nicht mehr einzeln grundstücksbezogen sondern bezogen auf das Gesamtgrundstück durchgeführt.

Um all dies umzusetzen, wurde mit dem Landratsamt Erlangen-Höchstädt und der Gemeinde abgestimmt, dass für die baulich relevanten Bereiche der Gewerbe- und Kulturwerkstatt und unmittelbar davon betroffene öffentliche Erschließungsabschnitte der Bebauungsplan geändert wird.

Im nachfolgenden Plan sind die ursprüngliche Grundstücksaufteilung zum bestehenden Bebauungsplan, und die neu vorgesehene Grundstückszusammenlegung mit größeren Einzelgrundstücken (blaue Linien) dargestellt.

Die Neuvermessung hat nun im Februar / März 2022 stattgefunden. Es stehen jedoch noch keine neuen Katasterpläne zur Verfügung. Die nachfolgende Darstellung zeigt die Änderung der Grundstücksgrenzen (blau).



In der Plangrundlage der 1. B-Planänderung sind die neuen Grenzen wo sie benötigt werden als Planzeichen dargestellt.

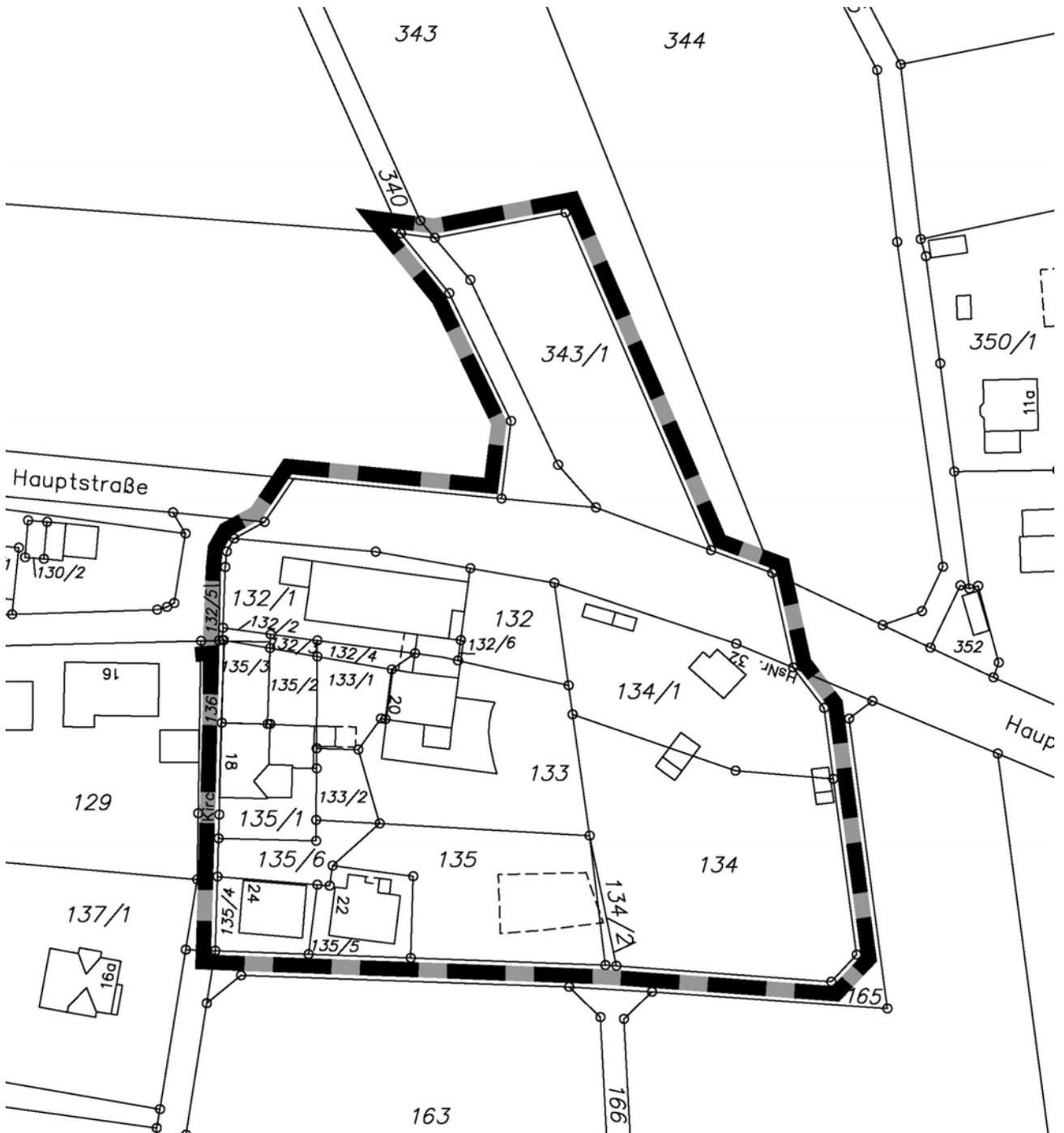
Der anstehende Abschluss des B-Planverfahrens steht nun kurz bevor, so dass im Abschlussplan noch die ursprüngliche Katastergrundlage verwendet wird.

2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Marktgemeinderates vom **28.04.2020**.

Zu diesem Zeitpunkt sind im Lageplan noch die alten Grenzen relevant.



2.2 Entwicklungsgeschichte- und -ziele

Anwesen Hildenbrand Das Anwesen wurde nach dem 2. Weltkrieg in den 1950er Jahren als Wohn- und Gewerbeanwesen errichtet. Neben einem ersten Wohnhaus entstand ein Fabrikationsgebäude für 'Feine Holzwaren', (Schachbretter u. a.).

Später wurde ein zweites Wohnhaus mit Neben- und Lagergebäuden für die Schachbrettfabrik auf zugekauften Grundstücken errichtet.



Gartenpark

Das Gartengrundstück zum Anwesen wurde im Laufe der Jahre immer mehr vergrößert. In den 1970er Jahren wurde ein großer Gartenweiher mit Gartenhaus und Sauna neu gestaltet. Das Anwesen wurde dann teilweise mit einem Zaun, teilweise mit Mauern eingefriedet und als kleiner Gartenpark gestaltet.

Im Jahr 1996 konnte die Familie Hildenbrand das Anwesen erwerben.

KFZ-Betrieb

Bis zu diesem Zeitpunkt war die Schachbrettfabrik in Betrieb gewesen. Die Familie Hildenbrand hat dann die Betriebsgebäude der Schachbrettfabrik als Kfz-Werkstatt umgebaut. Das alte Wohnhaus (Hs. Nr. 20), orientiert zum Gartenpark, wird von der Familie Hildenbrand im oberen Geschoss selbst bewohnt.

Die Wohnteile des neueren Wohnhauses (Hs. Nr. 18) im Obergeschoss und dem daran anschließenden Garagengrundstück wurden von der Familie Hildenbrand als Wohnanwesen verkauft. Die darunter liegenden Kellerge-

bäude mit Garagen und Lagerräumen blieben im Besitz der Familie Hildenbrand. Inzwischen wurde das Grundstück wieder zurück gekauft.

Eventlocation

Inzwischen beschränkt sich der KFZ-Betrieb nur noch auf die Halle an der Kreisstraße auf Fl.-Nr. 132/1. Die restliche Grundstücksfläche ist, bis auf eine Wohnung der Eigentümerfamilie zur Eventlocation umgebaut worden.

Sie beherbergt neben Veranstaltungsräumen, WC-Anlagen, Küchen und Gästezimmern auch Ferienwohnungen und die namensgebende Seebühne für Musik- und Kulturveranstaltungen sowie Außenbewirtschaftungsflächen.

Erweiterungsfläche

2011 konnte Familie Hildenbrand einen Grundstücksstreifen neben dem Flurweg auf der nördlichen Seite der Kreisstraße erwerben.

Zur Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war als notwendiger Stellplatznachweis ermittelt aus den vorliegenden Baugenehmigungen für das im Bebauungsplan definierte Vorhaben der Eventlocation die Fläche Nr. 3 rein für den Nachweis der Stellplätze ausgewiesen worden.

Bereits zum damaligen Zeitpunkt war jedoch noch nicht klar, ob die Zukunftsentwicklung des Gesamtgrundstückes mit der Eventlocation weiter gehen wird, oder sich evtl. stärker auf die KFZ Werkstatt oder andere Nutzungen beziehen kann. Für die KFZ-Werkstatt war ggf. auch noch ein ergänzendes Gebäude für Lagerzwecke vorgesehen.

Parallel dazu hat die Gemeinde im Entwicklungskonzept und dem rechtskräftigen FNP eindeutig den Lückenschluss nördlich der Kreisstraße zwischen der jetzt vorhandenen Bebauung an der Hermersdorfer Straße und der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Fortsetzung der Bebauung nördlich der Hauptstraße in Richtung Ortsmitte festgelegt.

In der nun festgelegten Ausweisung als Regelbepauungsplan mit Ausweisung eines Mischgebietes sind neben der Entwicklung des Hauptbereiches als Eventlocation zukünftig auch andere Nutzungen möglich.

Diese Nutzungen könnten auch mit einem wesentlich geringeren Nachweis an Stellplätzen weitergeführt werden.

Um das Planungsziel des Lückenschlusses im Teilbereich 3 aus der 8. FNP-Änderung aufrechtzuerhalten wird deshalb im Regelbepauungsplan neben der Stellplatzdarstellung auch ein Baufeld mit Baugrenzen für zukünftige Hauptgebäude festgesetzt.

Gehweg an der ERH 21

Bei einer vorgezogenen Beteiligung der betroffenen Behörden zur Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der VG Höchststadt wurde von der Tiefbauabteilung des Landkreises Erlangen-Höchststadt als Träger der Kreisstraße angesprochen, dass entlang der Kreisstraße kein durchgängiger Fußweg vorhanden sei, obwohl die Wohnbebauung an der Hermersdorfer Straße mit inzwischen 13 Einzelhäusern fußläufig nur über die Kreisstraße erreicht werden kann. Damit ergeben sich für Fußgänger, besonders für Schulkinder und Senioren, erhebliche Gefährdungen.

Vom LKR ERH Tiefbau wurde schon vor einigen Jahren angeregt für die Sicherheit der Fußgänger einen durchgängigen, sicheren Gehweg bis zur Siedlung an der Hermersdorfer Straße zu errichten.

Ortseingang

Mit der Errichtung des Gehweges und einer notwendigen Querung der Kreisstraße können zusätzlich verkehrsregelnde Maßnahmen für den ortseiwärts bisher sehr schnell fahrenden Verkehr mit verwirklicht werden. Der Ortseingang und die bebaute Ortslage sind für den Autofahrer auf Grund der bestehenden Gestaltung und dem fehlenden Gehweg nur schwer erkennbar. Gerade durch die zügige Straßenführung wird der Autofahrer verleitet, im Bereich der Ortsdurchfahrt schneller als die erlaubten 50 km/h zu fahren.



Unübersichtliche Kurve ortsauswärts

Nach Empfehlung des Landratsamtes wurde der Straßenbereich der Kreisstraße mit dem neu geplanten Gehweg und den dazu notwendigen Grundstücksveränderung mit Grunderwerb in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit eingebunden.

Die festgesetzten Maßnahmen mit einer Querungshilfe wurden bis heute nicht umgesetzt, sollen aber kurzfristig ausgebaut werden.

2.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

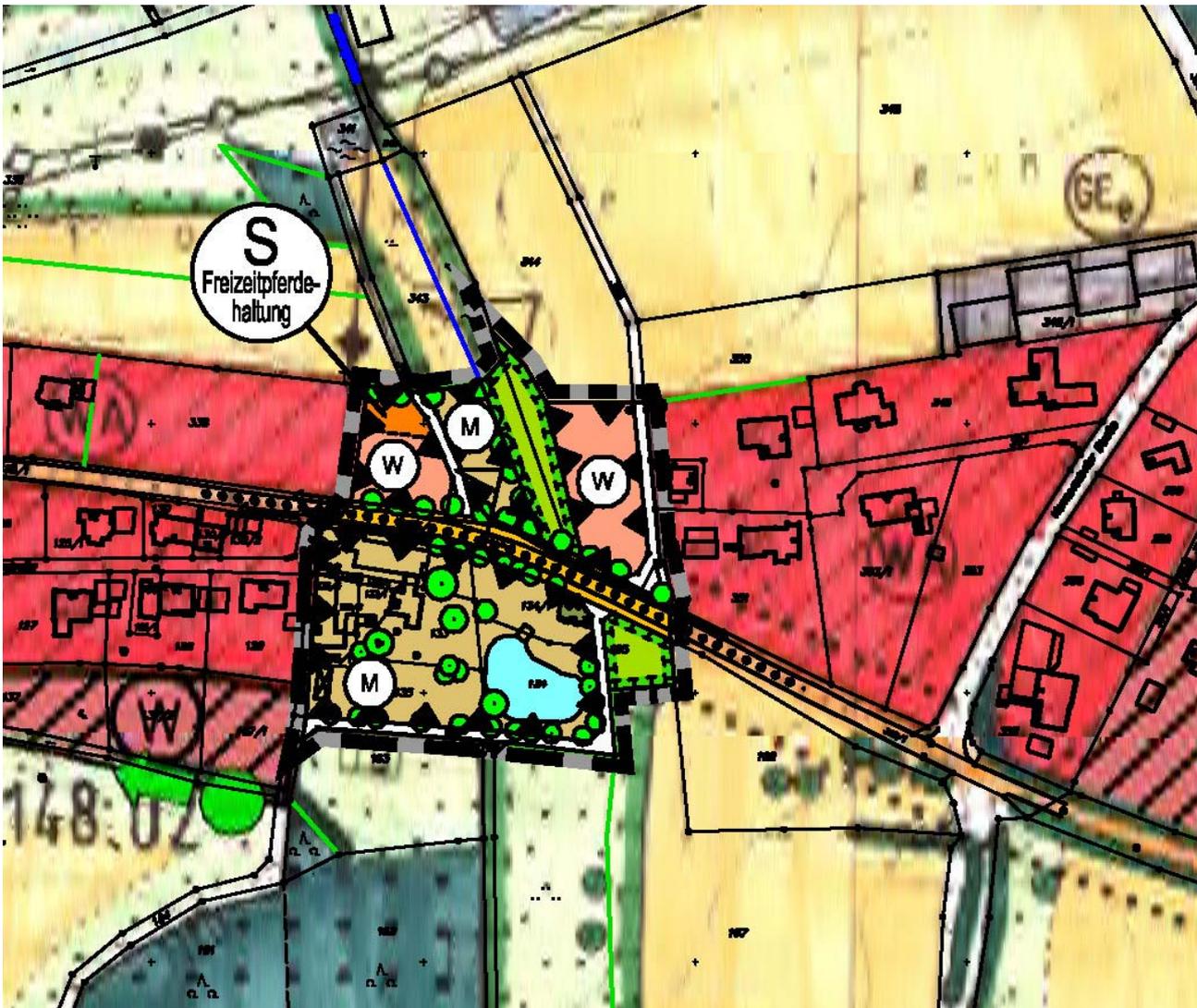
Es wurden die allgemeinen **Gesetze** zu Umwelt- und Naturschutz wie z.B. das Bundesnaturschutzgesetz, das bayerische Naturschutzgesetz, die Gesetze zu Immissionsschutz sowie Abfall- und Wasserrecht sowie das Bodenschutzgesetz berücksichtigt.

Bebauungspläne

Für die Grundstücke der Familie Hildenbrand ist der bestehende, rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 als Grundlage für diese Änderung vorhanden.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Vestenbergsgreuth ist das Anwesen als gemischte Baufläche eingetragen.



Damit werden auf Flächennutzungsplanebene die unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Anwesens Hildenbrand mit den notwendigen Vorgaben, Bindungen und auch Einschränkungen baurechtlich festgesetzt.

Im bisher rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung nicht als Mischgebiet festgesetzt.

Die festgesetzten Nutzungen beziehen sich jedoch weitgehend auf im Mischgebiet zulässige Nutzungen. Die differenziertere Einstufung erfolgte aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen für KFZ-Werkstatt und Freizeitangebote sowie der im Bereich südlich der Kreisstraße liegenden Wohnnutzung im Fremdeigentum.

Regionalplan

Laut Regionalplan des **Planungsverbandes Region Nürnberg (7)** wird der Markt Vestenbergsgreuth als ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/ Erlangen eingestuft.

Der Gemeinde fällt keine zentralörtliche Funktion zu.

Folgende Ziele des Regionalplanes sind für das Planungsgebiet relevant:

- Die insbesondere vom großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/ Erlangen ausgehenden Entwicklungsimpulse sollen im Interesse der Entwicklung der Region und Nordbayerns gesichert und gestärkt werden.
- 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.
- Auf eine Stärkung des ländlichen Raumes als eigenständigen gleichwertigen Lebensraum soll hingewirkt werden.
- Die für Erholung und Fremdenverkehr gegebenen naturräumlichen Voraussetzungen im Steigerwald, in der Frankenalb und im Spalter Hügelland sollen bewahrt sowie umwelt- und sozialverträglich genutzt werden.
- Der Stärkung der Wirtschaftsstruktur und dem Ausbau des ÖPNV soll besonderes Gewicht beigemessen werden.
- Freizeitwohnegelegenheiten und Campingplätze, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, sollen im Bereich der Fremdenverkehrsgebiet „Steigerwald“, [...] in geeigneten Gebieten entlang der Hauptdurchgangsstraßen des Reiseverkehrs, A 3 und A 9, sowie an den Erholungsschwerpunkten [...] errichtet werden.
- Die Entwicklung des ländlichen Raumes und insbesondere der Gebiete, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll, soll unter Berücksichtigung des vorhandenen örtlichen Entwicklungspotentials und besonderer räumlicher Entwicklungschancen verstärkt angestrebt werden. Neben der Sicherung und qualitativen Verbesserung bestehender Arbeitsplätze soll der Schaffung von insbesondere qualifizierten Arbeitsplätzen besondere Beachtung geschenkt werden.
- Im ländlichen Raum soll die wirtschaftliche Attraktivität durch den Ausbau einer leistungsfähigen regionalen und örtlichen Infrastruktur verbessert werden.
- Neben klassischen Kultureinrichtungen soll in der Region verstärkt kulturelle Begegnungsstätten angestrebt werden.

Der Planung stehen keine Ziele des Regionalplanes des Planungsverbandes Region Nürnberg entgegen.

Verknüpfungen

Ergänzend zu den Zielen aus der Regionalplanung sind aufgrund der Randlage und den engen Verknüpfungen zu den anschließenden Nachbargemeinden sowie der besonderen Situation in Vestenbergsgreuth selbst noch folgende Punkte zu beachten:

Naturpark Steigerwald

Vestenbergsgreuth liegt als Gemeinde am äußersten Rand der Planungsregion Nürnberg. Naturräumlich liegt Vestenbergsgreuth im Naturpark Steigerwald. Die Ortslage liegt dabei nicht in der Schutzzone. Diese grenzt aber südlich an das Verfahrensgebiet an.

- LAG Aischgrund** Als Mitglied der LAG Mittlerer Aischgrund ist die Gemeinde Vestenbergsgreuth in viele Entwicklungsmaßnahmen gerade aus dem Bereich Naherholung, Natur und Umwelt, die in den letzten Jahren durchgeführt wurden, mit eingebunden (Kräuterlehrpfad, Freizeitanlage am Schwalbenberg, Kräutergarten an der Teefabrik u. a.).
- Martin Bauer Group** Durch den Betriebsstandort der Martin Bauer Group in Vestenbergsgreuth hat der Hauptort mit über 1200 Beschäftigten mehr Beschäftigte als Einwohner. Trotz des sehr hohen, für die umgebenden Gemeinden untypischen Arbeitsplatzanteils, auch gehobener Führungskräfte, in der örtlichen Industriensiedlung hat der Markt Vestenbergsgreuth selbst in den letzten Jahren seit 2005 zurückgehende Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Die Gemeinde hat versucht durch die Schaffung attraktiver Freizeitangebote und die Ausweisung von Neubaugebieten diesem Trend entgegenzuwirken.
- Freizeitangebote** Das Angebot zusätzlicher Freizeitangebote entspricht deshalb dem Ziel der Gemeinde, den Standort Vestenbergsgreuth sowohl für die Beschäftigten, Besucher und Gäste der vorhandenen Industriebetriebe, als auch für die vorhandene Bevölkerung attraktiver und interessanter zu gestalten.
- Da bis auf drei Ferienwohnungen in Vestenbergsgreuth bisher keine Übernachtungsmöglichkeiten vorhanden sind, kann das Angebot von weiteren Ferienwohnungen und Übernachtungsmöglichkeiten auch hier nur zu einer Verbesserung der Attraktivität von Vestenbergsgreuth führen.
- ## 2.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Anliegerabstimmung** Mit den betroffenen Grundstückseigentümern fanden Vorabstimmungstermine und Besprechungen sowohl mit dem Landratsamt, als auch mit Bürgermeister Lottes und dem Planer statt.
- Frühzeitige Beteiligung** Die Vorentwurfsplanung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB in der Zeit von 17.05.2021 bis 28.06.2021 in der VG Höchststadt/Aisch und im Rathaus Vestenbergsgreuth ausgelegt.
- ## 2.5 Frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange
- Vorgeschichte** Die ergänzenden Vorhaben der Familie Hildenbrand abweichend vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 wurden schon im Vorgriff auf die Änderung des Bebauungsplanes in mehreren Abstimmungen und Vorbesprechungen mit Gemeinde und Landratsamt behandelt.
- Am Ende des Diskussionsprozesses ergab sich die Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 25 als Regelbepauungsplan.
- Dies ist notwendig und sinnvoll, weil sich bereits kurz nach Rechtskraft des Vorhabenbezogenen B-Planes gezeigt hat, dass die Entwicklung des neuen Geschäftsbereiches der Seebühne permanent Änderungen im Vorhabenkonzept notwendig machte. Um die Weiterentwicklung des Projektes zu gewährleisten können im Rahmen eines Mischgebietes alle notwendigen Nutzungen vollzogen werden.
- Scopingtermin** Zur genauen Klärung der Vorgaben und Vorgehensweise in der Bauleitplanung fand dann in der Außenstelle des Landratsamtes in Höchststadt/Aisch **am 11. März 2021** ein Abstimmungstermin mit dem Bauamt des Landratsamtes, dem Bürgermeister, dem Planungsbüro und Fam. Hildenbrand statt.

