

Landkreis Erlangen - Höchstädt
Markt Vestenbergsgreuth

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.32 mit integriertem Grünordnungsplan

" Pferdehof m. Ferienhäusern "
OT Oberwinterbach

Entwurf
25.04.2022

Begründung nach §2a BauGB



HORAK

**Hochbau
Städtebau
Landschaftsplanung
Gartenplanung**

Gerhard Horak
Architekt
Landschaftsarchitekt
August-Sperl-Straße 16
97355 Castell
Telefon 0 93 25 - 999 99
Telefax 0 93 25 - 999 05
e-mail: Horak-Gerhard
@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

Anlass der Planung, Vorhabenbeschreibung	3
Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	3
Rahmenbedingungen der Gemeinde.....	5
A. Festsetzungen durch Planzeichen	8
B. Festsetzungen durch Text.....	9
C. Hinweise durch Planzeichen	11
D. Hinweise durch Text.....	11
Nutzungsunverträglichkeiten und Nutzungskonflikte.....	11
Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	11
Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen	11

Anlagen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 ‚Pferdehof Oberwinterbach‘, Stand 25.04.2022

Aufstellungsbeschluss: 22.11.2021

Billigung des Vorentwurfs: 22.11.2021

Billigung des Entwurfs: 25.04.2022

Satzungsbeschluss:

Bearbeitung:

Gerhard Horak, Architekt Dipl. Ing. (FH), Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. (TU), Stadtplaner

Brigitte Horak, Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. (TU)

Änderungen durch die Frühzeitige Beteiligung sind rot markiert.

Die Satzung wurde am
greuth beschlossen.

durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Vestenbergs-

Vestenbergsgreuth, den

1. Bürgermeister

Unterschrift und Siegel

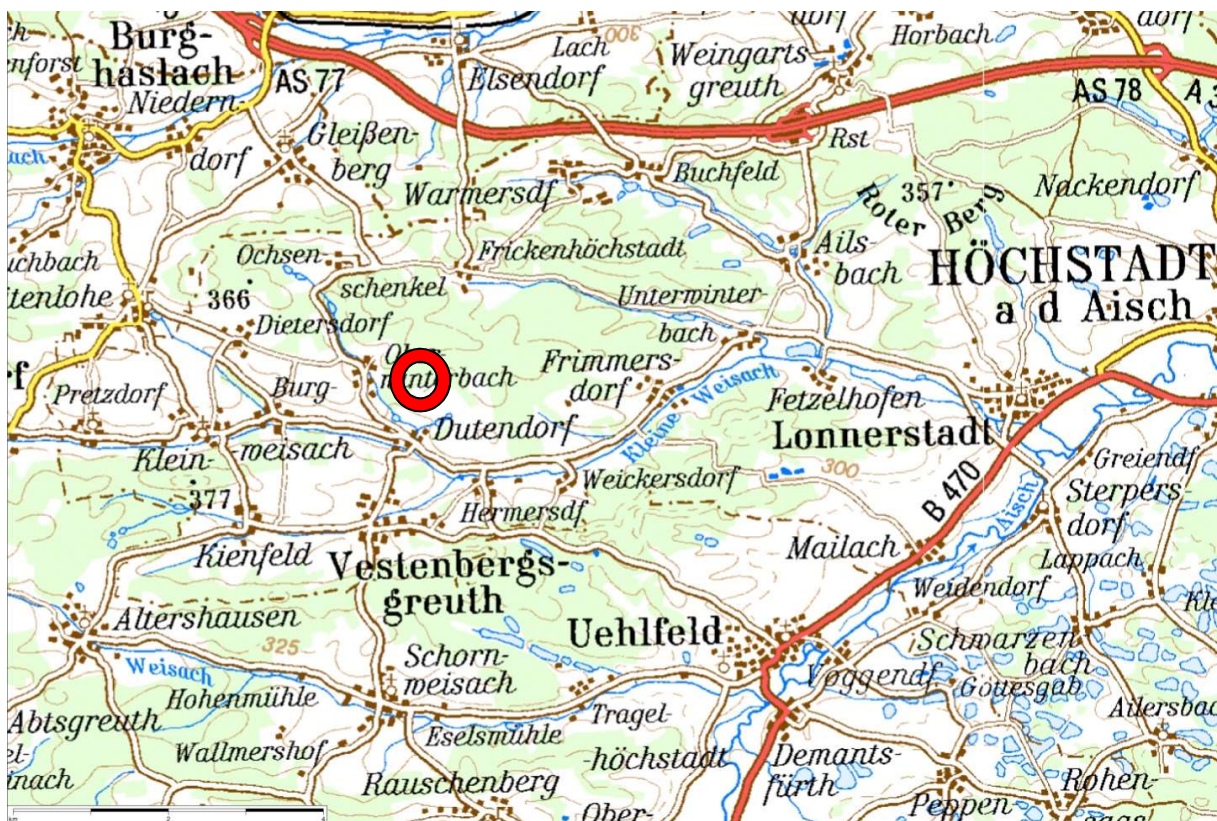
Anlass der Planung, Vorhabenbeschreibung