Es folgten weitere Vorabstimmungen und Besprechungen:

Verkehrsbelange

Für die von der Tiefbauabteilung vorgegebene Zielsetzung, einen sicheren Gehsteig von der Ortsmitte bis zur Siedlung an der Hermersdorfer Straße zu planen und in die vom Bebauungsplan betroffenen Bereiche mit einzuarbeiten, wurden nach einer Begehung mit dem Bürgermeister und Herrn Mußack vereinbart, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan akzeptierten Abstände zwischen Kreisstraße und Bebauung auf ihre Rechtssicherheit überprüft werden müssen.

Naturschutzrechtliche Belange

Zu Fragen der Einstufung von Einzelflächen mit Nutzungsänderungen für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgte eine Ortsbegehung mit Vertretern der UNB des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt.

Dabei wurde geklärt, dass der vorhandene Birkenhügel nicht natürlichen Ursprungs ist sondern aus dem Aushub des Gartenweiher. Die Birken weisen nun aufgrund der Klimaveränderungen Trockenschäden auf.

Höhlungen oder ähnliche artenschutzrelevante Gegebenheiten liegen ebenfalls nicht vor. Aus diesem Grund kann nach Aussage der UNB auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Stellungnahme verzichtet werden, wenn vor dem Fällen eine nochmalige Sichtkontrolle auf Höhlungen erfolgt und diese negativ ausfällt.

Auf der Stellplatzfläche nördlich der Kreisstraße war ursprünglich entlang des Kreutergrabens eine Baumreihe vorgesehen. Da die Grabenböschung aber bepflanzt ist und sich sehr gut entwickelt hat, kann an dieser Stelle auf eine 2. Begrünungsreihe verzichtet werden.

Bei der Teichanlage handelt es sich ebenfalls um ein in den 1970er Jahren künstlich angelegtes Gewässer mit Fischbesatz.

Immissionsrechtliche Belange

Für die Erstellung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 2013 wurde ein Schallschutzgutachten vom Ingenieurbüro Sorge aus Nürnberg erstellt und als Grundlage für Schallschutzrechtlichen Festsetzungen herangezogen.

Die Festsetzungen bezogen sich auf das damalige geplante Vorhaben zur Errichtung der Kulturwerkstatt Hildenbrand.

In der Weiterentwicklung haben sich jedoch sowohl bei den Gebäuden, als auch in der Nutzung wesentliche Änderungen ergeben.

Daher wird derzeit geprüft, ob eine Verlängerung der Zeiten für Außenbewirtung und Musikdarbietungen auf die zeitliche Begrenzung nach Bayerischer Biergartenverordnung erfolgen kann. Es bestehen aber bereits jetzt Probleme mit Anwohnern des schräg gegenüber liegenden WA-Gebietes.

Mit der Neuaufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen B-Planes wird statt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Regelbebauungsplan erstellt.

Dieser gibt den Besitzern für die weitere Entwicklung der Kulturwerkstatt die Möglichkeit betriebstechnisch notwendige Änderungen in der Nutzung, den Öffnungszeiten, der Veranstaltungsart und bei den Gebäuden orientiert am festgesetzten Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung und den zulässigen Nutzungen nach BauNVO mit Bauanträgen vorzunehmen. Die Immissionsrechtlichen Vorgaben können dann im Genehmigungsverfahren angepasst und festgelegt werden.

Aufstellungsbeschluss In der Gemeinderatssitzung am 28. April 2020 wurde ein Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbe- und Kulturwerkstatt Hildenbrand“ gefasst.

Vorentwurf Am 26. April 2021 wurden in der Gemeinderatssitzung in Vestenbergsgreuth durch den Gemeinderat die vorgelegten Vorentwürfe beraten. Die Durchführung der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit den vorgestellten Vorentwürfen wurde beschlossen.

Neuaufstellung als Regelbepauungsplan

Die Gemeinde Vestenbergsgreuth hatte 2013 für den damaligen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen Durchführungsvertrag mit den Betreibern geschlossen.

Bereits bei der Umsetzung erfolgten in vielen Punkten abweichende Nutzungs- und Ausbauschritte vom ursprünglich festgesetzten Vorhaben in der Gewerbe- Kulturwerkstatt.

Nachdem nun die weiteren Entwicklungen der Gewerbe- und Kulturwerkstatt und des KFZ-Betriebes wesentlich klarer abzusehen sind, erfolgt in der Bebauungsplanänderung die Einstufung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet.

Dies war möglich weil sich die im ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sehr eng gefassten Nutzungsvorgaben, aufgeschlüsselt auf einzelne Ausbaubereiche im Verfahrensgebiet, alle auf grundsätzlich, zulässige Nutzungen eines Mischgebiets beziehen.

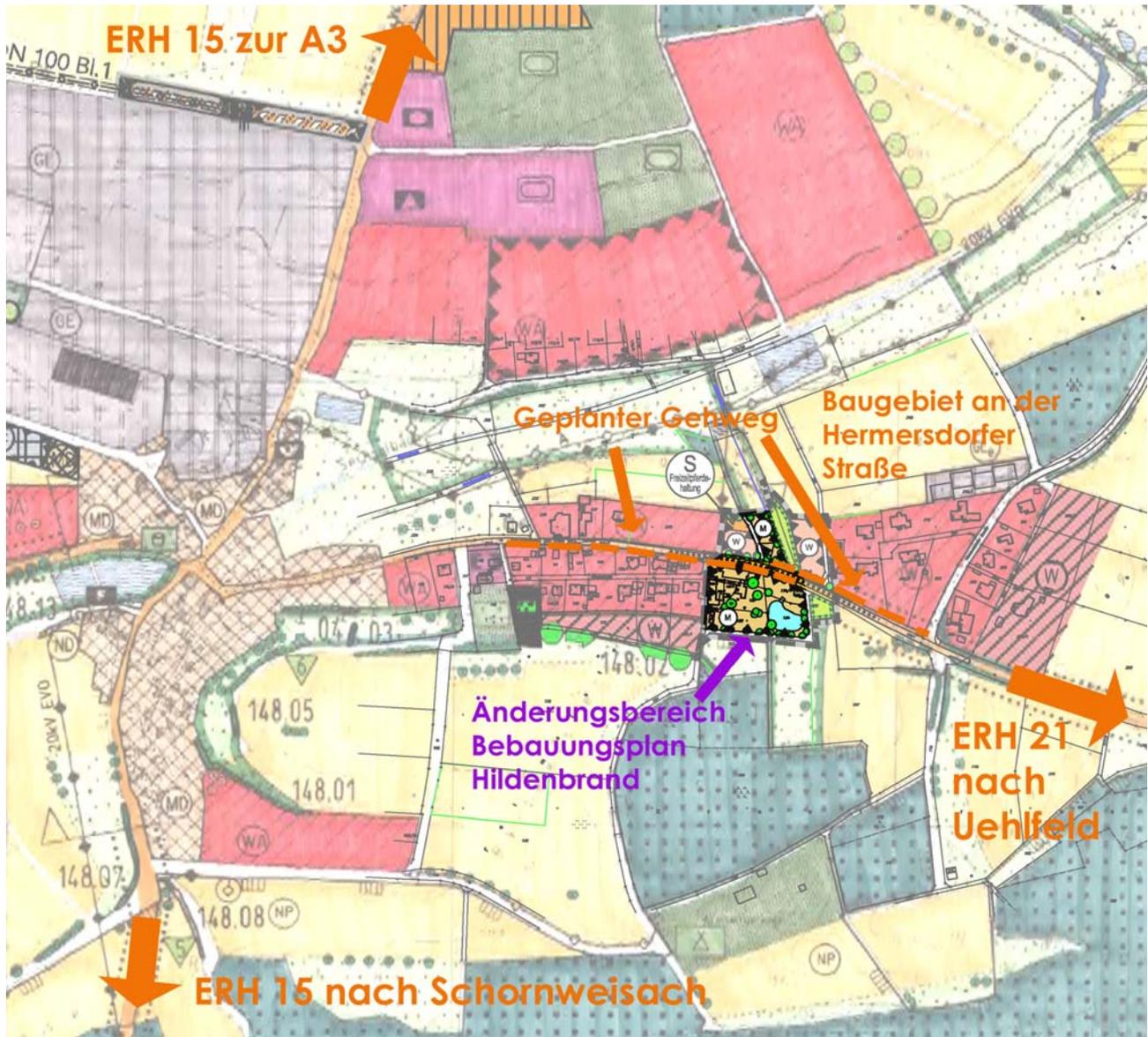
Der Bebauungsplan wurde nun als Regelbepauungsplan mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 25 Gewerbe- und Kulturwerkstatt Hildenbrand festgesetzt und beschlossen.

Die differenzierte Nutzungsvorgabe wird nicht mehr angewandt.

Damit ergeben sich zukünftig bei Nutzungsänderungen im Rahmen des festgesetzten Mischgebietes keine Abweichungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan

Die vorher vorhandene Fremdwohnnutzung im Verfahrensgebiet als wesentlicher Störfaktor bezogen auf immissionsrechtliche Belang und Abstandsregelungen besteht heute nicht mehr.

3. Beschreibung des Planungsgebietes



Lage in der Gemeinde Das Planungsgebiet gehört zum Markt Vestenbergsgreuth, Gemarkung Vestenbergsgreuth.

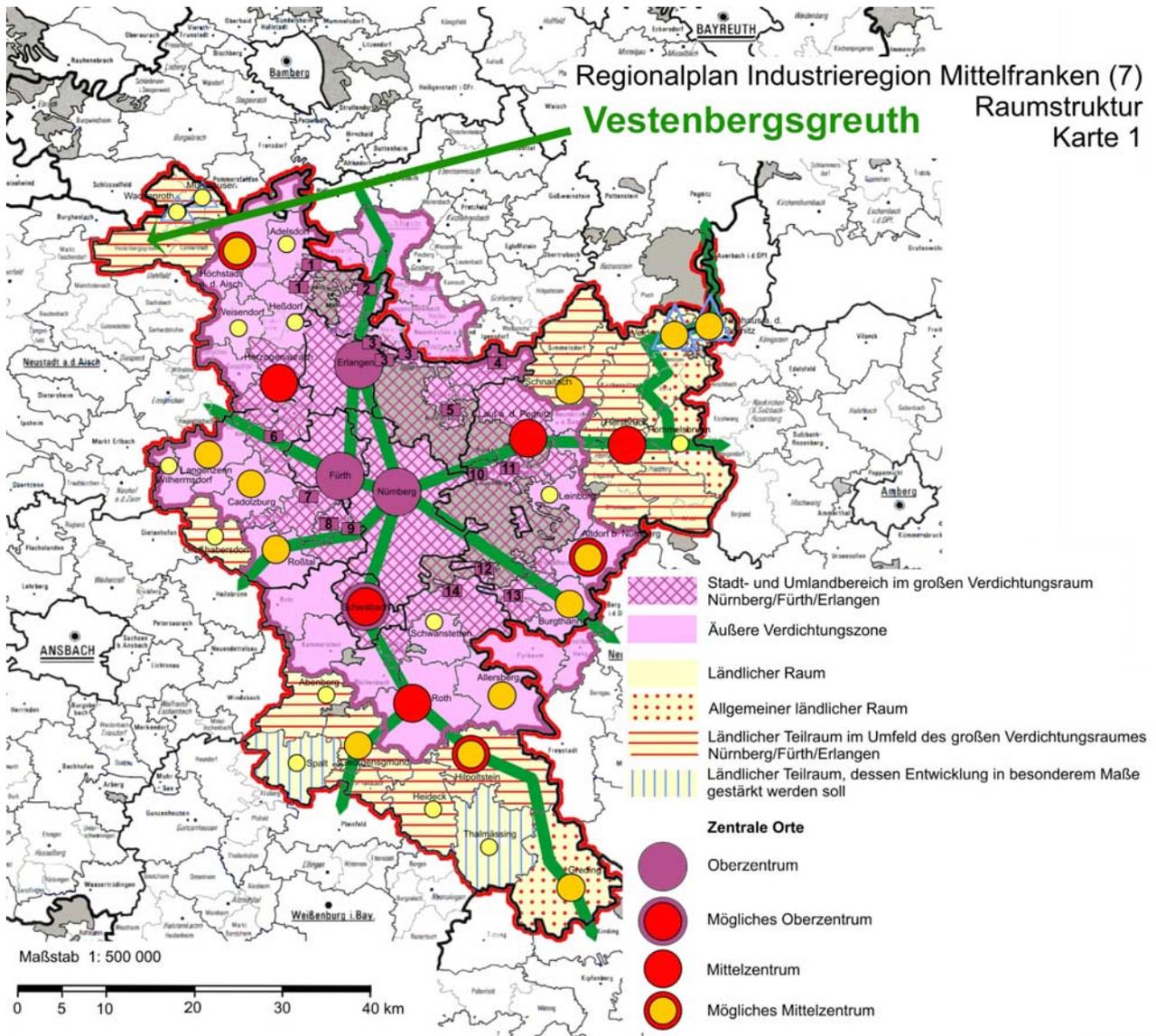
Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Vestenbergsgreuth südlich der Kreisstraße ERH 21. Es gehört noch zur im Zusammenhang bebauten Ortslage von Vestenbergsgreuth.

Nach Osten schließt sich nördlich der Kreisstraße die Siedlung an der Hermersdorfer Straße an. Diese erscheint derzeit als Splittersiedlung.

Bei weiterer Erschließung von Wohnbebauung nördlich der Kreisstraße kann zusammen mit dem Planungsgebiet die Splittersiedlung an die Bebauung von Vestenbergsgreuth angebunden werden.

Südlich des Planungsbereichs schließen landwirtschaftliche Flächen und ein größeres Waldstück an.

Östlich des Grundstücks verläuft der Kreutergraben als Geländemulde und Vorflut, die nach Querung der Kreisstraße als offenes Gerinne bis zum Sechselbach führt.



Zentrale Orte Durch die Randlage in der Region müssen für die Betrachtung der nächstgelegenen Mittel- und Oberzentren auch die Nachbarregionen mit betrachtet werden.

Oberzentren Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen, ca. 35 km bis 50 km
Bamberg, 35 km

Mittelzentren Neustadt/Aisch, 15 km, Herzogenaurach, 25 km

Mögl. Mittelzentrum Höchststadt/Aisch, 12 km

Verkehrs-anbindung Wichtige Verkehrs-anbindung für Vestenbergsgreuth sind :
B 470, ca. 5 km entfernt, nach Neustadt/Aisch, Rothenburg o.d. Tauber, A7
B 470 nach Höchststadt/Aisch zur A 3 als Anbindung in den Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen und nach Forchheim weiter zur A 9.
Eine weitere wichtige Anbindung zur A 3 erfolgt über untergeordnete Straßen mit ca. 8 km zur Autobahnausfahrt Schlüsselfeld an der A 3.

Arbeitsplätze Trotz Lage im ländlichen Raum und Randlage zum Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen hat Vestenbergsgreuth mit der Martin Bauer Group eine wesentlich bessere Arbeitsplatzausstattung als umliegende Gemeinden.

Naturraum

In der naturräumlichen Gliederung ist Vestenbergsgreuth Teil des Naturparks Steigerwald, der sich in seiner Hauptausdehnung in Richtung Norden und Osten über die anschließenden Gemeinden und Landkreise Bamberg, Neustadt/Aisch, Kitzingen und Haßberge erstreckt.

Gehölzbestand

Der Gehölzbestand im Gartenpark wurde bereits zur Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes detailliert erfasst und bewertet. Die Einzelbäume aus der nachfolgenden Liste sind im B-Plan enthalten

Baumbestandsaufnahme im Februar 2012

Nr.	Art	Gattung	Deutscher Name	St-U (cm)	Höhe (m)	Kr-D (m)	Typisierung	Beurteilung	Bewertung
1	Betula		Birke	140	14	6	Einzelbaum	TH, Wurzelbereich befestigt	BE
2	Prunus avium		Vogelkirsche	4*120-140	12	10	Böschungsb Baum	Gabel 0,5, 3x, ASTA, HÖ	E
3	Juglans		Nußbaum	2*160-190	12	8	Einzelbaum	KES, Gabel 0,6, Gabel 1,6	E
4	Populus nigra		Pappel	380	20	10	Einzelbaum	KES, Totholz, Gabel 2,60	BE
5	Acer saccerinum		Silberahorn	210	14	7	Einzelbaum	Gabel 0,6, G. 0,8, G. 1,5, KES, Gabelwuchs	BE
6	Abies alba		Tanne	125	10	4	Einzelbaum	Wurzelschaden, Stamm am Schacht,	BE
7	Betula	25 Stück	Birke	35-85	1,5	3-5	Gehölz	Einb. Spielterrasse, H 1,50m, Unterwuchs Str.	BE

← geändert zu BE zur 1. Änderung des B-Planes →

8	Robinia pseudoacacia		Akazie	2*50-60	10	6	Einzelbaum	Wildaufwuchs im Steinhügel	BE
9	Prunus avium		Vogelkirsche	70	8	3	Böschungsb Baum	Schrägwuchs	BE
10	Prunus avium		Vogelkirsche	90	9	4	Böschungsb Baum	Wurzelschaden	BE
11	Prunus avium		Vogelkirsche	110	14	5	Böschungsb Baum	KES, Totholz, Schrägwuchs	BE
12	Prunus avium		Vogelkirsche	60	8	3	Böschungsb Baum	KES, Schrägwuchs	E
13	Prunus avium		Vogelkirsche	60	10	4	Böschungsb Baum	Gabelwuchs 5,0m	E
14	Prunus		Zierkirsche	120	10	6	Gartenbaum	GW, Gabel 0,8	BE
15	Prunus	Wildaufwuchs	Vogelkirsche	2* 60/105	6	4	Böschungsb Baum	Schrägwuchs, KES,	E
16	Malus, Apfel		Obstbaum	120	9	5	Gartenbaum	GW, Gabel 0,8, Totholz	BE
17	Acer		Ahorn	2*85-120	7	6	Einzelbaum	GW, StS, Schädlingsbefall, Baumhaus, Totholz	NE
18	Malus, Apfel		Obstbaum	140	7	4	Einzelbaum	ASTA, Schrägwuchs, Totholz	NE
19	Pinus		Kiefer	120	18	6	Einzelbaum	KES, Gruppe mit Birke und Eiche	E
20	Betula		Birke	140	22	6	Baumgruppe	Totholz, Schrägwuchs, Gruppe mit Kiefer+Eiche	E
21	Quercus rubra		Roteiche	130	12	4	Baumgruppe	KES, Gruppe mit Kiefer und Birke	E
22	Fagus sylvatica,		Hängebuche	140	12	8	Einzelbaum	Totholz, KES,	BE
23	Pinus austriaca		Schwarzkiefer	160	15	6	Grenzbaum	GW, Gabel 1,0; KES, Totholz	BE
24	Picea		Fichte	95	5	5	Grenzbaum	Gabel 0,7; KES, Totholz	NE
25	Salix alba		Weide	25	5	2	Neupflanzung		E
26	Liquidambar styracifl.		Amberbaum	16	4	2	Neupflanzung		E
27	Liquidambar styracifl.		Amberbaum	20	4	2	Neupflanzung		E
28	Corylus avellana		Hasel	30-50	6	5	Strauch	ASTA, KES, Schrägwuchs,	BE
29	Tilia		Linde	25	4	2	Neupflanzung		E
30	Acer		Ahorn	25	4	2	Neupflanzung		E
31	Abies concolor		Tanne	160	10	5	Zierbaum	Gabel 0,8; aufgeastet	BE
32	Alnus glutinosa, 3x		Erle	70-120	12	6	Uferbaum	Schrägwuchs, Totholz	E
33	Acer		Ahorn	140	7	4		Gabel 0,6; StS, Totholz, Astabschnitte,	NE
34	Pinus			140	12	4		Totholz	E
35	3 Stk. Betula			70-110	12	6	Baumgruppe	ASTA, Höhlung, Totholz	E
36	Magnolia			90	8	6		unterdrückt wachsend	BE

4. Ziele und Konzepte aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

Nachfolgend werden die Ziele und Konzepte zu den einzelnen Planungsthemen, als Grundlage und Vorgabe für die Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan erläutert.