Ein Pferdebesitzer möchte einen Pferdehof aufbauen und neben der Haltung eigener Pferde auch Ferienhäuser anbieten, in denen Pferdebesitzer mit ihren eigenen Pferden Urlaub in einer ländlichen Umgebung machen können. Die Eigentümerfamilie will auch für sich zwei Häuser errichten und daneben Pferdeställe mit Paddocks, ein Lagergebäude und eventuell einen überdachten Reitplatz bauen. Die Bebauung konzentriert sich auf die westliche Seite des Grundstücks und ist an die bestehende Bebauung angebunden. **Die Wohn- und Ferienhäuser werden mit Wegen erschlossen. Die Anlage wird mit Hecken und Bäumen eingegrünt und zum Teil wegen der Baumfallzone entlang des Waldes nicht bebaubare Teilflächen werden als Pferdekoppel genutzt. Der Vorhabenträger hat Zugriff auf die Fläche. Der Vorhabenträger ist bekannt, wohnt im Gemeindegebiet, hat langjährige Erfahrung in der Pferdehaltung und ist finanziell leistungsfähig. Er ist an der zügigen Umsetzung des Vorhabens interessiert.**

Der Markt Vestenbergsgreuth sieht in dieser Neuausweisung eine Entwicklungsmöglichkeit für das Gemeindegebiet und möchte im Vorhaben- und Erschließungsplan und in dem im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan die erforderliche städtebauliche Entwicklung und Ordnung regeln.

Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Lage im Raum



Ausschnitt Straßenkarte, verkleinert

Der Markt Vestenbergsgreuth liegt am nordwestlichen Rand des Regierungsbezirkes Mittelfranken im Landkreis Erlangen – Höchstädt. Die Metropole Nürnberg – Erlangen – Fürth – Schwabach prägt die Region Nürnberg (R 7), der Markt liegt hier im Nahbereich des Mittelzentrums Höchstädt a. d. Aisch. Die Entfernung zu diesem Mittelzentrum beträgt ca. 10km, nach Erlangen etwa 30 km und nach Ansbach (Sitz der Regierung) etwa 50 km.

Der Ortsteil Oberwinterbach liegt ca. 2,5 km nördlich von Vestenbergsgreuth.

Gesetzliche Vorgaben

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. i.S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. i.S. 674)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. i.S. 3768), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021

Dabei sind unter anderem folgende Paragraphen des BauBG zu beachten:

§ 1 Abs. 3 BauGB „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Der Markt Vestenbergsgreuth sieht in dieser Neuausweisung eine Entwicklungsmöglichkeit für das Gemeindegebiet und möchte im Flächennutzungsplan und in dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan die erforderliche städtebauliche Entwicklung und Ordnung regeln. Dies erfordert die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Gemeinde erwartet vom Vorhabenträger eine zügige Umsetzung.

§ 1a Abs. 2 BauGB sparsamer und schonender Umgang mit Boden

In der Standortalternativenprüfung (siehe Änderung des Flächennutzungsplans) wurde kein geeigneter Standort in der Innenentwicklung oder außerhalb des Landschaftsschutzgebiets gefunden, weshalb an diesem Standort festgehalten wird. Teile des Sondergebiets können nicht bebaut werden, da sie in der Baumfallzone liegen, und werden zusammen mit weiteren Flächen als Weide genutzt. Wege werden versickerungsöffnen angelegt.