Als Untergliederungspunkte werden jeweils die Bezüge zu einzelnen Festsetzung und Hinweisen aus dem B-Plan angegeben.

4.1 Bebauungskonzept - Baustruktur

B.1. Art der baulichen Nutzung

Die privaten Flächen werden als Mischgebiet ohne Vergnügungsstätten festgesetzt. So lassen sich die bestehenden und geplanten Nutzungen am Besten in Einklang bringen.

Das Vorhabensgebiet wurde bisher mit einem kleinen Teil als KFZ-Werkstatt mit zugehörigen Nebenräumen und Wohnungen genutzt.

Der weitaus größere Anteil an gewerblich genutzten Flächen wird aber bereits jetzt als Eventlocation, z.B. für Hochzeitsfeiern und als Café-Nutzung mit Außenbewirtung an den Wochenenden genutzt.

Ergänzend dazu wurden bereits nach Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Jahr 2013 einige Ferienwohnungen errichtet. Die Ferienwohnungsnutzung wurde noch um reine Übernachtungsmöglichkeiten erweitert.

Siehe dazu auch die Erläuterungen zur B-Planänderung unter 1. und 2.2.

Nutzungskonflikte

Durch die Neuorientierung der Nutzung stärker in Richtung Events und Fremdenverkehr ergeben sich zusammen mit der im bisherigen Rahmen fortzuführenden KFZ-Werkstattnutzung interne Nutzungskonflikte im Vorhabensgebiet, die jedoch durch die jeweils gleichen Besitzer gelöst werden können.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorhandene Fremdnutzung im Grundstück ist nach Erwerb durch die Eventlokationbesitzer als Nutzungskonflikt heute nicht mehr gegeben.

Vergnügungsstätten, die nach BauNVO im Mischgebiet zulässig wären werden ausgeschlossen, weil sie aufgrund der üblichen täglichen, hauptsächlich abends bis in die Nacht laufenden Öffnung und dem höheren Parkplatzbedarf durch viele Einzelbesucher von auswärts zu höheren Belastungen für die anschließende Wohnbebauung und auch für die Übernachtungen führen würden.

B. 2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ (B.2.)

Nach dem Erwerb der bisherigen fremden Wohnnutzung im südlichen Hauptgrundstück der Seebühne durch die Familie Hildenbrand kann nun der Gesamtumgriff, trotz der unterschiedlichen Flurnummern als eine Einheit behandelt werden.

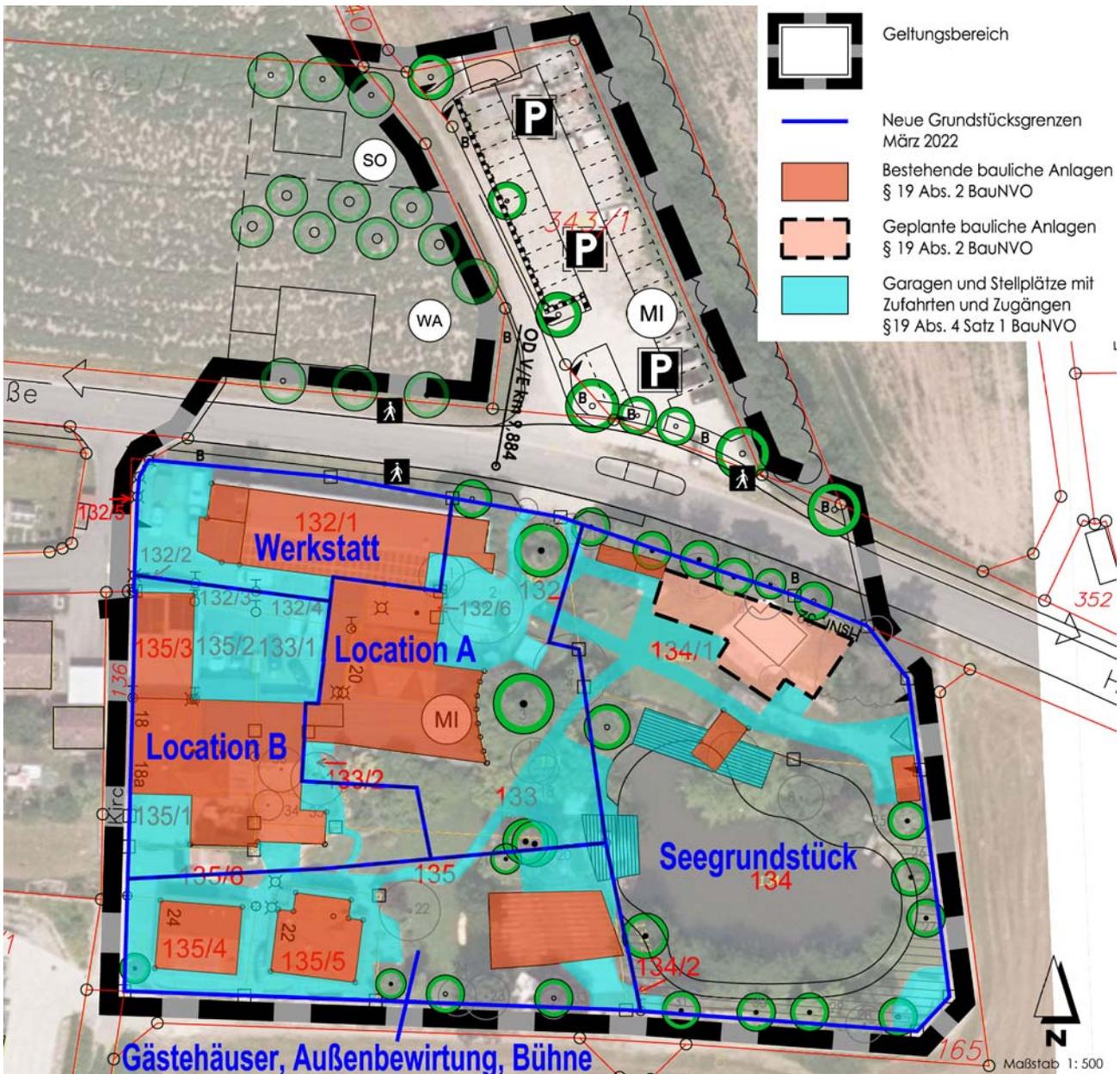
Auch nach einer zwischenzeitlich durchgeführten Grundstückszusammenlegung besteht immer noch eine Zersplitterung in Einzelgrundstücke, mit tw. Überbauungen der innenliegenden Grundstücksgrenzen die eine Grundstücksbezogene Festsetzung von Grundflächenzahlen nicht ermöglichen.

Die bereits bestehende Bebauung, die in einzelnen Bereichen sehr dicht ist, kann nun durch die vorhandenen, größeren parkartigen Strukturen der restlichen Flächen kompensiert werden. Deshalb wird der Gesamtbebauungsplanumgriff südlich der Kreisstraße zur GRZ-Ermittlung als Gesamteinheit be-

trachtet und berechnet.

Die Festsetzung der GRZ bis maximal 0,4 erfolgt auch im Hinblick darauf, dass der Parkcharakter, bezogen auf die Gesamtfläche, auch zukünftig noch erhalten bleiben soll.

Anhand der bestehenden Bebauung, einschließlich der neu geplanten und festgesetzten Bebauungsmöglichkeiten sowie den vorhandenen und angenommenen zukünftigen Flächenbefestigungen wurde eine Berechnung durchgeführt, die nachweist, dass die Einhaltung mit einer Gesamt-GRZ für den Grundstücksumgriff der Eventlocation südlich der Kreisstraße von maximal 0,4 möglich ist. Die Berechnung und der Lageplan mit Bezugsflächen sind nachfolgend beigefügt.



Neue Grundstücksanordnung ab 2022 als Grundlage für nachfolgende GRZ-Berechnung

Überschlägige GRZ-Berechnung

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 25 Vestenbergsgreuth Seebühne - Berechnung GRZ überschlägig

Bestand 2021 + Planung im Seegrundstück

Baugrundstücke	Fläche Einzelgrundstück	Flächen bauliche Anlagen Bestand	Flächen bauliche Anlagen Planung	Flächen Garagen und Stellplätze, Zufahrten, Zugänge § 19 (4) 1 BauNVO	GRZ max. 0,40 bauliche Anlagen Bestand + Planung	GRZ max. 0,60 baul. Anlagen + Flächen § 19 (4) 1
Werkstatt	601,76	312,00		205,00	0,52	0,86
Location A	1288,75	436,00		380,00	0,34	0,63
Location B	1066,94	502,00		405,00	0,47	0,85
Gästehäuser, Außenbewirtung, Bühne	1194,84	361,00		470,00	0,30	0,70
Seegrundstück	2483,31	67,00	209,00	446,00	0,11	0,29
Gesamtgrundstück	6635,60	1678,00	209,00	1906,00	0,28	0,57

Stand: 20.06.2022

GRZ Teilbereich 3

Beim nördlich der Kreisstraße liegenden Mischgebietsgrundstück, das hauptsächlich als Parkplatz für die Seebühne herangezogen werden soll, wird eine GRZ von max. 0,6 deshalb festgesetzt, weil die Nutzung als Parkplatz möglichst optimal und effektiv erfolgen soll.

Außerdem haben bereits das 1. Schallschutzgutachten vom 03.06.2013 und auch das 2. Schallschutzgutachten vom 06.12.2021 ergeben, dass bezogen auf die östlich liegende Wohnbebauung bei den Belägen der Parkplätze möglichst glatte, dichte Beläge zu wählen sind, die ein ruhigeres Befahren und bessere Schallschutzwerte bringen. Damit müssen aber für die Berechnung der GRZ höhere Verdichtungswerte angenommen werden.

B.2. Geschossigkeit- Gebäudekubaturen- Traufhöhen - Firsthöhen

C. 2.1 Dachform, Dachüberstand

C. 2.2 Dachneigungen

C. 2.5 Kniestock

Die Festsetzung der Gebäudekubaturen wird durch ein Zusammenwirken der Festsetzungen zur Geschossigkeit, den Trauf- und Firsthöhen sowie den Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen so weit möglich festgelegt und begrenzt.

Um auf den Bestand und die angestrebte weitere Entwicklung einzugehen, werden die Einzelfestsetzungen über Typenschablonen auf die im Bebauungsplan Nr. 25 bereits unterschiedenen 3 Teilflächen ebenfalls separat festgelegt.

Der Hauptbereich in Teilfläche 2 wird dabei nach der räumlichen Ausrichtung zum Ortsrand, zur Ortslage oder zur Hauptstraße noch in 4 Einzelflächen unterteilt.

Innerhalb dieser Bereiche werden nur die Vorgaben für das zulässige Maß der baulichen Nutzung für die Gebäudekubaturen und -formen festgesetzt. Die Einbindung und Festlegung passender Baukörpergrößen und Baukörpergestaltung hat dabei hohe Priorität.

Ziel der Festsetzungen für das Erscheinungsbild der Gebäude (Dachform, Geschossigkeit, Dachfarbe, Dachneigung) war eine möglichst gute Einbindung der Gesamtanlage in die Lage am Ortsrand und zur Ortslage.

Bei den Baufeldern im Teilbereich 2D und 3 der Gewerbe- Kulturwerkstatt Hildenbrand wird ganz bewusst eine niedrigere, nur eingeschossige Bebauung vorgegeben, um den Übergang von der bebauten Ortslage zum Ortsrand und, beim Teilbereich 2, die Einbindung in den bestehenden Gartenpark zu gewährleisten.

Trauf- Firsthöhen

Durch die Festlegung der Trauf- und Firsthöhen wird die Orientierung an der vorhandenen Umgebungsbebauung bezogen auf die zulässigen Dachneigungen und Dachformen festgelegt. Auch hier wird durch die Festsetzung die Einbindung der Baukörper in den Siedlungsbereich und der Übergang zum Ortsrand gewährleistet.

Durch die Festlegung der Traufwandhöhen, die Ausweisung möglicher Dachneigungen und die Festlegung der max. Firsthöhe sollen einigermaßen gleich große Baukörper festgesetzt werden.

Bei den zugelassenen Pultdächern wird durch die niedrigere zulässige Dachneigung zusätzlich eine zu hohe Außenwandentwicklung an der höheren Traufseite vermieden.

Die Angabe zur zulässigen Firsthöhe bei Pultdächern ist in der Legende als allgemeine Angabe bezogen auf alle im Plan dargestellten Firsthöhen zu verstehen. Damit kann auf die Wiederholung der Aussage in den Nutzungsschablonen verzichtet werden.

Teilbereich 1 und 2D zur ERH 21

Der räumliche Bezug für die gewerbliche Nutzung des KFZ-Betriebs unmittelbar an der Kreisstraße ERH 21, jedoch ohne direkte Zufahrt von der Kreisstraße, und einer erhöhten Lage der EG-FFH-Flächen von ca. 1,0 bis 1,5 m über dem Straßenniveau entspricht auch dem unter 2D behandelten Bereich.

Die zulässigen Kubaturen sind aus Bestandsgebäuden und den zur jeweiligen Lage passenden Anforderungen an die maximal zulässige Gebäudekubatur und Höheneinstellung zur Kreisstraße und dem Ortseingang entwickelt.

Deshalb werden für den abgegrenzten Teilbereich 1 und den Teilbereich 2D mit unmittelbarer Orientierung der Gebäude zur Ortseinfahrt und damit sichtbar am Ortseingang die eher klassischen Dachformen mit Satteldach, Walmdach oder versetztem Pultdach, und dazu passende Dachneigungen vorgegeben. Ebenso die Geschossigkeit mit I+D.

EG-FFH-Festsetzung

Eine exakte Festlegung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe im Rahmen eines bestimmten Abweichungsspektrums erfolgt nur für die im Baufeld Teilbereich 2D vorgesehene Errichtung von neuen Hauptgebäuden.

Im Zusammenhang mit den ebenfalls festgesetzten Traufhöhen und Firsthöhen wird damit die Gesamthöhenentwicklung der Gebäude festgelegt.

Wichtiger ist für diesen Bereich jedoch die Höhenfestlegung in Bezug auf den Abstand zur Kreisstraße. Durch eine Baulinie ist vorgesehen die Gebäude in einem Abstand von 6 m von der bestehenden Kreisstraße zu errichten. Nachdem der Bebauungsplan den bereits vorgesehenen Ausbau der Kreisstraße vorsieht, ist auch der zukünftige Fahrbahnverlauf für diesen Bereich im Bebauungsplan schon genau enthalten.

Aufgrund von der Gemeinde beantragter Radwegausbauten besteht jedoch die Vorgabe, dass auf dem im Landkreisbesitz verbleibenden Grundstückstreifen von ca. 3,70 m ggf. noch einen Radweg errichtet werden muss.

Der Nachweis, dass dieser Radweg am Fahrbahnrand errichtet werden kann ohne größere Eingriffe in die Gründung bzw. notwendige Unterfangungen von neu errichteten Gebäuden wird mit Regelschnitten, die die festgesetzten Eingangsfertigfußbodenhöhen und die bestehenden Höhen der Kreisstraßenränder beinhalten geführt.

Diese Schnitte wurden im Vorgriff für die Genehmigung des Entwurfs auch an die Tiefbauabteilung des Landkreises Erlangen/Höchstadt gesandt und mit der Abteilung abgestimmt.

Teilbereich 2

Der in 4 Einzelbereiche aufgeteilte Bereich enthält die derzeitigen Gebäude und Freiflächen des gastronomischen, Event-, Übernachtungs- und Freizeitangebotes. Die 4 Einzelflächen sind unterschiedlich dicht bebaut.

Die Baufenster werden zur Erhaltung des Parks eingeschränkt auf einen noch zu bebauenden Baubereich sowie auf die bereits bestehenden Gebäude.

Die Anordnung des neuen Gebäudes in Teilbereich 2D erfolgt dabei so, dass der Außenbewirtschaftungs- und Seebühnenbereich durch den Baukörper eine Abschirmung zur Kreisstraße und dem nordöstlichen Siedlungsbereich an der Hermersdorfer Straße und dem neu geplanten Siedlungsbereich auf der Fl. Nr. 344 bildet.

Die wertvollen natürlichen Bestandteile im Teilbereich 2, wie wichtige Bäume und Grünstrukturen, sowie der Gartenteich einschl. der Uferböschungen wird zur Erhaltung festgesetzt. Über die reine Pflege hinausgehende bauliche Änderungen direkt am Ufer werden durch Festsetzung begrenzt.

Die vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen wie Eventlocation, Fremdenzimmer, Ferienwohnungen und Café, Gaststätte mit Außenbewirtschaftung, Seebühne und Wohnen sind im Mischgebiet grundsätzlich zulässig und werden in den einzelnen Teilbereichen nicht spezifiziert oder beschränkt.

Teilbereich 2B zum südlichen Ortsrand

Für den zum Ortsrand orientierten Teilbereich 2B werden wie auch bei den angrenzenden Siedlungshäusern lediglich Satteldächer sowie ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss zugelassen. Auch hier ist die Lage unmittelbar zum Ortsrand ausschlaggebend für die Festsetzung.

Teilbereiche 2A + 2C - Innenbereiche

Im Innenbereich präsentiert durch die Teilbereiche 2A und 2C sind in den zur Bebauung mit Baugrenzen zugelassenen Flächen bereits jetzt viele unterschiedliche Bautypen, Baukubaturen und Dachformen vorhanden.

Da diese Gebäude fast keine Außenwirkung zeigen und eher nach innen in den Seebühnenbereich wirken, wird hier orientiert am Bestand ein sehr breites Spektrum an Dachformen zugelassen. Da auch schon einige kleinere Flachdächer vorhanden sind, werden auch Flachdächer zugelassen.

Teilbereich 3

Der Teilbereich 3 dient derzeit als Fläche für den entstehenden Parkplatzbedarf für Fahrzeuge aus der bestehenden KFZ-Werkstattnutzung und die Nutzungen im Teilbereich 2.

Grundsätzlich sind aber auch hier, anders als im rechtskräftigen Bebauungsplan alle Nutzungen eines Mischgebietes mit Ausnahme von Vergnügungsstätten und den dazu notwendigen Baukubaturen zugelassen.

Diese sollten sich auch durch die Lage am Ortsrand und mit engem Blickbezug zur Ortseinfahrt eher an traditionellen Dachformen und Kubaturen mit zulässigem Walmdach, Satteldach und Pultdach orientieren.

Aus diesem Grund wird hier ein Baufeld mit Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und von Firstrichtungen festgesetzt.

Die bisher nötigen Stellplatznachweise für die Nutzungen aus Teilbereich 2 wurden hier geführt. Weitere noch fehlende Stellplätze können ggf. in Abstimmung mit der Gemeinde und durch das Angebot eines Shuttle-Services auf gemeindlichen, bereits bestehenden Parkplätzen, angeboten werden.

Die emissionsrechtlichen Vorgaben aus dem Gutachten des Büro Sorge von 2013 sowie aus dem im Dezember 2021 neu aufgestellten Lärmschutzgutachten, orientiert an der jetzigen Situation, werden, ausgenommen die Lärmschutzwand Richtung Westen (siehe 4.7), nicht mehr als Festsetzungen behandelt, sondern nur noch unter Teil D Hinweise angeführt.

Die Zufahrt zum Teilbereich 3 darf nicht direkt von der Kreisstraße erfolgen. Die Zu- und Abfahrt muss über den Flurweg Fl.-Nr. 340 geschehen. Dies wird durch Planzeichen festgesetzt.

Gebäudekubaturen

Bei der Prüfung der angesprochenen Parameter zur Gebäudekubatur wurden die vorhandenen Festsetzungen bezogen auf Traufhöhen und Kniestockhöhen überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass in der jetzigen Bebauung teilweise Abweichungen zu Festsetzungen bestehen. Um zukünftig eindeutige Vorgaben für die Kubaturen zu schaffen werden die Traufhöhen und Kniestockhöhen noch einmal angepasst.

Gebäude I+D

Bei eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dach, war die Traufhöhenvorgabe bei Wohngebäuden eine Geschosshöhe von 3 m + 0,30 m Berechnungsverlängerung auf die Dachaußenhaut + 0,60 m Kniestock = 3,90 m.

Bei einer Erhöhung des Kniestocks auf 1,20 m für Wohngebäude mit I + D müsste die zulässige Traufhöhe auf 4,50 m angehoben werden. Die Erhöhung des Kniestocks auf 1,20 erscheint angemessen um besser ausgebaute Dachräume zu erhalten.

Gebäude II+D

Bei zweigeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dach (Teilbereich 2A) sollte die festgesetzte max. Kniestockhöhe von 0,60 beibehalten bleiben. Damit ist auch die angegebene Traufhöhe von 6,90 m mit 3,0 m EG + 3,0 m 1. OG + 0,30 m Berechnungsverlängerung auf die Dachaußenhaut, und 0,60 m Kniestock ausreichend berücksichtigt.