§ 1a Abs. 5 BauGB Klimawandel und Klimaschutz

Die geplante Ferienhausnutzung und der Urlaub mit Pferden in Metropolnähe dienen auch dazu, dass der eine oder andere Urlaub in einer anderen Umgebung, jedoch in kurzer Entfernung macht. Im Bebauungsplan wird geregelt, dass die Wohngebäude gut nach Süden ausgerichtet sind und PV-Anlagen genutzt werden können. Die mehr verschatteten Waldrandlagen werden freigehalten (Baumfallzone). Oberflächenwasser soll auf der Fläche möglichst gehalten werden, die Versiegelung wird reduziert. Die Wohngebäude sollen aus Holz gebaut werden (CO₂ ist damit gebunden). Das Gelände wird dauerhaft mit heimischen Sträuchern und Bäumen eingegrünt und damit artenreicher.

§ 2 Abs 2 BauBG Kommunales Abstimmungsgebot

Die Nachbargemeinden werden als Träger öffentlicher Belange beteiligt. In der Frühzeitigen Beteiligung gingen nur Stellungnahmen der beteiligten Gemeinden Markt Uehlfeld und der Gemeinde Münchsteinach ein. Der Markt Uehlfeld empfiehlt eine Photovoltaikanlage auf den Überdachungen, Münchsteinach hat keine Äußerungen. Es wird erwartet, dass diese Planung keine Auswirkung auf die Nachbargemeinden hat

Die gesetzliche Grundlage für die Beurteilung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Ziff. 7 und § 1a BauGB (Baugesetzbuch) i.V.m. § 18 Abs. 1 u. 2 Satz 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz). Die Bilanzierung erfolgt anhand des Leitfadens Bauen im Einklang von Natur und Landschaft (2021) zur Eingriffsregelung.

Landesplanerische Vorgaben

Ziele im Regionalplan:

Der Markt Vestenbergsgreuth liegt im allgemeinen ländlichen Teilraum im Umfeld des Großen Verdichtungsraums Nürnberg-Fürth-Erlangen. Der Markt Vestenbergsgreuth ist eine ländliche (Flächen-) Gemeinde ohne zentral-örtliche Funktion.

Besondere Aussagen für die Siedlungsentwicklung der Marktgemeinde Vestenbergsgreuth sind nicht enthalten.

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand von Oberwinterbach.

Das Ferienhausgebiet dient der naturbezogenen Erholung in einem Gebiet (Naturpark Steigerwald), in der Ferienwohngelegenheiten für einen wechselnden Personenkreis vermehrt angeboten werden sollen.

Schutzgebiete / Biotopkartierung

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Steigerwald innerhalb der Schutzzone des Naturparks Steigerwald (Landschaftsschutzgebiet).

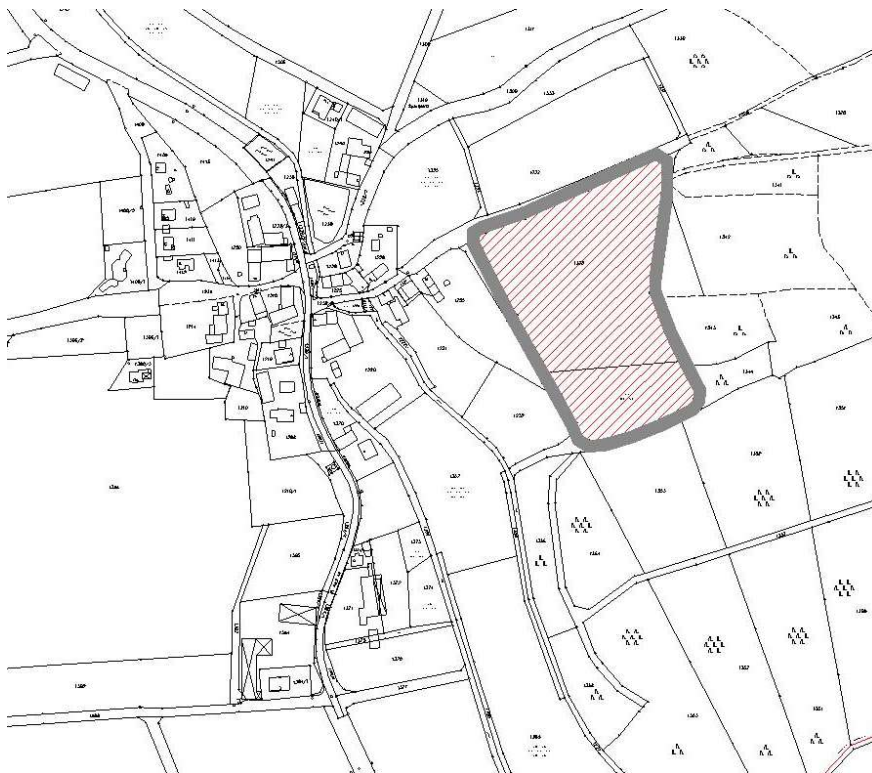
Eine Erlaubnis, bzw. Befreiung für diese Planung im Landschaftsschutzgebiet ist nicht möglich. Daher wird beim Landratsamt Erlangen-Höchstädt eine Herausnahme dieser Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet angestrebt. Dabei werden etwa gleich große Flächen innerhalb des Gemeindegebiets dem Landschaftsschutzgebiet zugeschlagen. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes in der Gemeinde Vestenbergsgreuth lässt für die Ortsteile oft kaum eine Entwicklung zu. Eine weitere Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes bei Unterwinterbach erfolgt ebenfalls in dieser Änderung. Die Gemeinde hat einen entsprechenden Vorschlag erarbeitet und flächenmäßig bilanziert, dem der Gemeinderat am 19.09.2022 zugestimmt hat. Am 27.10.2022 wurde diese Änderung im Umweltausschuss des Kreistags zustimmend behandelt und die Änderung ging ins Verfahren (Bekanntmachung der Auslegung am 26.01.2023 im Amtsblatt des Landkreises Erlangen-Höchstädt).