Werkstätten, Hallen, Sondernutzungen I+D

Bei den Werkstattträumen, zukünftigen Lagerräumen und den zukünftig geplanten Bewirtungs- und Gasträumen in Teilbereich 1, Teilbereich 2D und Teilbereich 3, mit Geschossigkeit von I + D wird für die EG's z. B. bei Gasträumen eine Geschosshöhe von 3,50 m angenommen. Zuzurechnen sind noch 0,3 m zur Traufhöhenberechnung in die Dachaußenhaut. und + 1,20 m möglicher Kniestock. Damit ist die bisher vorgesehene Traufhöhe von 5 m für diese Gebäude ausreichend.

Bei der Errichtung von reinen Lagerhallen oder Montagehallen ohne ausgebautem Dach sollte der Höhenansatz für den Kniestock noch zusätzlich für die Innenerdgeschosshöhe herangezogen werden.

B. 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenzen

Im Vorhabensgebiet wird durch die Ausweisung der Baugrenzen der bereits jetzt intensiv genutzte und bebaute westliche Teil für weitere Bebauungen eingeschränkt. Mit den Baufeldern werden, bis auf eine Ausnahme neben den Ferienwohnungen, die Baufelder so festgesetzt, dass eine weitere Verdichtung nicht mehr möglich wird.

Im Teilbereich 2D wird das Baufeld nach Osten vergrößert, um den Bau eines längeren Gebäudes als besseren aktiven Schallschutz zu ermöglichen.

Der vorhandene Teich mit Uferbereich wird von Bebauung ausgeschlossen.

Beim Teilbereich 3 sollen die Gebäude möglichst abgesetzt vom Straßenraum im niedriger liegenden südlichen Grundstücksteil angeordnet werden.

Baulinien

Die beiden Baufelder südlich der Kreisstraße erhalten an der Nordseite eine Baulinie. An dieser steht das bestehende Werkstattgebäude bereits. Ein Ersatzbau muss dann wieder dort errichtet werden.

Um ein gleichmäßiges Bild der Bebauung zur Kreisstraße zu erzeugen, wird auch ein neues Gebäude nördlich des Sees an dieser Baulinie mit gleichem Abstand zur Kreisstraße orientiert.

Mit der Festsetzung der Abstandsflächen im Zusammenhang mit den Gebäuden, die an Baulinien errichtet werden, wird ein eigenes Abstandsflächenregime, abweichend von der Bayerischen Bauordnung im Bebauungsplan festgesetzt.

Dieses bezieht sich dann ausschließlich auf die festgesetzte Baulinie und die Einhaltung der festgesetzten Parameter aus dem Maß der baulichen Nutzung für den jeweiligen Teilbereich.

Mit der Einhaltung der Baulinien sind dann auch die notwendigen Abstandsflächen zur Kreisstraße festgelegt.

ODE- ODV Grenzen

In der Stellungnahme der Abt. Tiefbau LRA ERH zum Vorentwurf wird auf die nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG vorgegebenen Abstände für bauliche Anlagen von Kreisstraßen, bezogen auf die Lage außerhalb oder innerhalb der ODV/E Grenzen hingewiesen.

Diese werden im Allgemeinen mit 15 m (Bauverbotszone) und 30 m (Baubeschränkungszone) Abstand baulicher Anlagen vom vorhandenen Straßenrand angegeben.

In der bestehenden Situation muss jedoch berücksichtigt werden, dass im bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der Rechtskraft besitzt, die Anschlüsse der neu geplanten Bebauung entlang der Kreisstraße mit einer Baugrenze analog zum Abstand der bestehenden Kfz-Werkstatt zur Kreisstraße mit 6 m festgesetzt ist.

Diese Baugrenze hat mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch Rechtskraft. Auch bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll diese Abgrenzung beibehalten bleiben.

Die Baugrenze wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes jedoch als Baulinie festgesetzt, ebenso wie bei der bestehenden Werkstatt-Bebauung. Damit wird gewährleistet, dass ein einheitliches Erscheinungsbild der Randbebauung in der Ortseinfahrt aus städtebaulichen Gründen auch zukünftig erhalten bleibt.

Die Baulinie wird abweichend von der ursprünglichen Baugrenze um ca. 7 m Richtung Osten verlängert, weil nach einer vorherigen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die im ursprünglichen Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzte Gehölzstruktur des Birkenhügels durch das Eingehen der Birken nicht mehr aufrechterhalten bleiben wird. Durch die ursprüngliche Aufschüttung des Hügels aus dem Weiheraushub ist beim Hügel keine gewachsene Bodenstruktur vorhanden.

Der Abstand zur Kreisstraße wird auch in der Verlängerung mit dem gleichen Abstand von 6 m weitergeführt.

Die Tiefbauabteilung des Landratsamtes ERH wurde auf den Sachverhalt aufmerksam gemacht. Es fand ein Ortstermin mit Besichtigung der Situation statt.

Dabei wurde vom Vertreter des Landkreises darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Rahmen der Radwegenetz-Planung des Landkreises angegeben hat, dass ggf. entlang der Kreisstraße von Vestenbergsgreuth nach Uehfeld ein Radweg entstehen soll.

Zur Umsetzung muss es deshalb auch zukünftig möglich sein, ohne größeren Aufwand, insbesondere notwendige Abstützungs- oder Unterfangungsarbeiten an nach den neuen Bebauungsplanfestsetzungen, errichteten Gebäuden einen Radweg auszubauen.

Da die Gebäude auch im Regelbebauungsplan mit festgesetzten Fertigfußbodenhöhen und daraus abzuleitenden Gründungssohlen festgesetzt sind, wurden der Tiefbauabteilung als Vorinformation zur Abwägung drei beispielhafte Schnitte der Randfläche, ausgehend von der bestehenden Kreisstraße bis zur festgesetzten Neubebauung vorgelegt.

Aus den Schnitten ist ersichtlich, dass mit der festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe ein Radweg ohne Probleme und Eingriffe in die Gründung der Gebäude oder eine Böschungsabstützungen ausgebaut werden kann.

Lediglich bei der Erhaltung von vorhandenen Bäumen innerhalb der Böschung kann es sein, dass um die Bäume einfache, einzelne Abstützungen notwendig werden.

Nach den Schnitten ist davon auszugehen, dass mit der Festsetzung einer Baulinie in der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit 6 m Abstand vom Kreisstraßenrand auch zukünftig ein Radweg oder Gehweg in ausreichender Breite ausgebaut werden kann.

Deshalb wird vorgeschlagen, die bisher festgesetzte Regelung mit 6 m auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der kurzen Verlängerung im Bereich des Birkenhügels beizubehalten.

Der Fahrbahnrand der Kreisstraße Richtung Süden zusammen mit dem vorgesehenen Ausbau einer Querungshilfe mit ausreichend breiten Fahrbahnschienen ist bereits in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Planung ist mit der Tiefbauabteilung des Landkreises ERH abgestimmt. Damit ist auch zukünftig nicht damit zu rechnen, dass sich der Fahrbahnrand zur festgesetzten Baulinie wesentlich verändern wird.

Um die Linienführung an der Südseite beizubehalten, wird für den Ausbau der Querungshilfe auf der gegenüberliegenden Fahrbahnseite Grunder-

werb von den Besitzern der Kulturwerkstatt erfolgen. Dieser ist im B-Plan als öffentliche Verkehrs- und Fußwegefläche festgesetzt.

Firstlinien

Die Festsetzung von Hauptfirstlinien erfolgt nur für die Baufelder in denen Hauptgebäude neu zugelassen werden und bisher keine Hauptgebäude stehen.

Durch die Ausweisung der Firstlinien wird eine Ausrichtung der Gebäudetraufen nach Süden für zukünftige, möglichst optimale solare Nutzung und als Orientierung zum Ortsrand hin festgesetzt.

Bei den Gebäuden am Ortseingang südlich der Kreisstraße sollen die Gebäude traufständig zur Kreisstraße orientiert werden.

4.2

Überörtlicher Verkehr, Verkehrsflächen

B. 5. Überörtlicher Verkehr

Kreisstraße ERH 21

Eine Teilfläche der Kreisstraße ERH 21 wird in das Vorhabensgebiet des Bebauungsplanes mit einbezogen. Mit der geplanten Umbaumaßnahme an der Kreisstraße werden neben Vorgaben zur Erschließung des Baugebietes auch gesamtörtlich relevante Verkehrsbelange mit dem Gehsteigausbau zur Siedlung Hermersdorfer Straße und eine dazu notwendige Querungshilfe festgesetzt.

Querungshilfe

Die in der Kreisstraße festgesetzte Querungshilfe entspricht der in Abstimmung mit dem Tiefbauamt des Landkreises Erlangen-Höchstadt festgelegten Umgestaltung der Gehwegführung entlang der Kreisstraße.

Die notwendige Straßenquerung ist von den Sichtweiten in beide Richtungen und der Lage mit minimalem Grunderwerb an der Querungsstelle am wirtschaftlichsten und effektiv.

Die notwendigen Grunderwerbe für die Querungshilfe und den Gehsteigausbau sind in der Plandarstellung bereits berücksichtigt. Die dingliche Sicherung des Grunderwerbes muss außerhalb der 1. B-Planänderung im neu abzuschließenden Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und dem Grundstücksbesitzer festgelegt werden.

Die vorhandenen Zufahrten der Kirchgasse und des Flurweges Fl. Nr. 340 bleiben erhalten.

Gehwegausbau

Die Planung der Gehwegverbindung von der Ortsmitte zur Siedlung an der Hermersdorfer Straße ist bereits abgeschlossen. Der Gehweg an der Straßennordseite bis zum Wohngebiet an der Hermersdorfer Straße soll zur Sicherheit für die Fußgänger mit ausgeführt werden.

Auf zukünftig notwendige und auch auszubauende Gehwege an der Kreisstraße bei der weiteren Bebauung des Flurstücks 338 wird hingewiesen.

KAG-Umlage

Der Gehweg wird dabei als Gesamtmaßnahme durch den Markt Vestenbergsgreuth ausgebaut. Ob Teile des Gehwegausbaues als Ersterschließung umgelegt werden, muss beim Ausbau nach den gültigen Satzungen der Gemeinde Vestenbergsgreuth geklärt werden.

B. 6. Verkehrsflächen

Erschließung

Als Verkehrsflächen sind im Planungsbereich die Kreisstraße und die untergeordnete Anbindung des Teilbereichs 3 festgesetzt.

Durchführungsvertrag - Städtebaulicher Vertrag

Der notwendige Ausbau des Flurweges ist bereits Bestandteil des Durchführungsvertrages zur Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2013 zwischen den Beteiligten Markt Vestenbergsgreuth und der Familie Hildenbrand, der Ausbau ist bereits erfolgt. Weitere Vertragliche Regelungen sind nicht mehr relevant.

Sichtdreiecke

Um zu gewährleisten, dass die Ausfahrt aus dem Flurweg funktioniert, werden nachzuweisende Sichtdreiecke mit den notwendigen Maßen im Bebauungsplan eingezeichnet. Die Plandarstellung wird unter D Hinweise Ziffer 10 erläutert.

Stellplätze

Anhand des auch für das Schallschutzgutachten vorgegebenen Raumprogrammes für das Gartencafé, die Seebühne und andere vorgesehene Nutzungen wurde auf Grundlage der Stellplatzverordnung aus dem Anhang 2 der BayBO die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ermittelt.

Einfahrtsbereiche

Mit der Festlegung der Einfahrtsbereiche werden bei den Grundstücken die vorhandenen Zufahrten dokumentiert und gesichert.

Beim Teilbereich 3 wird durch die Einfahrtsbereichsfestlegung die Zufahrt unmittelbar von der Kreisstraße im Bereich der Querungshilfe ausgeschlossen.

4.3

Versorgungsanlagen, Entsorgungsanlagen

B. 7. Flächen für Versorgungsanlagen

Für den Gliederungsteil Versorgungsanlagen aus der Planzeichenverordnung und dem § 9 Absatz 1 Nr. 12, 14 sowie Absatz 6 BauGB sind im Bebauungsplan keine konkreten Festsetzungen enthalten.

Obwohl es sich beim Baugebiet um lange bestehende Bauflächen in der Ortslage handelt, werden nachfolgend auf Wunsch des Landratsamtes nach § 4 Abs. 1 BauGB die einzelnen Versorgungssparten und -träger behandelt um den Nachweis einer ausreichenden Versorgung zu führen.

Strom, Telefon

Die Versorgung mit Strom und Telefon erfolgt über das vorhandene, z. T. noch zu erweiternde Leitungsnetz der für die Sparten jeweils zuständigen Versorger Bayernwerk Netz GmbH und Telekom Deutschland GmbH. Bei der TÖB-Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte von beiden Zustimmung zum B-Plan.

Breitband-, DSL-Netz

Der Markt Vestenbergsgreuth hat in den letzten Jahren die Vorgaben für eine optimale Netzversorgung mit ausreichenden Übermittlungskapazitäten geschaffen.

Erdgas

Ein Gasanschluss ist derzeit nicht vorhanden.

Wasser

Der Wasseranschluss erfolgt über die vorhandene Wasserleitung in der Kreisstraße an das Ortsnetz Vestenbergsgreuth. Die öffentliche Löschwasserversorgung wird über das Wasserleitungsnetz mit gewährleistet.

- Abwasser** Die neuen Gebäude werden an das bestehende Abwassernetz der Gemeinde angeschlossen. Für den Teilbereich 3 kann ein Anschluss an die im Flurweg 340 bereits vorhandene Abwasserleitung erfolgen.
- Oberflächenwasser** Die Oberflächenwässer werden in die in den Teilbereichen 1 und 2 bestehenden Abwasseranschlüsse eingeleitet.
- So weit bautechnisch möglich werden die Oberflächenwässer aus dem Teilbereich 2 für neu errichtete Gebäude und befestigte Flächen in den Gartenweiher eingeleitet.
- Beim Teilbereich 3 wird die Ableitung der Oberflächenwässer in den östlich verlaufenden Oberflächenwassergraben erfolgen.
- Die Nachweise für die Einleitungsfreiheit nach § 23 WHG, NWFreiV, TREN OG und TRENGW müssen dabei nach den festgesetzten Flächen und Vorgaben erbracht werden, die Vorgaben müssen eingehalten werden. Ist die Bagatellgrenze von 1.000 m² befestigter Fläche überschritten, sind wasserrechtliche Genehmigungen zu erbringen.

Löschwasserversorgung / Brandschutz

Der Bebauungsplan Nr. 25, wie auch die 1. Änderung zum Bebauungsplan wurden sowohl in den Gremien der Gemeinde, als auch vom Bauhof, der Gemeindeverwaltung und bei den einzelnen Abteilungen der VG angesprochen und abgestimmt. Ebenso mit der gemeindlichen Feuerwehr.

Bei der Fachbehördenbeteiligung kamen vom Wasserwirtschaftsamt und dem behördlichen Brandschutz keine Einwendungen oder einschränkende Äußerungen.

Dies ist sicher auch der Tatsache geschuldet, dass der B-Plan weitgehend auf bereits bestehenden für Wohn- und Gewerbezwecke genutzten Flächen entwickelt wurde. Der Brandschutz ist nach allen vorliegenden Aussagen gewährleistet.

Müllentsorgung

Auch bei der Müllentsorgung ist die bestehende Nutzung bereits eingebunden. Die bisherige Andienungsstelle in der Kirchgasse kann auch zukünftig für die Müllentsorgung des gesamten südlichen Geltungsbereiches genutzt werden.

Für den nördliche Geltungsbereich, Teilbereich 3 besteht derzeit keine Notwendigkeit zur Müllentsorgung. Sie wäre über die bestehende OD der ERH 21 aber sicher möglich.

4.4

Grünflächen

B. 9. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen sind lediglich Begleitgrünflächen entlang der Kreisstraße und an der Einmündung der nördlich abzweigenden Erschließung festgesetzt. Weitere öffentliche Grünflächen sind nicht vorhanden.

Private Grünflächen

Als private Grünflächen sind die Uferbereiche um den See ebenso festgesetzt wie die Pflanzbereiche zwischen Kreisstraße und Teilbereich 3 sowie vor der Lärmschutzwand.

Bei den Randflächen zu Verkehrsflächen handelt es sich ausschließlich um Begleitgrünflächen. Diese sind auch in den Festsetzungen so bezeichnet.

4.5

Wasserflächen

B. 10. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses.

Durch die Festsetzung von Wasserflächen wird im Geltungsbereich die Erhaltung des bestehenden Gartenteiches durch Festsetzung langfristig sicher gestellt.

Hochwasserschutz

Aus der Befragung der jetzigen Besitzer, von Nachbarn und auch früheren Nutzern sind für das Grundstück keine Beeinträchtigungen durch Hochwasserereignisse bekannt.

Auch in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes werden mit dem Bebauungsplan und mit den im Bebauungsplan genannten Maßnahmen keine Einflüsse und Auswirkungen zum Hochwasserschutz u. a. wasserwirtschaftliche Belange festgestellt.

Da es sich beim Teich um einen künstlichen Teich und nicht um eine natürliche in Tallage liegende Wasserfläche handelt sind auch bei größeren Starkregenereignissen keine direkten Wassereinflüsse in das Grundstück selbst zu erwarten.

Die Entwässerung der Parkplatzfläche und die Oberflächenwasserableitung der umgrenzenden Flächen erfolgt über den vorhandenen Oberflächenentwässerungsgraben östlich der Grundstückslage. Sollte sich bei stärkeren Regenereignissen abfließendes Wasser in den Weiherteil selbst ergießen, sind damit noch nicht zwangsläufig die im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen betroffen, da diese sowohl im Bestand, aber auch in den festgesetzten Höhen wesentlich höher liegen, als die vorhandene Weiherfläche, die dann auch noch Richtung Osten eine wesentlich tiefer liegende Abflussmöglichkeit in die öffentliche Oberflächenwasserableitung über vorhandene östlich verlaufende Gräben besitzt.

Die OK-FFH-Höhe des Teilbereiches 2D liegt ca. 1,20 m über der Wasserspiegeloberkante des Weihers. Die restlichen Gebäude im Bereich 2A liegen im Bestand mit der OK FFH derzeit ca. 2,70 m über der Wasserspiegeloberkante.

Weitere wasserrechtliche Vorgaben sind im Planungsgebiet nicht notwendig.

4.6

Ökologische und gestalterische Ziele der Grünordnung

Klimaschutz

Bei der derzeitigen Bestandssituation des Grundstückes wird der Klimaschutz und der Klimawandel schon alleine durch die vorhandenen großkronigen Laubbäume und die Wasserflächen in ausreichendem Maß berücksichtigt.

Durch die weitgehende Erhaltung der großkronigen Bäume und festgesetzte ergänzende Pflanzung von Laubbäumen wird im Bebauungsplan für die weitere Entwicklung der Seebühne auch den Auswirkungen des Klimawandels entgegengewirkt.

Gerade großkronige Laubbäume mit entsprechender Schattenwirkung schaffen ein besseres Kleinklima, wirken den Auswirkungen des Klimawandels entgegen.

B. 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

Ausgleichsregelung nach Leitfaden siehe Punkt 5 Eingriffsregelung nach Leitfaden

Versickerungsfähige Beläge

Bei der Errichtung der Parkplätze im Teilbereich 3 könnte mit einem wasser-durchlässigeren, verdunstungsaktiveren Belag dem Klimawandel sicher auch mehr entgegengewirkt werden. Dieses Ziel muss jedoch mit den angesprochenen Schutzgutzielen aus dem Schutzgut Mensch für den Schall- und Immissionsschutz abgewogen werden. Hier ist die Entscheidung zu einem ausreichenden Schallschutz für die angrenzenden Bewohner höher bewertet worden.

Durch die bestehende dichte Begrünung des besonders im Osten angrenzenden Grundstückes ist hier ja auch noch eine Beschattung und Kleinklima-verbesserung auch zukünftig zu erwarten.

Die vorhandene Teichfläche, die auch erhalten wird trägt noch zusätzlich mit höherer Luftfeuchtigkeit und einem verbesserten Kleinklima zum Klimaschutz bei.

Bodenschutz

In den Festsetzungen für die Planungen und Nutzungsregelungen zu Pflege, Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden zunächst Vorgaben für den Bodenschutz durch Vermeidung von Metalldächern und Maßnahmen zur Grundwasseranreicherung durch den Einbau von Versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze und untergeordnete Flächen festgesetzt.

Im Teilbereich 3 muss dazu allerdings zwischen dem Emissionsschutz für die Anlieger im östlichen WA-Gebiet und den versickerungsfähigen Belägen abgewogen werden.

Baumerhaltung

Die bei der Bestandserfassung erfassten schützenswerten Gehölzstreifen und Bäume werden durch Planzeichen markiert und langfristig erhalten. (Bewertungsliste siehe unter Punkt 3)

Neupflanzungen zur Ergänzung des vorhandenen Bestandes und zu einer Aufwertung der ökologischen Situation sind festgesetzt.

Diese betreffen den südlichen und westlichen Teilbereich 3 sowie teilweise schon vollzogene und zu ergänzende Grundstückseingrünungen und Durchgrünungen im Teilbereich 2.

Durch die exemplarischen Pflanzlisten soll gewährleistet werden, dass bei Neupflanzungen passende Arten aus der potentiellen natürlichen Vegetation, die zu den Standorten passen, gepflanzt werden.