Weitere Schutzgebiete sind nicht bekannt, insbesondere sind keine Flora-Fauna-Habitat-Gebiete bzw. EU-Vogelschutzgebiete und Natura 2000-Gebiete betroffen. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und §23 BayNatSchG sind nicht betroffen.

Der Vorhabenbereich liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Heilquellen- und Wasserschutzgebiete, bzw. wasserwirtschaftlicher Vorbehalts- und Vorrangflächen.

Rahmenbedingungen der Gemeinde

Räumlicher Geltungsbereich und Fläche



Ausschnitt Flurkarte, ohne Maßstab

Die Fläche beinhaltet die Fl.Nr. 1338, Gemarkung Kleinweisach. Plangrundlage ist die digitale Flurkarte.

Die Fläche ist begrenzt:

Im Norden: von Fl.Nr. 1336 tw.;

im Osten und Süden von Fl.Nr. 1339;
im Westen von Fl.Nr. 1337 tw.;

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von 25.368m².

Der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörige Vorhaben- und Erschließungsplan wird im Zuge des Verfahrens ergänzt und ist Bestandteil des Durchführungsvertrags mit der Gemeinde (§ 12 BauGB).

Naturraum und Topographie

Das Planungsgebiet gehört in der Naturräumlichen Haupteinheit Steigerwald zur Untereinheit Östliche Steigerwald-Vorhöhen.

Als potentiell natürliche Vegetation lässt sich für diese Lagen der Hainsimsen- mit Übergang zum Waldmeister-Buchenwald ansprechen.

Die Fläche fällt von Norden nach Süd-Westen. Der untere Teil ist flacher und die ganze Fläche entwässert zum Oberwinterbach, liegt selbst jedoch außerhalb des Talraums. Der nördlich angrenzende Flurweg, der ins Dorf führt, schneidet westlich der Planungsfläche in die Hangkante hohlwegartig ein. Der westlich angrenzende Weg verläuft etwa auf der Höhe des Umgriffs des Bebauungsplans.



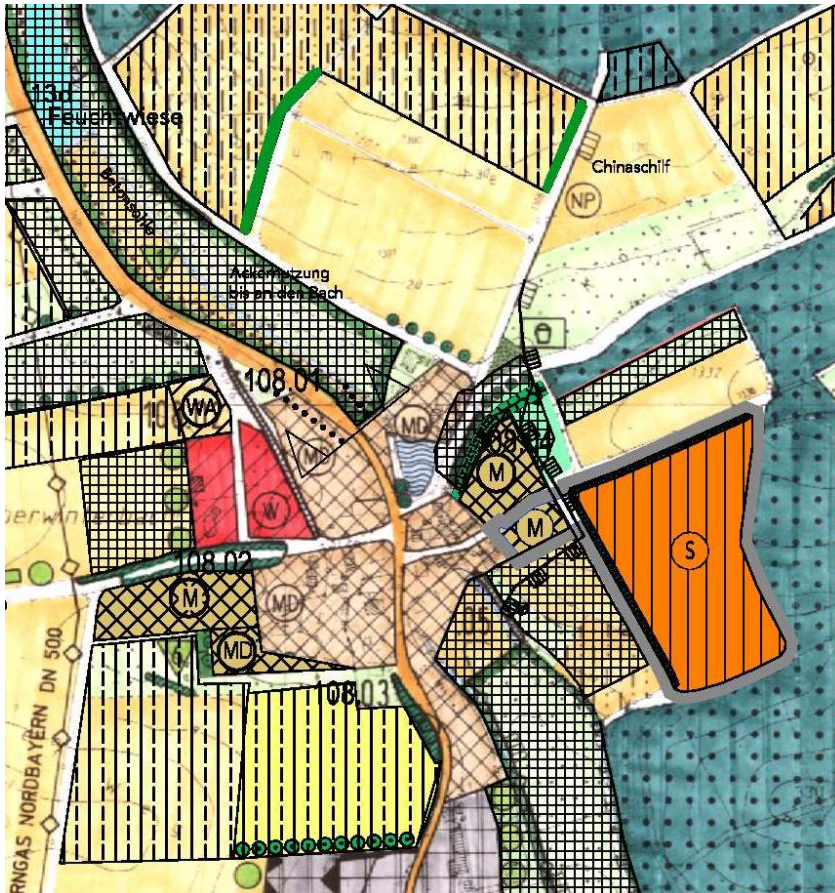
Ausschnitt Topografische Karte (Bayernatlas 2022)

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Um diese Planungen vorzubereiten wird das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan im Parallelverfahren zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Nur unter der Voraussetzung der Herausnahme dieser Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet und der Ausweisung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan ist dieser Bebauungsplan möglich. Der Bebauungsplan entwickelt sich dann aus dem geänderten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Darin ist der Bereich als „Sonderbaufläche (S)“ (BauNVO § 1 Abs. 1 Nr. 4) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.



Ausschnitt Flächennutzungsplan (17.Änderung in der Fassung nach Verfahrensstand)

Planerische Leitlinien

Mit dem **qualifizierten** Bebauungsplan sollen die Rahmenbedingungen für die zukünftige bauliche Entwicklung des Gebietes geschaffen werden. Dabei sollen:

1. die Bebauung auf Teile der Fläche begrenzt werden (**überbaubare Grundstücksfläche GRZ**)
2. die bauliche Gestaltung der geplanten Ferienhäuser und die Häuser des Betriebsinhabers landschaftsgerecht festgelegt werden (**Art und Maß der Bebauung**)
3. **das Gebiet angemessen mit Wegen erschlossen werden (Verkehrsflächen)**
4. die Einbindung in die Landschaft durch Pflanzungen erreicht werden

Verkehrsanbindung

Das Gebiet ist über den nach Westen führenden gemeindlichen Flurweg an den Ort und die Straße nach Dutendorf und Ochsenschenkel (Richtung Gleisenberg A3) und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Ver- und Entsorgung

Das Gebiet kann an die örtliche Wasser- und Abwasserversorgung angeschlossen werden. Der Anschluss kann am nord-westlichen Eck des Gebietes zur Ortsmitte hin hergestellt werden. Eine Fläche für die Müllentsorgung wird festgesetzt.

Energieversorgung

Das Gebiet kann an die Stromversorgung angeschlossen werden.

Dachwasser

Dachwässer können auf dem Gelände gesammelt, eventuell als Brauchwasser verwendet werden und versickert werden. Sie werden nicht der Kanalisation zugeführt, sondern es wird ein Trennsystem geschaffen.