Dabei sind dann in der Liste auch schon Baumarten berücksichtigt, die aus südeuropäischer Herkunft besser an die Klimaveränderungen durch den Klimawandel angepasst sind.

Mit den Festsetzungen wird eine Mindestdurchgrünung des Gesamtbaugebietes gewährleistet.

Baumpflanzungen

Die an der Ortsstraße geplanten, großkronigen Bäume sollen zusätzlich zur Querungshilfe zukünftig nach einer Entwicklungszeit von 20 - 30 Jahren den Ortseingang eindeutig markieren. Die Freihaltung der Lichtraumprofile für den Durchgangsverkehr wird bei Verwendung von großkronigen Laubbäumen aus der Liste gewährleistet.

4.7

Darstellung, Abgrenzung und Gliederung des Baugebietes

B. 15. Sonstige Planzeichen

Bei den sonstigen Planzeichen werden die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die Gliederungen in die einzelnen Teilflächen mit eigenen Festsetzungen über Typenschablonen abgegrenzt.

Um die Bauverbotszone entlang der Kreisstraße außerhalb der ODV eindeutig zu markieren, werden die Flächen mit dem Planzeichen zur Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Lärmschutzwand - Teilbereich 3

Im Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 25 war bezogen auf das zukünftige westlich anschließende WA-Gebiet eine Lärmschutzwand auf Grundlage eines Lärmschutzgutachtens bezogen auf die Parkplatznutzung festgesetzt worden.

Die wesentlichen Aussagen zur notwendigen Lärmschutzwand im Teilbereich 3 sind auch im neuen Lärmschutzgutachten vom 06.12.2021 enthalten.

Die Notwendigkeit der Lärmschutzwand ist erst gegeben, wenn die im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltene Neubebauung auch umgesetzt wird. Da das WA-Gebiet im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes als Regelbebauungsplan nicht mehr enthalten ist, bleibt die Lärmschutzwand zur Sicherung der Lärmschutzansprüche der WA-Fläche als Festsetzung beibehalten.

Auf das für die Lärmschutzwand maßgebliche Lärmschutzgutachten, und die dafür anzuwendenden gültigen Regelwerke und Veröffentlichungen wird unter D. Hinweise Ziffer 13 und 14 hingewiesen.

Die Festsetzung der Lärmschutzwand ist notwendig, da bei Rechtskraft der 1. Änderung des B-Planes Nr. 25 der vorhabenbezogene B-Plan und der darauf abgestimmte Durchführungsvertrag für den Geltungsbereich der 1. Änderung die Rechtskraft verliert.

4.8

Bauordnung, Gebäudegestaltung, Grundstücksgestaltung

C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

C.1. Abstandsflächen

Die Festlegung der Abstandsflächen richtet sich im Bebauungsplan im Allgemeinen nach der BayBO.

Lediglich bei bereits bestehenden Gebäuden und Verlängerung bestehender Baufluchten (z. B. Teilfläche 1 + 2D) werden über Baulinien Abstandsregelungen abweichend von der Bayerischen Bauordnung festgesetzt.

Siehe dazu auch die Ausführungen unter

4.1 Baukonzept - Baustruktur

B.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

C.2 2.1 Dachform, Dachüberstände, 2.2 Dachneigungen 2.5 Kniestock

Siehe dazu auch die Ausführungen unter

4.1 Baukonzept - Baustruktur

B.2 Geschossigkeit - Gebäudekubaturen

Für die Festlegung der Dachformen und der Dachüberstände werden allgemein übliche an die örtliche Bauweise angepasste Vorgaben verwendet.

Bei den Dachformen werden in Teilbereichen aber auch weitere derzeit übliche Dachformen zugelassen.

Bei den Dachneigungen wird berücksichtigt, dass bei Pultdächern mit niedriger festgesetzten Dachneigungen nicht zu hoch aufragende Seitenwände entstehen.

C. 2.3 Dacheindeckungen und Dachaufbauten

Für Dacheindeckungen und die Fassadengestaltung werden bzgl. der Farbgebung ruhige, harmonisch wirkende Farbtöne zugelassen, um die Bewohner vor optischen Beeinträchtigungen durch zu kräftige, krasse Farbtöne an den Nachbargebäuden zu bewahren.

Dies dient auch in Bezug auf eine harmonische Einbindung der Gewerbe- und Kulturwerkstatt in den Ortsrand und zur bestehenden Bebauung.

C. 2.4 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren und Solaranlagen werden zugelassen, jedoch mit den Einschränkungen, die Gesamtdachform und Kubatur des Daches vor Überlagerung durch zu großflächige Kollektorflächen zu bewahren.

Dies trifft auch auf die Dachaufbauten zu, die sich im Erscheinungsbild der Hauptdachform unterordnen müssen und deshalb nur bis zu bestimmten Größen zugelassen werden.

C. 3. Nebenanlagen

Um außerhalb der Baugrenzen nach § 14 BauNVO Nebenanlagen zuzulassen, wurde die Zulässigkeit auf eine maximale Größe der einzelnen Baukörper anhand der Grundfläche festgesetzt.

C. 4. Gestaltung der Garagen / Stauraum

Die Ziele der Festsetzungen für Garagen sind abgeleitet aus den vorher aufgeführten Vorgaben für die Errichtung der Hauptgebäude. Die Garagen sollen sich diesen als Nebengebäude eindeutig unterordnen.

Die Zulässigkeit von begrünten Flachdächern bei Garagen soll gewährleisten, dass bei notwendigen Stellplätzen mit entsprechenden Belagsbefestigungen über die Dachbegrünung noch zusätzliche Vorgaben zur Regenwasserpufferung, Regenwasserrückhaltung und Regenwasserverdunstung geschaffen werden und noch dazu eine extensive Begrünung zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna schafft.

Die Abstandsflächen und Aufstellbereiche zu den Erschließungsstraßen sollen gewährleisten, dass beim Warten vor der Garage der Verkehr nicht beeinträchtigt wird.

C. 5. Einfriedungen

Bei den Einfriedungen wird auf den Bestand der bisherigen Grundstückseinfriedungen eingegangen.

Ansonsten sollen die Festsetzungen eine notwendige Einbindung in die Umgebungsbebauung und die umgebende Landschaft gewährleisten.

C. 6. Geländeanpassungen

Die Festsetzung zur Duldung von Betonrückenstützen dient zur Herstellung grenzbezogener Gehsteig- und Fahrbahnbegrenzungen, um diese auch bautechnisch stabil und nachhaltig einzubauen.

4.9

Hinweise zur Bauordnung, Gebäude- und Grundstücksgestaltung

Die im Punkt D. Hinweise angeführten Punkte entfalten keinen Festsetzungscharakter und sind als Empfehlung oder Hinweis auf bestehende Gesetze oder andere Regelungen zu beachten.

Im Weiteren werden noch erläuternde Hinweise und Handlungsvorgaben von Fachbehörden wie Denkmalamt, Wasserwirtschaftsamt, anderen Sparten der Versorgung sowie auf den Baubereich zutreffende und zu beachtende bautechnische Vorgaben und Hinweise erwähnt.

D 1.-10. Ergänzende, erläuternde Plandarstellungen

Bei den Hinweisen handelt es sich um allgemein gültige Vorgaben wie zum Beispiel die Bezeichnung einzelner Plandarstellungselemente, die von den Katasterplänen und anderen Kartengrundlagen herrühren.

Zur besseren Lesbarkeit der Bebauungspläne werden dann noch Bemaßungen, Eintragung von Bestandshöhen, erläuternde Darstellungen zum Bestand und Schutzgebietsdarstellungen aus Fachkarten wie z. Beispiel die Naturparkgrenze angegeben.

D. 11.-12. Hinweise zur Seeufergestaltung

Um die Vorgabe zum Schutz und zur Erhaltung der Teichufer im Teilbereich 2C zu unterstützen, werden für notwendige Befestigungen und die Anlage von Aufenthaltsstellen Vorschläge zu Befestigungen gegeben.

Außenbewirtung

Außenbewirtung findet auf den Flächen für die Zuschauer unmittelbar an der Gaststätte und der Seebühne statt. Diese werden großflächiger angelegt und können eine Dauerbestuhlung erhalten.

Sitz- und Ruhebereich

Um den Gartenteich selbst sollen neben dem Rundweg zum Flanieren nur einzelne Sitzgruppen errichtet werden. Hier ist keine Bewirtung vorgesehen.

D. 13.-14. Immissionen, Lärmschutzmaßnahmen

In den Stellungnahmen des Landratsamtes zum Vorentwurf war eine wichtige Vorgabe auf Grund der Änderung des Bebauungsplantyps vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Regelbaugebiet nur solche Festsetzungen zu treffen, die nach § 9 BauGB auch festgesetzt werden können.

Da im Bebauungsplan unter 1. Art der baulichen Nutzung nur die Festsetzung eines Mischgebietes mit Einschränkungen festgesetzt wurde und die im vorhergehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltene Beschreibung des Einzelvorhabens nicht mehr enthalten ist, wird in der 1. Bebauungsplanänderung auch das angeführte Lärmschutzgutachten aus den Festsetzungen herausgenommen.

Bei einem Vorhaben, das auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Freistellungsverfahren ausgeführt wird, ist es üblich und Voraussetzung, dass die Belange des Immissionsschutzes bereits bei Planerstellung durch Planer und Bauherr berechnet werden und dann bei Umsetzung des Bauvorhabens anzuwenden sind.

Dies wird bereits jetzt von den Bauherren umgesetzt, die für die jetzt bestehende und neu geplanten Nutzungen ein neues Lärmschutzgutachten erstellt haben. Das Gutachten wurde am 06.12.2021 fertiggestellt und wird als Anlage Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Damit ist eine Übernahme von Inhalten des Lärmschutzgutachtens in Festsetzungen für den Hauptbaubereich südlich der Kreisstraße in der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr notwendig.

D. 15. Umgang mit Oberflächenwasser

Die Vorgaben zum Umgang mit Oberflächenwasser sollen der Zielsetzung einer Entlastung der Vorflut und der Bäche von anfallendem Oberflächenwasser dienen. Oberflächenwasser soll möglichst auf dem Grundstück zurückgehalten und dem Grundwasser zugeführt werden.

D. 16. Schutz gegen drückendes Wasser

Aufgrund der Lage einiger Baufelder in früherer Talnähe wird der Schutz vor drückendem Wasser beim Kellerausbau als Hinweis empfohlen.

D. 17. Baustoffe

Der Hinweis auf Vermeidung von Baustoffen, die die Umwelt und die Gesundheit schädigen erfolgt zur Umweltvorsorge und besonders auch zum Schutz für die Menschen als zukünftigen Nutzer der Anlagen.

D. 18. Archäologische Funde

Der Schutz und die Bewahrung von Denkmälern und besonders Bodendenkmälern als Erinnerung und geschichtliches Zeugnis ist ein wichtiges Anliegen der Denkmalpflege und auch unserer Gesellschaft.

Mit dem Hinweis auf die Vorgehensweise bei Verdachtsfällen können die Bauherren die richtigen Schritte dazu einleiten.

D. 19. Oberboden

Oberboden ist ein wichtiges Gut zur Erhaltung und Bewahrung unserer Landschaft und Ortslagen als Lebensraum. Besonders wichtig ist auch die Wiederverwendung und der korrekte Umgang mit Oberboden bei Bauarbeiten. Darauf wird im Hinweis mit Angabe der zutreffenden DIN-Norm hingewiesen.

D. 20. Höhenplanung

Unter dem Punkt D 20 Höhenplanung wird noch einmal explizit auf die notwendige Einbindung der Baukörper in das bestehende leicht geneigte Gelände im gesamten Bebauungsplanbereich hingewiesen.

Für die Kulturwerkstatt werden mit einer Bezugshöhe auf die vorhandenen Gebäude die Höhen für die neu geplanten Nutzungen als Hinweis und Empfehlung vorgegeben.

Insbesondere bei den Planungen im Bereich 2D sind die fest vorgegebenen OK-EG-FFH mit den angegebenen Abweichungsspielräumen zu beachten.

D. 21. Bauverbotszone

Die nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG festgelegte Bauverbotszone wird als Hinweis in die Plandarstellung übernommen, um eindeutig die nicht bebaubaren Bereiche darzustellen.

5. Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung wurde bei der Erstellung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach dem Leitfaden 'Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der neuesten Fassung vorgenommen.

Die Ausgleichsfläche wurde ordnungsgemäß angelegt und die Anwachspflege durchgeführt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich bei den Berechnungsvorgaben für die Ausgleichsflächen geringfügige Änderungen.

Die Berechnung wird deshalb neu durchgeführt.

Bezugsflächen zur Eingriffsberechnung

Bereits bei der Berechnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, entsprechend dem Leitfaden zum Bebauungsplan waren als Eingriffsflächen lediglich die heutige Parkplatzfläche nördlich der Kreisstraße und der eng eingefasste Umgriff des Gartenteiches herangezogen worden. Diese Vorgehensweise wurde für den Bebauungsplan auch genehmigt.

Da sich in diesen Bereichen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes nur geringfügige Änderungen ergeben, wurde im Vorentwurf der Verzicht auf eine Neuberechnung angegeben.

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes zum Vorentwurf wird nun der Eingriff entsprechend dem Leitfaden und der nun vorliegenden, 1. Änderung des Bebauungsplanes neu berechnet.

Analog zur letzten Berechnung werden nun die Einzelflächen kurz angesprochen und bewertet:

Teilbereich 1 - KFZ Werkstatt

Beim Teilbereich 1 handelt es sich um Maßnahmen innerhalb der bebauten Ortslage. Die Eingriffsregelung muss dafür nicht angewandt werden.

Teilbereich 3 - Parkplatz, Erweiterte Bebauungsfläche

Für den Teilbereich 3 der Gewerbe- und Kulturwerkstatt Hildenbrand trifft die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nicht zu. Hier wird die Eingriffsregelung nach dem Leitfaden durchgeführt.

Teilbereich 2 - Gewerbe-Kulturwerkstatt Teilbereich 2

Der Teilbereich 2 muss bezüglich der Eingriffsberechnung differenziert nach den Einzelteilflächen betrachtet werden.

Bei den Teilbereichen

2A Anbindung an die Ortslage

2B Ortsrand Süd

2D Anbindung an die Ortsdurchfahrt

handelt es sich ebenfalls eindeutig um bereits bebaute Ortslagen für die die Eingriffsregelung nicht angewandt werden kann.

Bei der Teilfläche 2C Zentralbereich handelt es sich bei den bereits bebauten Flächen und dem früheren Hausgarten ebenfalls um bebaute Ortslage.

Wie bereits bei der Anwendung der Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 25 im Jahr 2013 wird wieder nur der unmittelbare Umgriff des Gartenteiches, der zur Freizeitfläche wird, zur Eingriffsberechnung mit herangezogen. Für den Bereich des Gartenteiches mit Uferböschungen ergeben sich mit der 1. Änderung keine Änderungen.

Durchführung der Eingriffsregelung nach Leitfaden.

In den nachfolgend aufgeführten Karten, Nr. 1 - 3, wurden die maßgeblichen Inhalte eingetragen und festgelegt. Danach ergeben sich folgende Vorgaben.

Karte Nr. 1

Bestand/Bewertung der Schutzgüter

Für die Bewertung des Bestandes und der Schutzgüter wurden nur die Flächen betrachtet, die im Verfahrensgebiet als Erweiterung der bebauten Ortslage in Frage kommen.

Dabei werden die Flächen des Flurstücks nördlich der Kreisstraße der Kategorie 1 als Acker- und Brachflächen zugeordnet.

Die Fläche der Fl. Nr. 134, der im Gartengrundstück Hildenbrand befindliche große Gartenweiher muss an sich der Kategorie 3 als Weihergrundstück und Wasserfläche zugeordnet werden. Zu berücksichtigen ist hier jedoch die Lage innerhalb des eingezäunten Gartengrundstücks Hildenbrand als quasi Teil der bebauten Ortslage.

Karte Nr. 2

Planung/Einstufung der geplanten Nutzung

Im Plan 2 wird der Eingriff und die Einstufung der geplanten Nutzung beurteilt. Dabei wird der Teilbereich 3, Gewerbe- und Kulturwerkstatt Hildenbrand, dem Typ A als Mischgebiet mit einer GRZ größer 0,35 und einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad zugeordnet.

Zur Änderung des Status für den Gartenteich Hildenbrand einschl. Randflächen von der im Flächennutzungsplan irrtümlich ausgewiesenen Zuordnung zur freien Landschaft zum bebauten Ortsbereich erfolgt eine Zuordnung analog zum Typ B mit einem niedrigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Der Gartenteich bleibt ja per Festsetzung im Bebauungsplan erhalten. Lediglich in den südlichen und westlichen Randflächen oberhalb der Uferböschungen erfolgt durch die geplante Außenbewirtung eine geringfügige Veränderung der Oberflächen mit teilweise Versiegelung.

Karte Nr. 3

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität

Minimierungsgebot

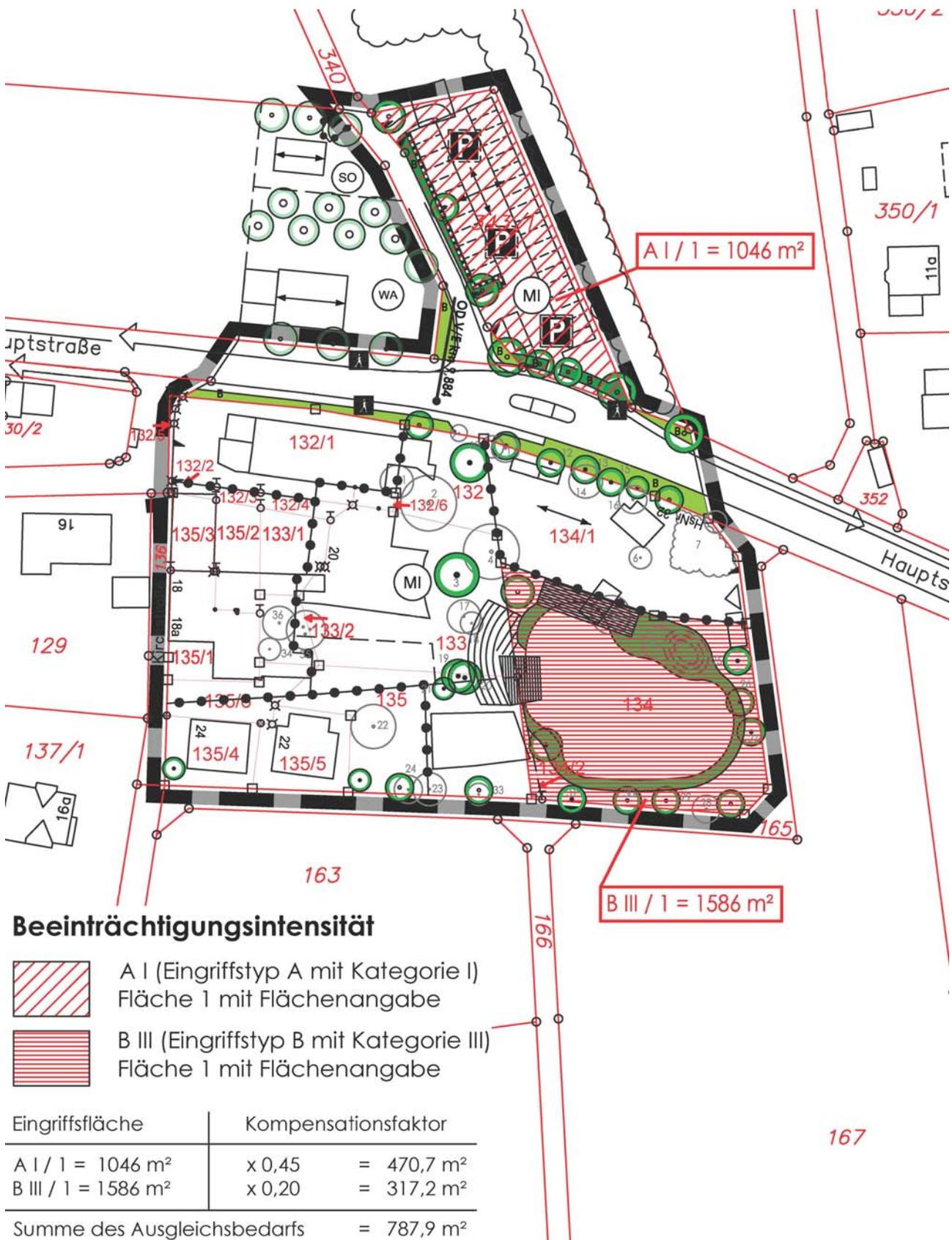
Bei den Stellplätzen wurde im Hinblick auf zukünftig ggf. auch geplante Lärmschutzmaßnahmen an der Nordostgrenze der Parkplätze, z. B. durch Errichtung von Carports mit festen Rückmauern als aktivem Lärmschutz, auf die bisher geplante Begrünung mit Bäumen verzichtet.

Begründet wird der Verzicht auf die Bäume, weil im unmittelbar anschließenden Nachbargrundstück bereits jetzt ein sehr dichter und gut entwickelter Gehölzbewuchs vorhanden ist.