Feuerschutz

Über die Zufahrten auf den Flurweg an der westlichen Seite ist eine Feuerwehrezufahrt gesichert. Die Versorgung mit Löschwasser und der Hydrantenplan werden mit der Brandschutzstelle abgestimmt.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO,

Zweckbestimmung Pferdehof mit Ferienhäusern

Es wird die Möglichkeit geschaffen, hier 3 bis 6 Ferienhäuser und 2 Wohnhäuser für die Eigentümer-Familie (Vorhabenträger) zu bauen, **sowie Wirtschaftsgebäude für die Pferdehaltung.**

2. Maß der baulichen Nutzung

0,18 Geschossflächenzahl (GFZ) Höchstgrenze

0,15 Grundflächenzahl (GRZ) Höchstgrenze

II Zahl der Vollgeschoße (Höchstgrenze)

wobei das zweite ein ausgebautes Dachgeschoß ist

Durch diese Festsetzung wird eine lockere Bebauung festgesetzt. Die GRZ ist mit 0,15 relativ gering, da Flächen auch als Pferdeweide und Auslauf genutzt werden. **Die Grundflächenzahl begrenzt die überbaubare Grundstücksfläche und ist aufgrund der angestrebten Nutzung mit Pferdehaltung relativ niedrig.**

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

Offene Bauweise

Baugrenze

10-48° Dachneigung

Die Baugrenze legt die Bereiche, die bebaut werden können und die Abstände zur Umgebung fest. Flächen außerhalb der Baugrenzen werden für die Eingrünung und für Pferdeauslauf und Weiden genutzt. Die Bebauung findet an der Seite zum Dorf statt und bindet an die vorhandene Bebauung an. Durch die offene Bauweise und die Festsetzung geneigter Dächer wird der Charakter der Ferienhaus-siedlung bestimmt.

4. Verkehrsflächen

Private Straßenverkehrsflächen

Begrenzungslinie Straßenverkehrsflächen

Zufahrten

Die Häuser im Gebiet werden durch einfache Verkehrswege erschlossen.

Zufahrten zum Gebiet sind von den nördlich und westlich angrenzenden Wegen her vorgesehen.

5. Flächen für die Abfallentsorgung

Fläche für die Abfallentsorgung

An der nordwestlichen Ecke des Grundstücks wird am Weg zur Ortsmitte eine Fläche für die Abfallentsorgung (Mülltonnen) bereitgestellt, die vom Müllfahrzeug angefahren werden kann.

6. Grünflächen

Private Grünfläche Gartenflächen

Private Grünfläche Portionsweide

Die Flächen um die Gebäude werden mit heimischen Gehölzen und Wiesenansaat angelegt, an der westlichen Seite werden Portionsweideflächen für die Pferde angelegt.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern an den gekennzeichneten Stellen, Arten nach Pflanzliste (siehe Begründung)

Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Pflanzung als Ausgleich

Pflanzung von heimischen Bäumen nach Pflanzliste (Begründung)

Pflanzung von heimischen Sträuchern nach Pflanzliste (Begründung)

Diese Flächen werden mit einer dreireihigen Hecke (Strauchpflanzung) bepflanzt und sind teilweise Ausgleichsflächen (773m²). Im Umweltbericht wird ermittelt, wieviel Ausgleichsfläche erforderlich ist.

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dient der Entwicklung eines gut durchgrünten Gebiets und der Einbindung in die Landschaft. Dabei sollen an den Rändern vor allem nach Westen und Norden Strauchhecken und im Gebiet vor allem Laubbäume gepflanzt werden. Die Artenliste ist bei den Festsetzungen durch Text enthalten.

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs

Baumfallzone

Diese Linie grenzt einem Abstand von 30m zum Waldrand, der Baumfallzone, ab. So wird eine Gefährdung der baulichen Anlagen zum Beispiel durch umstürzende Bäume vermieden.

Geplante Gebäude Wohnen / Wirtschaftsgebäude

Die Stellung der baulichen Anlagen wird damit festgesetzt. Um eine gute Anbindung an den Ort zu bekommen, finden die Wohn- und Ferienhäuser konzentriert an der Dorfseite Platz. Die Wirtschaftsgebäude für die Pferdehaltung liegen teilweise zwischen den Ferienhäusern und weiter im Süden. Die Besonderheit ist, dass Gäste ihre eigenen Pferde mitbringen können und im engen Kontakt mit diesen Pferden Urlaub machen können.

Stellplätze

Für die dauerhaft bewohnten Häuser werden je 2 Stellplätze senkrecht zum Weg vorgesehen, für die Ferienhäuser jeweils 1 Stellplatz längs des Weges.

Die notwendigen Stellplätze werden vorgesehen.

B. Festsetzungen durch Text

1. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen-Vorschriften der Bayerischen Bauordnung.

Der Nutzung entsprechend werden eher weitere Abstände eingehalten werden.

2. Dachform, Wandhöhe

Pult- und Flachdächer sind nicht erlaubt.