Damit erhöht sich die Eingriffsintensität für diese Fläche. In der Neuberechnung ergeben sich damit Änderungen für die Berechnung der Ausgleichsflächen des Parkplatzes durch einen höheren Kompensationsfaktor.

Damit kann für den Eingriff mit einer Eingriffsfläche von 1.046 m² nur noch der mittlere Kompensationsfaktor 0,45 angewandt werden.

Bei der Fläche am Gartenweiher Hildenbrand innerhalb des Teilbereichs 2 wird nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Aufstellung des B-Plan Nr. 25 als Ausgleich für die Änderung der Nutzung im Flächennutzungsplan von der freien Landschaft zur bebauten Ortslage angesichts der Erhaltung des Gartenweihers und der nachgewiesenen geringfügigen Beeinträchtigung nur der Kompensationsfaktor 0,2 angewandt.



Ausgleichsbedarf

Damit ergibt sich aus der in der Karte ermittelten Eingriffsfläche ein Ausgleichsbedarf von **787,9 m²**.

Ausgleichsfläche 2013

Als Kompensationsmaßnahme zum Nachweis der benötigten Ausgleichsflächen von ursprünglich 631 m² konnte vom Markt Vestenbergsgreuth keine Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto zur Verfügung gestellt werden.

Innerhalb des Verfahrensgebietes waren ebenfalls keine Ausgleichsmaß-

nahmen im zu leistenden Umfang möglich.

Von Seiten der Familie Hildenbrand als Vorhabensträger wurde deshalb eine externe Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

Aufforstung

Dabei handelt es sich um eine Aufforstung im ca. 12 km entfernten Ortsteil Elsendorf der Stadt Schlüsselfeld. Bei der Aufforstungsfläche handelt es sich um einen früher landwirtschaftlich, in den letzten Jahren nur noch als Wiese genutzten, Grundstückszwickel südlich eines Waldgrundstückes an der Autobahn A3.



Kompensationsmaßnahme

Die Fläche wurde bis ca. 2007 als Stilllegungsfläche genutzt. Bis 2013 wurde sie regelmäßig gemulcht und freigehalten.

Als Ergänzung zum auf dem gleichen Flurstück befindlichen Wald wurde die Fläche dann 2013-2014 aufgeforstet. Als Ziel der Aufforstung ist ein standorttypischer Laubmischwald vorgesehen.

Die Abstimmung und genaue Festlegung zur Aufforstung erfolgte zusammen mit dem Staatlichen Forstamt Burgebrach, Zweigstelle Schlüsselfeld.

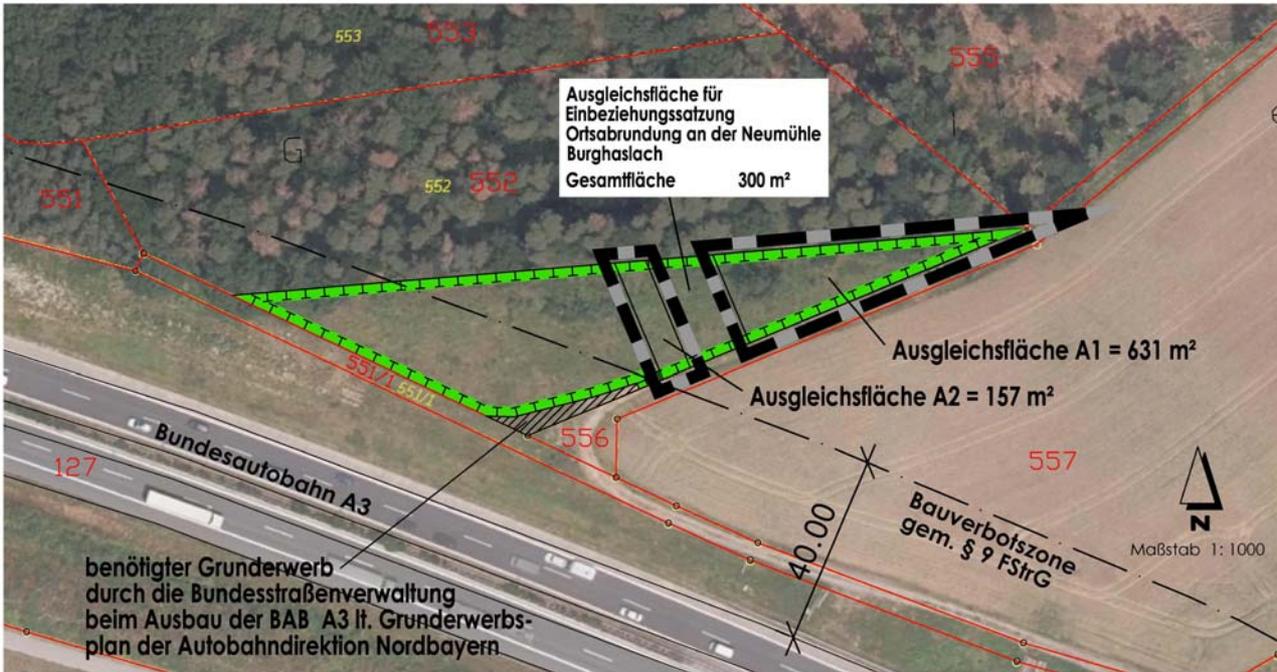
Der Aufforstungsantrag wurde über die Forstverwaltung beim Amt für Landwirtschaft Bamberg gestellt. Von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bamberg wurde die Aufforstung als Ausgleichsfläche vorabgestimmt und anerkannt.

Da bei den bisher vorgesehenen Ausgleichsflächen noch Spielraum für die Abdeckung des zusätzlichen Ausgleichsbedarfs vorhanden ist, wird in die 1. Änderung nun die Vergrößerung der Ausgleichsflächen gleich mit übernommen.

Damit können nun nach Abschluss und Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes die kompletten Ausgleichsflächen auch offiziell und nun fristgerecht bei der Meldestelle in Hof gemeldet werden.

Gewerbe- Kulturwerkstatt Hildenbrand

Externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen, Flur Nr. 552, Gemarkung Elsendorf



Lage der vorgesehenen Ausgleichsflächen als Teilfläche bzw. -maßnahme

- Ausgleichsfläche A1 = 631 m²
- Ausgleichsfläche A2 = 157 m²
- Ausgleichsfläche Gesamt = 788 m²**

6. Planverwirklichung

Gewerbe-Kulturpark

Die Familie Hildenbrand hat einen Großteil der Umbau- und Ergänzungsmaßnahmen bis heute bereits umgesetzt.

Die Nutzungsausrichtung hat sich dabei weg von Ferienwohnungen mehr zu Events- und Familienveranstaltungen in größerem Umfang gewandelt.

Begleitend zu den Veranstaltungen werden zukünftig noch mehr Übernachtungsmöglichkeiten für Eventgäste angeboten, die dann erst am nächsten Tag zurückfahren können.

Die KFZ-Werkstatt wird im ursprünglichen Umfang und Flächenanspruch weitergeführt.

Gehsteig

An Erschließungsmaßnahmen fallen die Maßnahmen für den Gehweg und die Querungshilfen an der Kreisstraße ERH 21 an.

Diese sind als Gesamtmaßnahme von der der Gemeinde bereits geplant und werden nun im Rahmen der Ortssanierung kurzfristig durchgeführt.

Die Erschließung über den Flurweg, Flur Nr. 340 wurde bereits im Durchführungsvertrag 2013 zwischen Vorhabensträger und der Gemeinde Vestenbergsgreuth vereinbart und ist bereits ausgebaut.

6.1

Kostenschätzung

Aufgrund der aufgezeigten Erschließungsvorgaben stehen keine Erschließungsmaßnahmen mit konkreten Kostenvorgaben an.

Der Ausbau eines durchgängigen Gehsteiges wird als separate Maßnahme für den gesamten Kreisstraßenverlauf der ERH 21 beginnend ab der Ortsmitte bis zur Einmündung der Hermersdorfer Straße durchgeführt.

Die Zufahrt über den gemeindlichen Flurweg Fl. Nr. 340 zum Parkplatz wurde beim Parkplatzausbau bereits durch Fam. Hildenbrand mit gebaut.

Die noch verbliebenen Begrünungsmaßnahmen am Parkplatz werden nach Rechtskraft und Vorgabe der 1. Änderung des B-Planes 25 ausgeführt.

6.2

Durchführungsvereinbarungen

Kostenübernahmevertrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.

Für die Durchführung der B-Planungsänderung hat der Markt Vestenbergsgreuth mit dem Vorhabensträger eine vertragliche Vereinbarung zur Übernahme der veranlassten Planungskosten getroffen.

Durchführungsvertrag für den bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Für die Durchführung und Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde 2013 ein Durchführungsvertrag zwischen der Fa. Hildenbrand und dem Markt Vestenbergsgreuth geschlossen.

Der Durchführungsvertrag ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes und liegt diesem als Original zum Bauleitplanungsverfahren bei.

Dieser Durchführungsvertrag verliert mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Regelbebauungsplan seine Wirksamkeit.

Notwendige auch zukünftig beizubehaltende Vereinbarungen und Bindungen aus dem Durchführungsvertrag müssen soweit notwendig vor Rechtskraft in neuen städtebaulichen Verträgen zwischen der Fa. Hildenbrand und dem Markt Vestenbergsgreuth vereinbart werden.

Teil B Umweltprüfung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung- Aufgabenstellung	46
1.1	Inhalt und Ausgangssituation	46
1.2	Kurzzusammenfassung der wesentlichen Änderungen bei der FNP-Änderung 2012-13	46
1.3	Anlass für die B-Planänderung 2021-22.....	48
1.4	Novellierung BauGB 2017 im Bezug auf Kurzzusammenfassung der wesentlichen Änderungen bei der FNP-Änderung	48
1.5	Gesetzesgrundlagen	49
2.	Einleitung zur Umweltprüfung und Umweltbericht	49
2.1	Kurzdarstellung des Inhaltes, wichtigste Ziele	49
2.2	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen.....	50
3.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	51
3.1	Bestandsaufnahme - Umweltszenario.....	51
3.2	Methodik und Schwierigkeiten.....	52
3.3	Prognose - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	52
3.3.a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Flächen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt	52
3.3.b)	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....	56
3.3.c)	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	56
3.3.d)	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	56
3.3.e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	56
3.3.f)	Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	58
3.3.g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes.	58
3.3.h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.....	58
3.3.i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	58
3.4	Beschreibung geplanter Massnahmen -Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich	58
3.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	59
3.6	Erhebliche nachteilige Auswirkungen.....	60
4.	Zusätzliche Angaben	60
4.1	Merkmale technischer Verfahren - Hinweise auf Schwierigkeiten.....	60
4.2	Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring	61
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	62
4.4	Referenzliste der Quellen	63

1. Einleitung- Aufgabenstellung

1.1 Inhalt und Ausgangssituation

Die nachfolgende Umweltprüfung und der Umweltbericht beziehen sich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ausschließlich auf die umweltrelevanten Änderungen, die sich aus der Bebauungsplanänderung ergeben.

Da mit der 1. Änderung des B-Planes auch eine Änderung vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Regelbepbauungsplan erfolgte, wurde das Regelverfahren nach BauGB mit einer 2-stufigen Öffentlichkeits- und Fachbehördenbeteiligung gewählt.

Damit muss auch eine Umweltprüfung mit Umweltbericht durchgeführt werden.

Da sich bezogen auf die Flächennutzung keine Änderungen ergeben, bleibt der für den Teilbereich bisher rechtskräftige Flächennutzungsplan in der 8. FNP-Änderung Vestenbergsgreuth Ost vom 29.07.2013 vollumfänglich beibehalten und bildet zusammen mit dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 25 Gewerbe-Kulturwerkstatt Hildenbrand - Vestenbergsgreuth Ost vom 02.12.2013 die Ausgangssituation und Vorgabe für die Umweltprüfung und den Umweltbericht.

1.2 Kurzzusammenfassung der wesentlichen Änderungen bei der FNP-Änderung 2012-13

Zum besseren Verständnis des Gesamtverfahrens wird nachfolgend noch einmal auf die wesentlichen umweltrelevanten Belange eingegangen, die überhaupt zur ursprünglichen 8. Änderung des FNP führten.

Die daraus entstandenen umweltrelevanten Belange wurden dann mit den FNP- und B-Planverfahren 2013 abgehandelt.

Ausgangspunkt war die 3. FNP-Änderung aus dem Jahr 2004, die in der Detailschärfe und Darstellung wesentliche Abweichungen vom Bestand hatte.

Gartenweiher

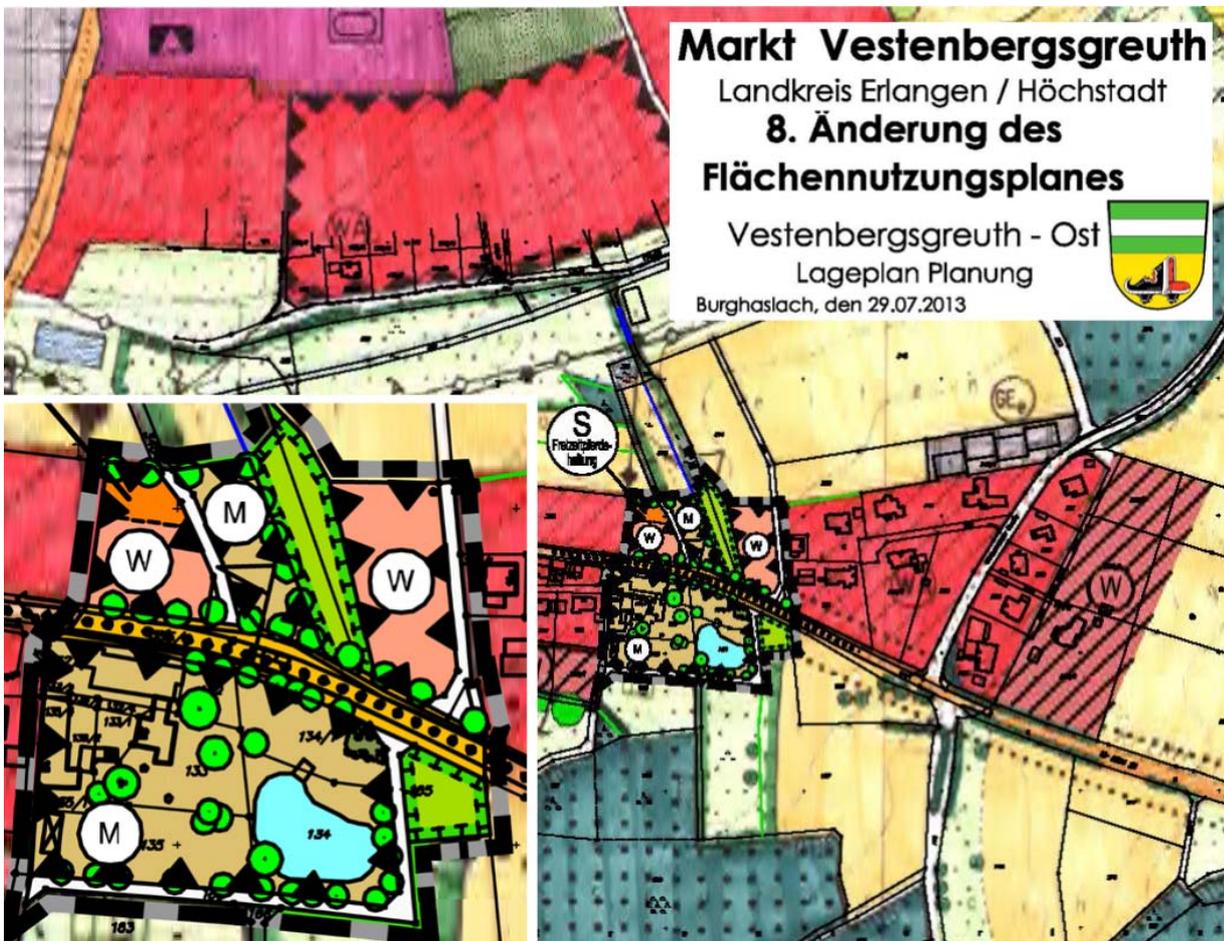
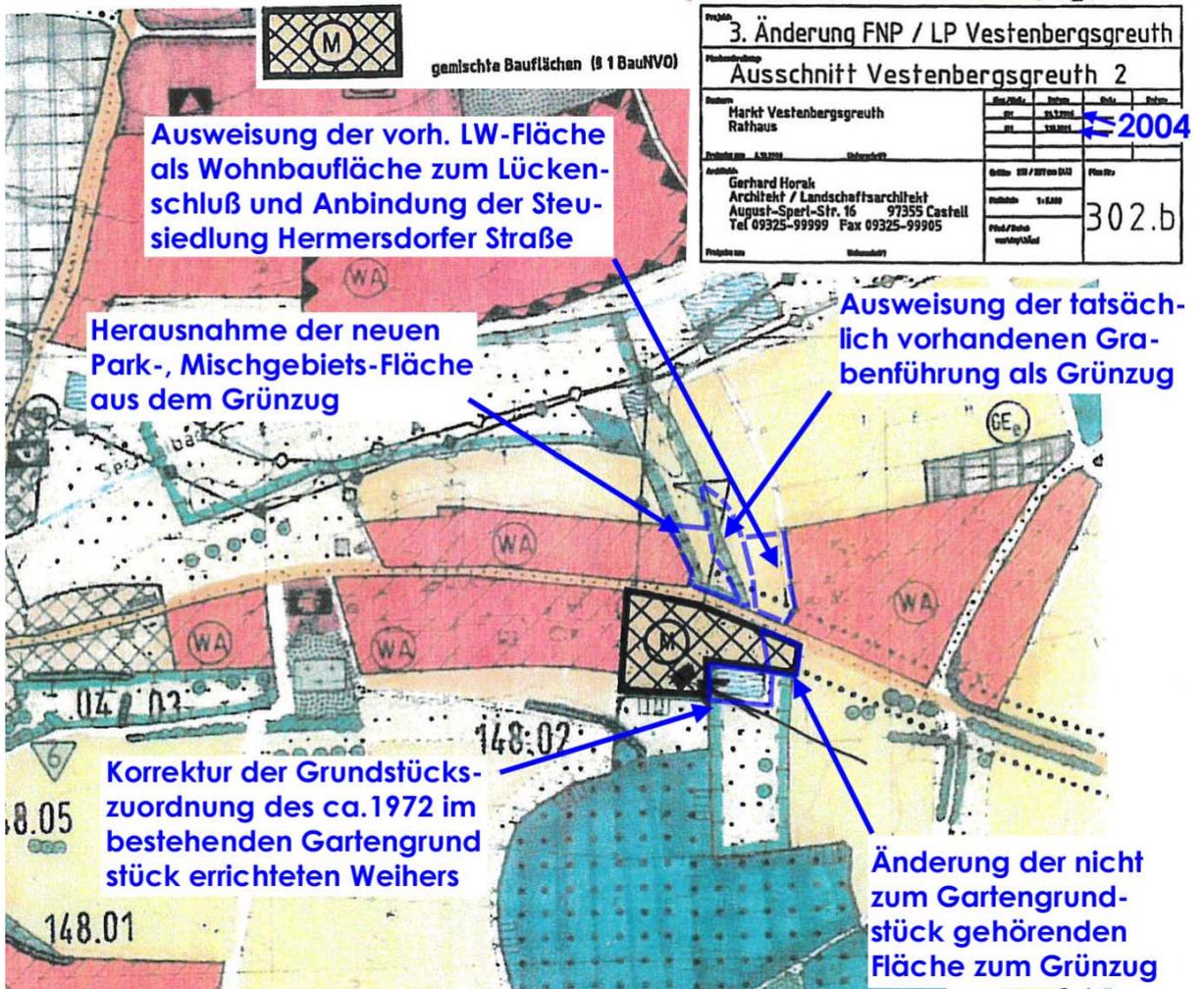
Dies waren der Gartenweiher im Hauptgrundstück und der östliche Grundstücksabschluß.

Obwohl es sich beim Gartenweiher nie um einen natürlichen Landschaftsbestandteil gehandelt hat, wurde er dann im Ausgleichsverfahren im Rahmen der Grünordnung zum B-Plan mit behandelt. Für die vermeindliche Änderung zum Gartenweiher wurden Ausgleichmaßnahmen festlegt.

M+W+SO Baufächen Auch die teilweise Änderung des nördlichen Grundstücksteiles vom Grünzug zum M-Gebiet und vom Acker zum W- und SO-Gebiet wurden im Rahmen der Grünordnung beim B-Plan mit behandelt.

W-Baufäche-Lückenschluß

Der Ausgleichsbedarf für das neue W-Gebiet als Lückenschluß zur Siedlung Hermersdorfer Straße ist nur in der 8. FNP-Änderung enthalten und muss zur weiteren Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung als B-Plan erst noch später behandelt werden.



1.3

Anlass für die B-Planänderung 2021-22

Ab dem Jahr 2013 wurde von den Besitzern der Ausbau und Betrieb der Gewerbe-Kulturwerkstatt Hildenbrand aufgenommen.

Zunächst wurden die Vorgaben aus dem ursprünglichen Vorhaben angegangen. Der Betrieb lief erfolgreich an.