Dadurch werden für die Region untypische Dachformen ausgeschlossen.

Die Wandhöhe der Wirtschaftsgebäude wird mit maximal 4,5m festgesetzt.

Damit können landwirtschaftliche Fahrzeuge in diese Wirtschaftsgebäude fahren.

Die Höhe der Wohngebäude ist mit der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Da das Gelände von Nord nach Süd abfällt sind im Süden bei den Wirtschaftsgebäuden, insbesondere bei dem überdachten Reitplatz auch höhere Gebäude möglich ohne zu stark aus der Umgebung herauszuragen.

3. Sonnenkollektoren sind erlaubt.

Dadurch werden klimaschonende Energieversorgungen sowohl für Strom wie auch Warmwasser möglich.

4. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser wird im Geltungsbereich dezentral (unter Berücksichtigung der NWFreiVO) versickert. Zisternen sind möglich.

Dadurch wird die Abwasserentsorgung entlastet und Niederschlagswasser wird dem Boden und u.U. dem Grundwasser wieder zugeführt. Der Abfluss wird verzögert. Die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiVO) wird dabei beachtet. Der Markt Vestenbergsgreuth fördert die Anlage von Zisternen.

5. Bodenbeläge

Erschließungsflächen und alle Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Dadurch wird die Versiegelung von Boden reduziert und der Oberflächenabfluß verringert, da diese versickerungsöffnen Beläge wie Schotter, Schotterrasen oder Rasengittersteine Regenwasser in der Fläche aufnehmen können.

6. Mistlager

Anfallender Mist wird auf einen Wagen geladen. Der Stellplatz ist überdacht.

Dadurch wird verhindert, dass bei Regen Sickerwässer entstehen könnten, die die Umgebung und das Grundwasser beeinträchtigen könnten. Außerdem entsteht dann nur noch wenig Geruch durch gelagerten Mist.

7. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,20 m sein. Zaunsockel und Mauern sind nicht zulässig.

Dadurch bleibt das Gebiet für kleine Tiere wie Igel durchlässig und Einfriedungen sind in der räumlichen Wirkung untergeordnet.

8. Baumfallzone

Zum angrenzenden Wald im Osten und Süden wird eine Baumfallzone von 30m freigehalten, in der keine Gebäude errichtet werden.

Damit wird das Risiko von möglichen Schäden durch umstürzende Waldbäume in diesem Randbereich reduziert.

9. Der Ausgleich für die Baumaßnahmen erfolgt im Umgriff des Bebauungsplans als Gehölzpflanzung (773m²). Zielzustand ist eine mesophile Hecke. Gehölzarten nach Liste in der Begründung als 3-reihige Hecke, Pflanzabstand 1,50mx1,00 m. Die heimischen Gehölze sind autochtoner Herkunft.

Aufgrund der lockeren Bebauung, der versickerungsoffenen Belägen und der dorftypischen Eingrünung mit heimischen Laubhochstämmen und Sträuchern wird der Eingriff als gering bewertet (siehe Umweltbericht). Durch die Entwicklung einer mesophilen Hecke wird die Ausgleichsfläche entsprechend aufgewertet.

10. Zur Begrünung werden Sträucher und Bäume (Pflanzgröße Sträucher 1xv, Bäume H 6-8 cm) gepflanzt. Für die Heckenpflanzung am Westrand gilt das gleiche wie für die Ausgleichsmaßnahme (mesophile Hecke). Pro Haus ist mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Wiesenflächen werden mit einer Saatgutmischung für Pferdeweiden mit Kräutern ohne Zuchtgräser, Saatstärke 4-5 g/m² angesät.

Dafür sind folgende, für Pferde nicht giftige Gehölzarten geeignet:

heimische, standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung:

Spitzahorn Acer platanoides

Winterlinde Tilia cordata

Sommerlinde Tilia platyphyllos

(Esche, Fraxinus exelsior und Schwarzerle, Alnus glutinosa am südlichen Rand des Grundstücks möglich)

heimische, standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung:

Feldahorn Acer campestre

Hainbuche Carpinus betulus

Wildkirsche Prunus avium

Elsbeere Sorbus torminalis

heimische, standortgerechte Sträucher, 1xv

Hasel Corylus avellana

Holunder Sambucus nigra

Hartriegel Cornus sanguinea

Schlehe Prunus spinosa

Hundsrose Rosa canina

Weißdorn Crataegus monogyna

Salweide Salix caprea

Zusammen mit der speziellen Saatgutmischung für Pferdeweiden werden artenreiche, naturnahe Bestände entwickelt, die Lebensraum für viele heimische Pflanzen und Tiere bieten.