Es hat sich jedoch schon nach wenigen Jahren ergeben, das sich bei den Nutzungsvorgaben Verschiebungen vom ursprünglich geplanten Konzept zu einer wesentlich stärkeren Berücksichtigung von Eventveranstaltungen mit dazugehörigen Übernachtungen ergeben.

Gleichzeitig war es dann möglich, die vorher vorhandene Fremdwohnnutzung zu erwerben.

Damit waren nun bauliche Erweiterungen und Nutzungserweiterungen möglich, die im ursprünglichen Vorhaben zum B-Plan 2013 noch nicht abgebildet waren.

Es wurde deshalb mit der Gemeinde und dem LRA abgestimmt, mit einer B-Planänderung auf die neue geplante bauliche- und Nutzungskonzeption zu reagieren.

Um angesichts der Entwicklungsdynamik auf ggf. noch kommende Nutzungsanforderungen zu reagieren wurde festgelegt, den B-Plan mit der Änderung als Regelbebauungsplan umzuändern.

Damit können dann zukünftige Änderungen und Anpassungen leichter im Rahmen des rechtskräftigen B-Planes abgedeckt werden.

Daraus resultierte dann der Verfahrensablauf im zweistufigen Regelverfahren und die dazu notwendige Umweltprüfung und der Umweltbericht, obwohl sich durch die B-Planänderung bezogen auf die Umweltbelange keine relevanten Änderungen ergeben.

Geringfügig notwendige Anpassungen bezogen auf die Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits in der Grünordnung zur B-Planänderung behandelt.

1.4

Novellierung BauGB 2017 im Bezug auf Kurzzusammenfassung der wesentlichen Änderungen bei der FNP-Änderung.

Im Jahr 2017 wurden in der 13. Auflage zum BauGB vom September 2017 Änderungen zur Umweltprüfung und zur Erstellung des Umweltberichtes aus dem **Gesetz zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 29.Juli 2017** übernommen.

Damit wurde der Katalog der zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes im **§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j BauGB** wesentlich erweitert im Vergleich zum Bearbeitungsstand der Umweltprüfung aus der 8.Änderung des FNP vom Juli 2013.

Damit müssen für die 1. B-Planänderungen ergänzend zum bisher herangezogenen Umweltbericht aus dem Jahr 2013 nun auch die zu berücksichtigten Belange aus dem Jahr 2017 mit behandelt werden.

Diese werden in den nachfolgenden Punkten behandelt.

Dabei wird jedoch nur auf die Umweltbelange eingegangen, die sich aus Änderungen zur rechtskräftigen 8.Änderung des FNP vom Juli 2013 und dem ebenfalls rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 ebenfalls vom Juli 2013 ergeben.

1.5 Gesetzesgrundlagen

Allgemeine gesetzliche Grundlage zur Umweltprüfung und dem Umweltbericht sind im Baugesetzbuch (BauGB) formuliert:

Angewandt werden:

§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstaben a - i BauGB

Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, Berücksichtigung des Umweltschutzes

§ 2 Absatz 4 BauGB Aufstellung der Bauleitpläne - Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes

§ 2a BauGB

Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

§ 4c BauGB

Überwachung

Daneben wurden die Vorgaben des **Bundesnaturschutzgesetzes** und des **Bayerischen Naturschutzgesetzes**, die **Abfall- und Wassergesetzgebung** und das **Bundesbodenschutzgesetz** berücksichtigt.

2. Einleitung zur Umweltprüfung und Umweltbericht

2.1 Kurzdarstellung des Inhaltes, wichtigste Ziele

Auf die Veranlassung zur B-Planänderung wurde bereits unter Punkt 1. 3 eingegangen.

Am bestehenden B-Plan wurden folgende Einzelpunkte geändert:

Neufestsetzung der Grundstücksgrenzen

Nach dem Erwerb der Fremdwohnnutzung innerhalb des Hauptbereiches südlich der Kreisstraße ergaben sich neue Ausbaumöglichkeiten mit der bestehenden Bausubstanz und dazugehörigen Anbauten um die sehr gut angelaufene Kulturwerkstattnutzung zu ergänzen und mit neuen Inhalten zu erweitern.

Durch die Umbauten ergaben sich aufgrund der vorh. sehr zersplitterten Grundstücksaufteilung Probleme bei Bauanträgen für Einzelbauvorhaben. Da nun alle Flächen im Besitz der Betreiber waren wurde eine Zusammenlegung der Grundstückspartellen zu größeren, in Zukunft einheitlich genutzten Partellen vorgenommen.

Der Gesamtumgriff des Grundstücks blieb jedoch erhalten. Es wurden keine zusätzlichen bisher außerhalb liegenden Flächen einbezogen.

Verlängerung der 6-m Baulinie zur Kreisstraße für einem umfassenderen passiven Lärmschutz mit Neubebauung.

Nach einer intensiveren Entwicklung der Eventnutzung im Seebereich hat sich aus dazu erstellten Lärmschutzbetrachtungen ergeben, dass mit einer Verlängerung der geplanten Neubebauung zur Kreisstraße weiter Richtung Osten entlang der 6-m Baulinie der passive Lärmschutz zur Siedlung an der Hermersdorfer Straße durch die Neubebauung wesentlich optimiert werden kann. Die Verlängerung wird nun ausgeführt.

Umweltrelevante Belange werden durch diese Änderung innerhalb der Eventfläche nicht berührt.

Belange zukünftiger Flächen für Geh- oder Radwege entlang der Kreisstraße wurden mit EG-FFH Festlegungen und Regelschnitten mit dem Tiefbauamt des LKR ERH abgestimmt.

Änderung der Beläge für Stellplätze im Nordbereich

Aufgrund von Lärmschutzgutachten werden ursprünglich festgesetzte Beläge für Zufahrten und Stellplätze um emissionsärmere Beläge ergänzt.

Optimierung der Stellplatzanordnung

Zur notwendigen Anpassung der Stellplatzausweisungen und den zukünftigen Ausbau passiver Schallschutzmassnahmen Richtung Osten wurde die als Vorschlag und Hinweis eingezeichnete Stellplatzanordnung geändert.

Zum Aufbau eines durchgängigen Schallschutzes an der Grenze zum Entwässerungsgraben und Richtung Siedlung Hermersdorfer Str. entfallen einige Baumpflanzungen. Sie werden durch vorh. Gehölze in der anschl. Grabenfläche und eine Vergrößerung der Ausgleichsflächen kompensiert.

Umstellung des Vorhabenbezogenen B-Planes zum Regelbebauungsplan

Um zukünftig auf bereits jetzt aufgetretene Nutzungsanpassungen zu reagieren, die im ursprünglichen Vorhaben aus dem Jahr 2013 nicht abgebildet sind, wurde festgelegt, die 1. Änderung des B-planes als Regelbebauungsplan weiterzuführen.

Bestehende Geltungsbereiche und Nutzungsvorgaben aus dem rechtskräftigen FNP werden dabei vollständig eingehalten und nicht verändert.

Damit kann dann im festgesetzten Nutzungsrahmen zukünftig flexibler auf Änderung im Betrieb mit Einzelbaugenehmigung und jeweils dazu neu zu erstellenden Lärmschutzuntersuchungen nach den dann jeweils gültigen Lärmschutzvorgaben reagiert werden.

Für den Teilbereich 3 wird mit der nun nach MI-Ausweisung möglichen Bebauung im Baufenster entsprechend BauNVO auch die Errichtung von Hauptgebäuden und Nutzungen ohne Bezug zur Werkstattnutzung möglich. Damit wird das Gemeindeziel des Lückenschlusses der Ortslage zur Siedlung Hermersdorfer Straße wesentlich umfassender möglich und umsetzbar.

2.2

Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen

Mit der vorher angesprochenen 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich bezogen auf umweltrelevante Belange keine Einschränkungen oder Änderungen im Vergleich zu den rechtskräftigen Bauleitplänen.

Auch für die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und des Bayerischen Naturschutzgesetzes, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundesbodenschutzgesetz werden keine Belange berührt, die nicht schon im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung und B-Planerstellung 2013 behandelt worden sind.

Einzig bei der Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Leitfaden 'Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen wurde auf die bei der Erstellung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführte Ermittlung der notwendigen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der im Nordbereich vorgenommenen Änderung an der Begründung aufgrund der stärkeren Gewichtung des Lärmschutzes mit einer Erhöhung des Kompensationsfaktors und einer Vergrößerung der nachzuweisenden Ausgleichsflächen reagiert.

Die vorgenommenen Berechnungen sind in der Begründung zum Grünordnungsplan für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 umfassend behandelt und beschrieben.

Regionalplan

Für das Gebiet zutreffende Aussagen aus dem Regionalplan der Region Nürnberg (7) können der Begründung des B-Planes entnommen werden.

3. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme - Umweltszenario

Zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 25 wurde eine umfassende Bestandsaufnahme erstellt.

Da sich mit der 1. Änderung keine Änderungen umweltrelevanter Belange ergeben, wird auch auf eine neue Bestandsaufnahme verzichtet.

Die Baumbestandsaufnahme aus dem Jahr 2012 bleibt jedoch als Plandarstellung in der 1. Änderung beibehalten und wird auch in der Grünordnungsplanung und in der Begründung zur Grünordnung aufgeführt.

Sie wird deshalb nachfolgend auch kurz angesprochen.

Grünstrukturen - Baumkataster

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand im Planungsgebiet wurde zur Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 2012 detailliert nach Einzelgehölzen erfasst und für die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit übernommen. Neben der Baumart, der Kronenhöhe, Kronenbreite und einer Typisierung erfolgte eine Beurteilung des Zustandes des Baumes und eine Bewertung mit einer Einteilung in 4 Stufen.

NE	nicht erhaltenswert
BE	bedingt erhaltenswert
E	erhaltenswert
SE	sehr erhaltenswert

Alle erfassten Bäume sind in einer Liste aufgeführt und im Plan mit Einzelnummern enthalten. Für die langfristige Weiterentwicklung des Bereiches sind im Bebauungsplan dann die mit erhaltenswert und sehr erhaltenswert eingestufteten Gehölze und Gehölzgruppen als Festsetzung übernommen.

Für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergab sich lediglich eine Änderung in der Beurteilung des Birkenhügels (Erfassungsnummer 7) bei dem zwischenzeitlich aufgrund der Klimaentwicklung der letzten Jahre durch Trockenheit viele Ausfälle zu verzeichnen waren, die die Einstufung aus dem Jahr 2012 als erhaltenswert nicht mehr rechtfertigen.

Dies ist sicher auch darauf zurückzuführen, dass es sich beim Birkenhügel um eine künstliche Bodenaufschüttung mit Aushubmaterial aus dem Weierbau aus den 1970 er Jahren handelt und nicht um einen natürlich entwickelten Bodenaufbau.

Die geänderte Tabelle zur Bestandsaufnahme ist auf Seite 19 der Begründung aufgeführt.

Flächennutzung - bebaute, zur Bebauung festgesetzte Ortslagen

Bei allen im Geltungsbereich befindlichen Flächen ist die Nutzungsvorgabe aus dem rechtskräftigen FNP vorgegeben und durch den rechtskräftigen vorhabenbezogenen B-Plan auch festgesetzt.

Es handelt sich ausschließlich um bebaute Ortslagen mit MI- Nutzung nach BauNVO und dazugehörige Verkehrsflächen.

FNP

Zusätzlich wird im Flächennutzungsplan noch der Übergang von der Altortlage mit der Gewerbe- und Kulturwerkstatt Hildenbrand zum bisher vom Altort getrennten Siedlungsgebiet an der Hermersdorfer Straße durch eine zusätzliche Wohnbebauung an den Altort angebunden.

Der Graben, der von Nord nach Süd als Grünstruktur durchgehend verläuft ist im FNP als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt.

3.2 Methodik und Schwierigkeiten

Im nachfolgenden Prognoseteil des Umweltberichtes zur 1. Bebauungsplanänderung werden die Umweltauswirkungen der Planung auf die nach §1 Abs. 6 Nummer 7 unter a) - i) zu behandelnden Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege behandelt.

Die Behandlung erfolgt dann jeweils nach den einzelnen, einschlägigen Schutzgütern unter Einbeziehung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Bewertung

Die Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden folgende Stufen der Beeinträchtigungsintensität unterschieden:

geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Bewertung der Erheblichkeit erfolgt unter der Voraussetzung, dass die beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.

In die Bewertung geht auch die zeitliche Dimension der Umweltwirkung ein; so sind Beeinträchtigungen während der Bauphase in der Regel zeitlich begrenzt bzw. vorübergehend, während anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen überwiegend dauernd auftreten und damit oft nachhaltigere bzw. stärkere Beeinträchtigungen verursachen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind, unabhängig von ihrer Beeinträchtigungsintensität, auszugleichen.

Eingriff, naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes erfolgte soweit es die bereits angesprochenen geringfügigen Änderungen ergeben bereits in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan.

3.3 Prognose - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der nachfolgende Prognoseteil über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung erfolgt nach den im § 1 Absatz 6 Nummer 7 vorgegebenen Buchstaben a bis i.

3.3.a) **Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Flächen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt.**

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Bei den Änderungsflächen handelt es sich komplett um als Siedlungsbereich genutzte Flächen.

Die 1. Änderung hat keine Eingriffe zur Folge, die wesentlichen Einfluss auf standorttypische Pflanzen und Tiere haben werden.

Für siedlungsspezifische Pflanzen und Tiere können extensive Flachdachbegrünungen bei Nebengebäuden verwendet werden. Sie sind zulässig.

Bauteile für siedlungsgebundene Tiere wie Schwalbenbretter und Nistkästen können beibehalten und ergänzt werden. Vorhandene Winter- und Sommerquartiere und Nistmöglichkeiten sind nicht vorhanden.

Die Flächen haben aufgrund der Vorbelastung durch Siedlungseinbindung und die Straße geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Es finden sich keine Biotope gemäß Art. 13d BayNatSchG, das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines FFH- oder SPA-Gebiets.

saP

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde bereits bei der FNP-Änderung und B-Planaufstellung 2013 im Vorgriff vereinbart auf eine detaillierte Untersuchung der Arten und Lebensraumausstattung im Rahmen einer 'speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung' zu verzichten.

Abweichend von der damaligen Situation wurden bis heute alle Gebäude intensiv weiter genutzt. Ansiedelungen von Schwalben im Sommer und Fledermausbestände als Sommer- oder Winterquartier sind nicht bekannt und beobachtet worden.

In der eingefriedeten Gartenfläche sind die vorhandenen Grünbestände durch Zierpflanzen und fremdländische Gehölze geprägt.

Die einigermaßen natürlich entwickelten Ufersäume des Gartenweiher sowie die Fisch- und Amphibienausstattung des Weiher scheinen einigermaßen natürlich vorkommenden Beständen zu entsprechen.

Eine intensive Befischung erfolgt nicht. Lediglich bei den Krebsen wurden vor ca. 50 Jahren amerikanische Süßwasserkrebse eingesetzt. In wie weit diese derzeit als Bestand noch vorhanden sind ist nicht bekannt.

Auswirkungen

Durch die noch ausstehenden Baumaßnahmen sind **baubedingt** nur **geringe** Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten.

Bei der Errichtung von Gebäuden können **geringe** Beeinträchtigungen für die noch vorhandenen Bestände erfolgen.

Bei den späteren **anlage- und betriebsbedingten** Auswirkungen dürfte eher eine gegenteilige Wirkung mit einer Verbesserung der Lebensräume und zusätzlicher Schaffung von Ökotope und Standorten für Tiere und Pflanzen gegeben sein.

Maßnahmen

Begrünungsmaßnahmen und die Erhaltung der kompletten Weiheranlage einschließlich Ufrausbildungen im Hauptgrundstück sind vorgegeben.

Durch die Erhaltung der mit erhaltenswert und sehr erhaltenswert eingestuft Bäume bleibt eine Grundbegrünung des Gartenparks auch mit älteren Gehölzen gewährleistet.

Schutzgut Boden

Beschreibung

Durch die 1. Änderung ergeben sich bis auf die Erweiterung der Baufenster, jedoch mit Beibehaltung der maximalen GRZ keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Auswirkungen

Baubedingt kommt es deshalb in den MI - Flächen der B-Planänderung zu keinen weiteren nicht schon bereits zulässigen Beeinträchtigungen vorhandener Böden.

Beim Teilbereich 3 ist kein ursprünglicher Boden mehr vorhanden.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch den Bau der Gebäude **keine** zu erwarten. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die rechtlichen Vorgaben zum Bodenschutz eingehalten werden.

Maßnahmen

Zum Schutz des Oberbodens ist der Mutterboden getrennt vom Unterboden aufzunehmen und zu lagern. Der Oberboden ist einer Weiterverwendung für Grünflächen zuzuführen oder nach Abschluss der Baumaßnahme möglichst auf demselben Baugrundstück wieder einzubauen.

Schutzgut Wasser - Grund- und Oberflächenwasser

Beschreibung

Aufgrund der Lage des Baugebietes ist mit einem normal, ausreichend tief gelegenen Grundwasserstand zu rechnen. Quellaustritte oder Vernässungen sind im Umgriff nicht zu beobachten.

An der Ostseite wird der Planungsbereich durch einen Entwässerungsgraben tangiert, der das südlich gelegene Waldstück und die anschließende Flur bis zur Einmündung in den Sechselbach entwässert. Dieser Bereich wird nicht tangiert.

Der Gartenweiher wurde bereits vor mehr als 50 Jahren neben der Talsohle des Entwässerungsgrabens angelegt und wird über eine Ableitung aus dem Entwässerungsgraben gespeist. Er bleibt komplett erhalten.

Auswirkungen

Durch die Entwicklung der Bauflächen kommt es **anlagebedingt** zu Flächenversiegelungen und infolgedessen zur Verringerung der Grundwasserneubildung. Die Erheblichkeit dieser Beeinträchtigungen wird auf Grund der geringen Flächeninanspruchnahme der Gebäude im Vergleich zu den Grundstücksgößen als **gering** bewertet.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen, beispielsweise die Verschmutzung von Grundwasser, ist durch die überwiegende Wohn- und Freizeitnutzung im Planungsgebiet nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigungen sind deshalb ebenfalls als **gering** einzuschätzen.

Mit einer Bebauung des Teilbereiches 3 werden aufgrund der jetzt schon vorhandenen Stellplatzbefestigung auch durch Gebäude keine zusätzlichen Auswirkungen kommen.

Maßnahmen

Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten ist im Bereich der Gewerbe- und Kulturwerkstatt die Oberflächenwasserableitung über vorhandene Leitungen vorgesehen.

Im Teilbereich 3 soll die Oberflächenentwässerung direkt in den tangierenden Oberflächenentwässerungsgraben erfolgen, die Vorgaben aus den Regelwerken zur Wasserwirtschaft A 117, M 153 und TREN OG dazu müssen dann eingehalten werden.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Der Markt Vestenbergsgreuth wird der naturräumlichen Einheit des fränkischen Schichtstufenlandes zugeordnet.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 8° Celsius, vorherrschende Windrichtung ist Süd-Südwest. Im Jahresdurchschnitt fallen Niederschläge zwischen 650 und 800 mm.

Auswirkungen

Durch die B-Planänderung sind zum Schutzgut keine Auswirkungen zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen wie Staub oder Luftschadstoffe treten voraussichtlich zeitlich versetzt auf und sind vorübergehend. Die dadurch verursachten Beeinträchtigungen sind als **gering** einzuschätzen.

Durch die Entwicklung der Bauflächen kommt es **anlagebedingt** zur Flächenversiegelung mit der Wirkung von örtlich begrenzten Aufheizungen.

Mit der Konzentration der Baufelder im westlichen Teil der Hauptfläche kommt es zwar zu größeren Versiegelungseinheiten, in der Bilanzierung wird dies jedoch bei der Gesamtfläche durch die Freihaltung der östlichen und süd-östlichen Flächen weitgehend ausgeglichen

Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftbahnen sind nicht betroffen.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind abhängig von der Bebauung und im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung zu prüfen. Sie werden durch die B-Planänderung jedoch nicht verändert.

Maßnahmen

Die geplanten Begrünungsmaßnahmen in der Gewerbe- und Kulturwerkstatt, im Teilbereich 3 sowie bei den Verkehrsanlagen und die Erhaltung und Weiterentwicklung bestehender Grünstrukturen werden die Auswirkungen auf Klima- und Lufthygiene wesentlich verringern, wenn nicht sogar verbessern im Vergleich zum jetzigen Zustand.

Durch die relativ lockere Bebauung bezogen auf die Gesamtfläche mit GRZ 0,40 im Hauptbereich und den eingeschränkten Baubereichen durch die Baugrenzen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima- und Lufthygiene **gering** sein.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung

Die geplanten Bauflächen befinden sich in bereits vorhandenen Baugrundstücken und Gartenflächen auf bereits eingefriedeten Grundstücken und aufgefüllten Brachflächen.

Mit der B-Planänderung ergeben sich keine weiterführenden Auswirkungen zum Schutzgut als bereits bisher genehmigt.

Die Entnahme von Bäumen und Gehölzen wurde orientiert an der Baumbestandsbewertung aus dem Jahr 2012 nur für notwendige Eingriffe durchgeführt. Der parkartige Charakter der Gesamtanlage bleibt erhalten und wird in Teilflächen sogar verbessert.

Auswirkungen

Die **baulichen** Anlagen werden durch Festsetzungen bezogen auf die die Umgebungsbebauung im Maß der baulichen Nutzung und in der Baugestaltung angepasst. Als Übergang zur Landschaft werden die Geschossigkeit und die Bauhöhen im Teilbereich 2 der Gewerbe- und Kulturwerkstatt sogar reduziert um einen besseren Übergang in die Landschaft zu schaffen. Dies trifft auch auf den Teilbereich 3 zu.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind entsprechend **gering**.

Mögliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholung sind zeitlich begrenzt und werden deshalb ebenfalls als **gering** eingeschätzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Erholung sind **keine** zu erwarten.

Maßnahmen

Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen werden die geplanten weiteren Bauvorhaben in den Ortsrand und die anschließende Landschaft eingegliedert.

Die Baumerhaltungsmaßnahmen zur Weiterentwicklung und ergänzende Baumpflanzungen innerhalb des Gebietes schaffen auch zukünftig eine gute Durchgrünung.

Das Entwicklungsziel des Baulückenschlusses zur Arondierung der Ortslage bleibt beibehalten.

Biologische Vielfalt

Beschreibung

Durch die B-Planänderung wird die biologische Vielfalt im B-Plangebiet im Vergleich zur bisherigen Situation keine negativen Auswirkungen erfahren.

3.3.b) **Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.

3.3.c) **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Durch die B-Planänderung treten bezogen auf den Menschen und seine Gesundheit keine weitergehende Auswirkungen auf.

Das Thema Lärm- und Emissionen wird unter Punkt 3.3.e) behandelt.

Mit der Fortführung und weiteren Verbesserung des attraktiven Freizeit- Kultur- und auch Bewirtungsangebotes auf einem ländlichen, dörflichen Standort wird die Versorgung der örtlichen und überörtlichen Bevölkerung wesentlich aufgewertet und verbessert werden.

Mit der Fortführung und Verbesserung des Kultur-, Freizeit- und Eventangebotes werden die von der Gemeinde bereits vorgegebenen Freizeitaktivitäten an der Sommerrodelbahn, der neue Mehrgenerationenplatz und das Mehrgenerationenzentrum in der ehemaligen Schule sowie der überregional angenommene Schaukelweg in hervorragender Weise ergänzt.

3.3.d) **Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Es sind keine Vorkommen von Bodendenkmälern o. a. Kulturgütern und sonstige Sachgüter betroffen.

3.3.e) **Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Schutzgut Mensch - Lärm und Emissionen

Beschreibung

Luftverunreinigungen resultieren aus Emissionen durch Landwirtschaft, Industrie und Gewerbe, Hausbrand und Verkehr. Die Landschaftsfaktoren Vegetation, Boden und Wasser übernehmen Luftregenerationsfunktionen.

Im Bearbeitungsgebiet befinden sich an Emissionsquellen die KFZ-Werkstatt und die Kreisstraße mit dem Durchgangsverkehr von Uehlfeld kommend sowie die bereits seit 2013 im Betrieb befindliche Freizeitanlage der Seebühne als Vorbelastungen.

Für die KFZ-Werkstatt und den Eventbetrieb wurde zum Vorhaben 2013 ein Lärmgutachten erstellt, in dem die möglichen Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung behandelt und notwendige Maßnahmen und Regelungen vorgegeben wurden.

Mit dem Erwerb der Fremdwohnnutzung im Wohnhaus auf Fl. Nr. 135/1 durch die Betreiber der KFZ-Werkstatt und der Eventlocation werden bisher stark beeinträchtigte Nutzer nicht mehr in Erscheinung treten.

Die Einhaltung der zulässigen Lärmemissionen bezogen auf die MI-Einstufung der Verfahrensfläche und die benachbarten Allgemeinen Wohngebiete müssen zukünftig jeweils bauantragsbezogen nachgewiesen werden. Die gegenseitige Beeinträchtigung interner Nutzungen wird mit zukünftigem Bezug auf ein Mischgebiet eingehalten und nicht überschritten werden.

Durch die geplante Neubebauung auf Flur-Nr. 134/1 wird die Errichtung der

Gebäude als passiver Lärmschutz für die nord-östlich anschließenden Wohngebiete wesentliche Verbesserungen bringen.

Die lufthygienische Situation in der Umgebung des Baugebietes wird als unproblematisch eingeschätzt. Emissionsquellen vor Ort sind nicht vorhanden.

Auch sind keine störenden Lärmemissionen von angrenzenden Straßen zu verzeichnen, da die Kreisstraße ERH 21 nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen als Anbindung von Uehlfeld aufweist und der LKW-Verkehr als Anfahrt für den Tee verarbeitenden Industriebetrieb am nördlichen Ortsrand von Vestenbergsgreuth nicht über die Kreisstraße ERH 21 und die Ortsdurchfahrt sondern über die Staatsstraße um Vestenbergsgreuth herum geleitet von der nördlichen Anbindung aus erfolgt.

Auswirkungen

Baubedingt kann es durch geplante Baumaßnahmen zeitweise zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Abgase von Baumaschinen und dergleichen kommen. Die Weiterentwicklung der Freizeitanlage wird sich jedoch nicht mehr über einen längeren Zeitraum hinweg ausdehnen. Die so verursachten Beeinträchtigungen sind angesichts der eingeschränkten Bauflächenausweisung nur **geringer** Erheblichkeit.

Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen sind zu erwarten durch den weiteren Betrieb der KFZ-Werkstatt. Da die Festsetzungen keine Erweiterungen wegen fehlender bebaubarer Anschlussflächen zulassen, werden diese auch zukünftig dem Ist-Zustand entsprechen.

Größere Probleme können ggf. durch die geplanten Nutzungen im Teilbereich 2 und 3 mit Veranstaltungen und dem Bewirtungsbetrieb auftreten.

Hier müssen begleitende zu Betriebs- und Baugenehmigungen mögliche Lärmemissionen bezogen auf das nordöstlich vorhandene Wohngebiet an der Hermersdorfer Straße untersucht und festgelegt werden.

Der Abstand des derzeit ersten Wohngebäudes vom Außenbewirtungsbereich beträgt ca. 70 m.

Bei den geplanten Parkplätzen müssen bezogen auf das geplante WA Baugebiet Einschränkungen bezüglich der Nutzung beachtet, ggf. ausgeschlossen oder eingeschränkt werden.

Gegebenenfalls müssen dazu passende Lärmschutzmaßnahmen entsprechend vorliegenden oder noch zu erstellenden Lärmschutzgutachten getroffen werden. Die Beeinträchtigungen werden immer den gesetzlich vorgeschriebenen Regelungen entsprechen und werden deshalb mit nach **geringer** Erheblichkeit eingestuft.

Maßnahmen

Die gesetzlichen Vorgaben zum Lärmschutz werden beachtet.

Zusätzliche Schutzmaßnahmen für Lärmemissionen werden durch die Anordnung der Gebäude, z. B. durch die Errichtung der Gebäude auf Flur. Nr. 134/1 mit einer Riegelwirkung Richtung Nordosten erreicht.

Auch auf dem Parkplatzgelände können notwendige Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge als passiver Lärmschutz platziert und gestaltet werden.

Abfall- und Abwasserbeseitigung

Mit der B-Planänderung ergeben sich keine Auswirkungen auf die bereits bestehenden Anlagen. Alle Anlagen im Planungsgebiet sind ordnungsgemäß an die örtliche Versorgungsinfrastruktur angebunden.

Für die Oberflächenwasserableitung wird die direkte Einleitung in die unmittelbar anschließende Vorflut entsprechend dem Bestand, bzw. bei Neuanschlüssen mit entsprechenden wasserechtlichen Feststellungen oder Genehmigungen nach WHG, NWFreiV oder TrennOG erfolgen.

- 3.3.f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.**
- Durch die B-Planänderung ergeben sich keine negativen Änderungen oder Auswirkungen auf das Entwicklungsziel.
- Die Betreiber sind bereits jetzt an effektiven und mit nachhaltigen Brennstoffen laufenden Heizsystemen interessiert. Es werden bereits Holzöfen genutzt.
- Mittelfristig ist die Errichtung einer Gesamtwärmeversorgung mit Kraft-Wärmekopplung und ggf. Hackschnitzeln als zusätzliche nachhaltige und regenerative Anlage vorgesehen.
- Bindungen dazu aus der Bauleitplanung waren und sind dazu nicht enthalten
- 3.3.g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes.**
- Mit der 1. Änderung des B-Planes bleiben die Vorgaben und Festlegungen aus der rechtskräftigen 8. Änderung des FNP mit eingearbeitetem Landschaftsplan vollumfänglich erhalten und werden nicht verändert.
- Dies trifft auch auf die anderen genannten Pläne zu, so weit diese überhaupt für den Planungsbereich bestehen.
- 3.3.h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.**
- Für den Planungsbereich sind keine derartigen Rechtsverordnungen bekannt und werden damit auch nicht durch die 1. Änderungen des B-Planes berührt.
- 3.3.i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d**
- Da die Belange der Buchstaben b bis d durch die B-Planänderung nicht betroffen sind und der Belang Buchstabe a mit den unterschiedlichen Schutzgütern ausführlich behandelt wurde sind auch keine weiterführenden Wechselwirkungen zu erwarten.
- 3.4 Beschreibung geplanter Massnahmen -Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich**
- Aus der vorherigen Gesamtbetrachtung kann abgeleitet werden, dass durch die zu untersuchende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr 25 keine, bzw. teilweise nur geringe Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zu erwarten sind.
- Die einzigen relevanten Massnahmen beziehen sich auf die Anpassung der Ausgleichsmaßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und die Lärmmissionen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Anpassung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches abgeleitet aus der höheren Einstufung des Schutzgutes Lärm bei Parkplatz mit dem Entfall einiger Baumpflanzungen und dichterem, weniger geräuscherzeugenden Belägen wurde mit zusätzlichen Ausgleichsflächen unter dem Punkt 4.6 in der Begründung ausführlich behandelt und beschrieben.

Lärmemissionen

Die Verlagerung der emissionsrechtlichen Behandlung und Ableitung von Massnahmen von der Bebauungsplanebene weg in die Einzelbaugenehmigungsebene und die Nutzungsebene wurde ebenfalls in der Begründung ausführlich behandelt.

Dazu wurde im Dez 2021 ein auf den neuesten derzeitigen Stand ausgerichtetes Lärmschutzgutachten erstellt.

Dieses muss dann bei Neubauverhaben, baulichen Ergänzungen oder auch nur Änderung der Nutzung jeweils entsprechend angepasst, bzw. neu aufgestellt werden.

3.5

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Status Quo-Prognose umreißt die denkbare Entwicklungsplanung des Gebietes ohne die Realisierung der Planung.

Gewerbe- Kulturwerkstatt Hildenbrand

Es ist zu beachten, dass für einen Großteil im Teilbereich 1 und 2 die derzeitige Nutzung bereits weitgehend der zukünftigen Nutzung entspricht.

In den Gartenflächen des Teilbereiches 2 sind bereits jetzt aufgrund der Einstufung als bebaute Ortslage neue Gebäude mit Ferienwohnungen und Wohnungen genehmigt und errichtet worden, die in den Festsetzungen des B-Planes berücksichtigt sind.

Durch die 1. Bebauungsplanänderung wird nun eine klarere Zuordnung von Bauflächen im Garten und zu schützenden Gartenflächen, besonders der Gartenweiher mit den Uferböschungen, erreicht.

Lediglich bei der Bebauung im Teilbereich 2 D werden zusätzliche Flächen für eine Bebauung freigegeben. Gleichzeitig bleibt aber die GRZ mit 0,4 beibehalten, so dass sich keine Vergrößerung der maximal möglichen Bauflächen ergeben wird.

Einzigste Möglichkeit einer wesentlichen Änderung der derzeitigen Bebauungsvorgabe wäre eine Vergrößerung der Bauflächen durch Vergrößerung des Geltungsbereiches in die angrenzende freie Landschaft.

Dies sollte jedoch auf jeden Fall vermieden werden und ist auszuschließen!!

Teilbereich 3 -Nördliche Nebenfläche, Lückenschluß

Auch bei dieser Fläche bewegt sich die 1. B-Planänderung mit den Nutzungsvorgaben innerhalb der rechtskräftigen 8. FNP-Änderung.

Das übergeordnete gemeindliche Ziel zum Lückenschluß und zur Arondierung der Ortslage kann nur über die festgesetzte Fläche erreicht werden.

Angrenzende Flächen sind entweder wichtige öffentliche Verkehrsflächen oder Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Auch hier verbieten sich Überlegungen zur Inanspruchnahme dieser dieser Flächen für alternative Planungsüberlegungen von vorneherein.

Alternative Parkkonzepte

Bei in Anspruchnahme von alternativen Parkkonzepten z. B. mit Shuttle-Service zu weiter entfernten Parkplätzen in Vestenbergsgreuth verbleibt auf der Teilfläche immer noch die Umsetzung des gemeindlichen Entwicklungszieles zur Ortsarondierung.

3.6

Erhebliche nachteilige Auswirkungen

Die unter 4.3 eingefügte Graphik zur zur allgemein verständlichen Zusammenfassung zeigt eindeutig, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen bezogen auf die unter

Punkt 3.3 a)-i) behandelten Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege entstehen.

Weitere Prüfungen dazu sind deshalb nicht relevant.

4.

Zusätzliche Angaben

4.1

Merkmale technischer Verfahren - Hinweise auf Schwierigkeiten

Aufgrund der mit den bereits 2013 im Umweltbericht zur FNP-Änderung und dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 durchgeführten Umweltprüfung zu den nun rechtskräftigen Vorgaben waren für die Behandlung der nun angewandten Umweltprüfung im wesentlichen die Untersuchungen zu den Emissionsrechtlichen Fragen und den Schallschutzgutachten relevant.

Lärmmessungen

Da die Nutzungen im südlichen Seebühnengelände schon sehr bald von den Vorgaben zum ursprünglichen vorhabenbezogenen B-Plan abwichen, wurden aufgrund von nachbarschaftlichen Einwendungen unmittelbare Lärmmessungen durch das Landratsamt zur Erfassung der tatsächlich entstehenden Lärmauswirkungen auf die nordöstlich anschließende Siedlung an der Hermersdorfer Straße durchgeführt.

Für die Parkplatznutzung wurde dann auch schon sehr bald auf den Einbau von geräuscharmen Asphaltflächen hingewirkt, die ebenfalls zur Reduzierung der Lärmwerte beim Parkplatz dienen sollen.

Diese stehen aufgrund der vollflächigen Versiegelung im Gegensatz zu Festsetzungen für eine Verbesserung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung. Auch hier erfolgten dann mehrmals Lärmmessungen zur Geräuscentwicklung.

Letztendlich haben die Messergebnisse dann auch zur 1. Änderung des B-Planes mit beigetragen um die wichtige Frage der Lärmemissionen zukünftig besser und auf die jeweiligen Nutzungen abgestimmt festzulegen.

Als Ergebnis kann nun auf das daraus resultierende nun vorliegende zeitnahe Lärmschutzgutachten vom Dezember 2021 zur weiteren Beurteilung der Emissionstechnischen Fragestellungen zurückgegriffen werden.

Die Änderung zum Regelbebauungsplan erfolgte auch deshalb, um die emissionstechnischen Anforderungen jeweils zeitnah, Einzelobjektbezogen und nutzungsbezogen zu klären und festzulegen.

Weitere technische Verfahren wurden für den Umweltbericht und zur B-Planänderung nicht angewandt.

Geländevermessung

Fragen zur Geländegestaltung und Geländemodellierung für die Reduzierung der Bauverbotszone der Kreisstraße wurden über detaillierte Bestandsvermessungen der vorhandenen Straße, des Geländes und der Baukörper geklärt.

4.2

Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring

Das Überwachungskonzept eines Bebauungsplanes ist nicht allumfassend auf jede mögliche Umwelteinwirkung auszurichten. Vielmehr ist vorrangig auf die Erfassung unvorhergesehener, erheblicher Umweltauswirkungen in Folge der Durchführung des Bebauungsplanes einzugehen.

Das Monitoring zielt nicht ab auf eine generelle Vollzugskontrolle des Bebauungsplanes.

Für die Festsetzung, welche Umweltauswirkungen eine Überwachungsmaßnahme erfordern, sind folgende Erwägungen maßgebend:

- Grundsätzlich sind nur solche Umwelteinwirkungen relevant, die auch Gegenstand der Umweltprüfung waren.

So weit es sich um die Erfassung solcher Umweltbelange handelt, die während des Planaufstellungsverfahrens nicht bekannt waren, können sich die Gemeinden auf die Informationspflicht der Behörden verlassen. Diese müssen nicht aus bloßen Vorsorgegründen Überwachungsmaßnahmen durchführen.

- Im nächsten Schritt ist zu fragen, in wie weit Abweichungen von der im Umweltbericht prognostizierten Entwicklung des jeweiligen Umweltbelanges zu unvorhergesehenen, erheblichen, negativen Umweltauswirkungen führen können.
- Dabei richtet sich die Betrachtung auf negative Umweltauswirkungen deren Entwicklung nur mit Unsicherheiten prognostiziert werden konnten. Solche Unsicherheiten können in der Variabilität der Rahmenbedingungen oder der Grundannahmen liegen.

Derzeit erscheinen die mit mittlerer Gewichtung eingestuft

- Auswirkungen durch die Parkplatznutzung mit An- und Abfahrten bei Veranstaltungen, die
- Beibehaltung der bisherigen KFZ-Werkstattnutzung mit den entsprechenden Emissionen und die
- Außenbewirtung als die Faktoren,

die durch Baugenehmigungen so festgesetzt sind bzw. geregelt werden müssen, dass stärkere Beeinträchtigungen für die umgebende Wohnbebauung besonders zu Nachtzeiten von 22⁰⁰ Uhr bis morgens 6⁰⁰ Uhr vermieden werden.

Für diese Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durch Genehmigungen müssen bei der Realisierung dann ggf. auch entsprechende Monitoringmaßnahmen vorgesehen werden.

In der Regel werden hier jedoch die soziale Kontrolle und Akzeptanz bzw. Beschwerden durch die Nachbarschaft bei der Gemeinde als erster Ansprechpartner die wirkungsvollste und wichtigste Monitoringmaßnahme darstellen.

4.3

Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der nachfolgenden Tabelle werden zusammenfassend die Umweltauswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 in ihrer Erheblichkeit auf die jeweiligen Schutzgüter eingestuft.

Tabelle 1 - Umweltwirkanalyse

Umweltschutzbelange Schutzgüter lt. Liste BauGB §1, Abs. 6, Nummer 7, Punkt a) bis i)	Auswirkungen			Ergebnis unter Berücksichtigung der Planungsvor- gaben Auswirkungen
	bau- bedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	
a) Auswirkungen auf				
Tiere und Pflanzen	gering	keine	keine	keine
Boden	keine	keine	keine	keine
Wasser, Grund- u. Oberflächenwasser	gering	gering	gering	gering
Klima und Lufthygiene	gering	keine	keine	keine
Landschaftsbild und Erholung	gering	gering	keine	gering
Biologische Vielfalt	keine	keine	keine	keine
b) Ziele, Schutzzwecke Natur 2000	keine	keine	keine	keine
c) Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	keine	keine	keine	keine
d) Kulturgüter, Sonstige Sachgüter	keine	keine	keine	keine
e) Emissionen, Abfälle, Abwässer	gering	gering	gering	gering
f) Erneuerbare Energie, Energie Sparen	keine	keine	keine	keine
g) Landschaftsplan, Wasser-, Abfall-, Immissionschutzrecht	keine	keine	keine	keine
h) Luftqualität, Immissionsgrenzwerte Rechtsverordnung EU	keine	keine	keine	keine
i) Wechselwirkungen a - d	keine	keine	keine	keine

Die Ausweisung der 1. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 25 Gewerbe-Kulturwerkstatt Hildenbrand wird weitgehend keine und nur geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auf das Schutzgut Mensch durch Lärm und Emissionen haben.

Weitere Beeinträchtigungen von Klima, Lufthygiene, Boden, Grundwasserneubildungsrate, Tiere und Pflanzen so wie Landschaftsbild sind nur in geringeren Umfang, bzw. geringer Erheblichkeit bzw. gar nicht zu erwarten.

Bei Konzentration auf die aufgezeigten Einschränkungs- und Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch mit Lärm und Emissionen sind durch das Bauvorhaben keine größeren Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

4.4 Referenzliste der Quellen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist.
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
WHG	Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.
TRENOG	Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit über Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) vom 17. Dezember 2008 (AllMBl. 2009 S. 7).
TRENGW	Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit über Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17. Dezember 2008 (AllMBl. 2009 S. 4).
NWFreiV	Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 1. Januar 2000 (GVBl. S. 30, BayRS 753-1-18-U), die zuletzt durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.
Lärmschutzgutachten	Anl. A: Schallimmissionschutztechnische Untersuchung in der Bauleitplanung vom 06. Dezember 2021 Büro Wolfgang Sorge, Nürnberg

O:\PROJEKTE\VESTENBE\hildenbrand-seebühne 2020\entwurf\2022-06-20-MM-1ÄBP-Begr mit Umweltbericht VES HILD.tmdx