C. Hinweise durch Planzeichen

Bestehende Grundstücksgrenze
bestehende Flurnummern

SO	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
0,18	0,15	Geschoßflächenzahl	Grundflächenzahl
	O		Offenen Bebauung
30-48°		Dachneigung	

Diese Darstellung fasst die ermöglichte Nutzung zusammen.

D. Hinweise durch Text

Maßgebend für den gesamten Bebauungsplan sind

- das Baugesetzbuch (BauGB 2021) und
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2021)

in der jeweils gültigen Fassung.

Gemäß § 8 Abs. 1-2 BayDSchG sind eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde sind unverändert zu belassen.

Bodendenkmäler werden nicht erwartet, dennoch ist darauf zu achten, dass im Falle eines Fundes entsprechend Fachbehörden herangezogen werden.

Die Versorgung mit Löschwasser und der Hydrantenplan werden mit der Brandschutzstelle abgestimmt.

Dadurch wird der Brandschutz vorsorglich gesichert.

Nutzungsunverträglichkeiten und Nutzungskonflikte

Der Bau der Ferienhäuser und die geplante Nutzung verursachen Verkehr und damit verbundene Auswirkungen.

Die Verkehrsanbindung ist über den östlichen Weg und Anschluss an das bestehende Straßennetz gut möglich.

Die Abstände zum Sägewerk sind ausreichend. Beeinträchtigungen durch Lärm vom Sägewerk auf den Reiterhof wurden untersucht und es wird davon ausgegangen, dass die Werte unter den Grenzwerten für gemischte Bauflächen bleiben.

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Es sind keine Maßnahmen erforderlich. **Der Vorhabenträger hat Zugriff auf die Fläche. Der Vorhabenträger ist bekannt, wohnt im Gemeindegebiet, hat langjährige Erfahrung in der Pferdehaltung. Er ist finanziell leistungsfähig und an einer zügigen Umsetzung interessiert.**

Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen

Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Bau- und Bodendenkmäler sind auf der Fläche und in der Umgebung nicht bekannt.

Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und der Landespflege

Die Fläche wird zurzeit noch ackerbaulich genutzt, besondere, negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Genauer behandelt der Umweltbericht.

Die Erfordernisse des Klimaschutzes (§1a Abs.5 BauGB) werden dahingehend berücksichtigt, dass die Wohn- und Ferienhäuser als Holzbauten (Blockhäuser) errichtet werden und damit CO₂ gespeichert wird. Die Wege werden versickerungsoffen befestigt.

Belange der Wirtschaft

Die landwirtschaftliche Ackernutzung wird aufgegeben werden. Neue Verdienstmöglichkeiten durch eine Nutzung mit Pferdehaltung und Ferienhäusern werden geschaffen.

Belange der Landwirtschaft, agrarstrukturelle Belange

Durch diese geplante Nutzung geht landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Der Betrieb ist allerdings landwirtschaftsnah und arbeitet mit Landwirten für die Beschaffung von Grundfutter und Entsorgung von Mist zusammen.

Die Bodenzahlen bzw. Ackerzahlen liegen im nördlichen Bereich des Grundstücks bei 37/34, im südlichen Bereich am Hangfuß, der feuchter ist und eine dickere Auflage an Oberboden hat, bei 43/40, die durchschnittlichen Bodenzahlen im Landkreis Erlangen Höchststadt liegen für Acker bei 38 und für Grünland bei 44. Die Acker-Bodenzahlen liegen leicht unter dem Landkreisdurchschnitt. Der südliche Teil war zum Zeitpunkt der Bodenschätzung 1934 und bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans 1999 noch als Grünland bewirtschaftet und die Fläche liegt also auch bei angenommener und zukünftiger Grünlandnutzung unter dem Landkreisdurchschnitt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Für den Bebauungsplan wurde am 22.11.2021 der Aufstellungsbeschluss gefasst und der Vorentwurf beschlossen. Damit wurde die Frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in die Wege geleitet. Die Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurde vom 07.03. bis zum 08.04.2022 durchgeführt.