

Markt Vestenbergsgreuth



1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 25

„Gewerbe-Kulturwerkstatt Hildenbrand“ mit integriertem Grünordnungsplan



Entwurf - Begründung
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Markt Vestenbergsgreuth
Landkreis Erlangen / Höchstädt - Mittelfranken

Aufgestellt am 27.09.2021

Bestätigt am 27.09.2021

Frieder Müller-Maatsch
Landschaftsarchitekt - Stadtplaner

Helmut Lottes 1. Bürgermeister
Markt Vestenbergsgreuth

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes	5
1.	Anlass und Erfordernis der Planung	5
2.	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	8
2.1	Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich	8
2.2	Entwicklungsgeschichte- und -ziele	9
2.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	11
2.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	13
2.5	Frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange	13
3.	Beschreibung des Planungsgebietes	16
4.	Ziele und Konzepte aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	19
4.1	Bebauungskonzept - Baustruktur	19
B.1	Art der baulichen Nutzung	19
B.2	Maß der baulichen Nutzung	19
B.2.	Geschossigkeit- Gebäudekubaturen- Traufhöhen - Firsthöhen	
C.2.1	Dachform, Dachüberstand	
C.2.2	Dachneigungen	
C.2.5	Kniestock	21
B.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	24
4.2	Überörtlicher Verkehr, Verkehrsflächen	26
B.5	Überörtlicher Verkehr	26
B.6	Verkehrsflächen	27
4.3	Versorgungsanlagen, Entsorgungsanlagen	27
B.7	Flächen für Versorgungsanlagen	27
4.4	Grünflächen	29
B.9.	Grünflächen	29
4.5	Wasserflächen	29
B. 10.	Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses	29
4.6	Ökologische und gestalterische Ziele der Grünordnung	30
B.13.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft	30
4.7	Darstellung, Abgrenzung und Gliederung des Baugebietes	31
B.15.	Sonstige Planzeichen	31
4.8	Bauordnung, Gebäudegestaltung, Grundstücksgestaltung	31
C.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	31
C.1	Abstandsflächen	31
C.2.1	Dachform, Dachüberstände,	
C.2.2	Dachneigungen	
C.2.5	Kniestock	31

C.2.3	Dacheindeckungen und Dachaufbauten	32
C.2.4	Sonnenkollektoren	32
C.3.	Gestaltung der Garagen / Stauraum	32
C.4.	Einfriedungen	32
C.5.	Geländeanpassungen	32
4.9	Bauordnung, Gebäudegestaltung, Grundstücksgestaltung	33
D. 1-8	Ergänzende, erläuternde Plandarstellungen	33
D. 9+10	Hinweise zur Seeufergestaltung	33
D.11-13	Immissionen, Lärmschutzmaßnahmen	33
D. 14	Umgang mit Oberflächenwasser	34
D.15	Schutz gegen drückendes Wasser	34
D.16	Baustoffe	34
D.17	Archeologische Funde	35
D.18	Höhenplanung	35
D.19	Oberboden	35
5.	Eingriffsregelung	36
6.	Planverwirklichung	41
6.1.	Kostenschätzung	41
6.2	Durchführungsvereinbarungen	41

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, 27.09.2021

O:\PROJEKTE\VESTENBE\hildenbrand-seebühne 2020\entwurf\2021-09-27-MM-1ÄBP-Begründung mit Umweltbericht VES HILD.tmdx

Teil B	Umweltprüfung und Umweltbericht	42
1.	Einleitung	42
1.1	Inhalt	42
1.2	Umweltziele	42
2.	Methodik und Schwierigkeiten	43
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	44
3.1	Schutzgut Klima und Lufthygiene	44
3.2	Schutzgut Boden	44
3.3	Schutzgut Wasser - Grund- und Oberflächenwasser	45
3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	46
3.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	47
3.6	Schutzgut Mensch - Lärm und Emissionen	47
3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	48
4.	Prognose	49
5.	Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring	49
6.	Zusammenfassung	50

Anlagen

- A** Schallimmissionschutztechnische Untersuchung in der Bauleitplanung vom 03. Juni 2013,
Büro Wolfgang Sorge, Nürnberg

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 Bebauungsplanes Nr. 25 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 zu erstellen.

Durch geringfügige Änderungen der Festsetzungen muss die Berechnung der Ausgleichsflächen angepasst werden.

Die Umweltprüfung und der Umweltbericht wird dazu überarbeitet. So weit sich keine Änderungen der Vorgaben für die weiteren Inhalte ergeben wird die ursprüngliche Fassung bei der Neuaufstellung mit übernommen.

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 einschl. 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 festgesetzt und behandelt. Sie gelten weiterhin.

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.

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 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 deshalb vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt 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 bereits teilweise baulich vollzogene Entwicklung und zukünftig geplante Entwicklung der Familie Hildenbrand angepasst.

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

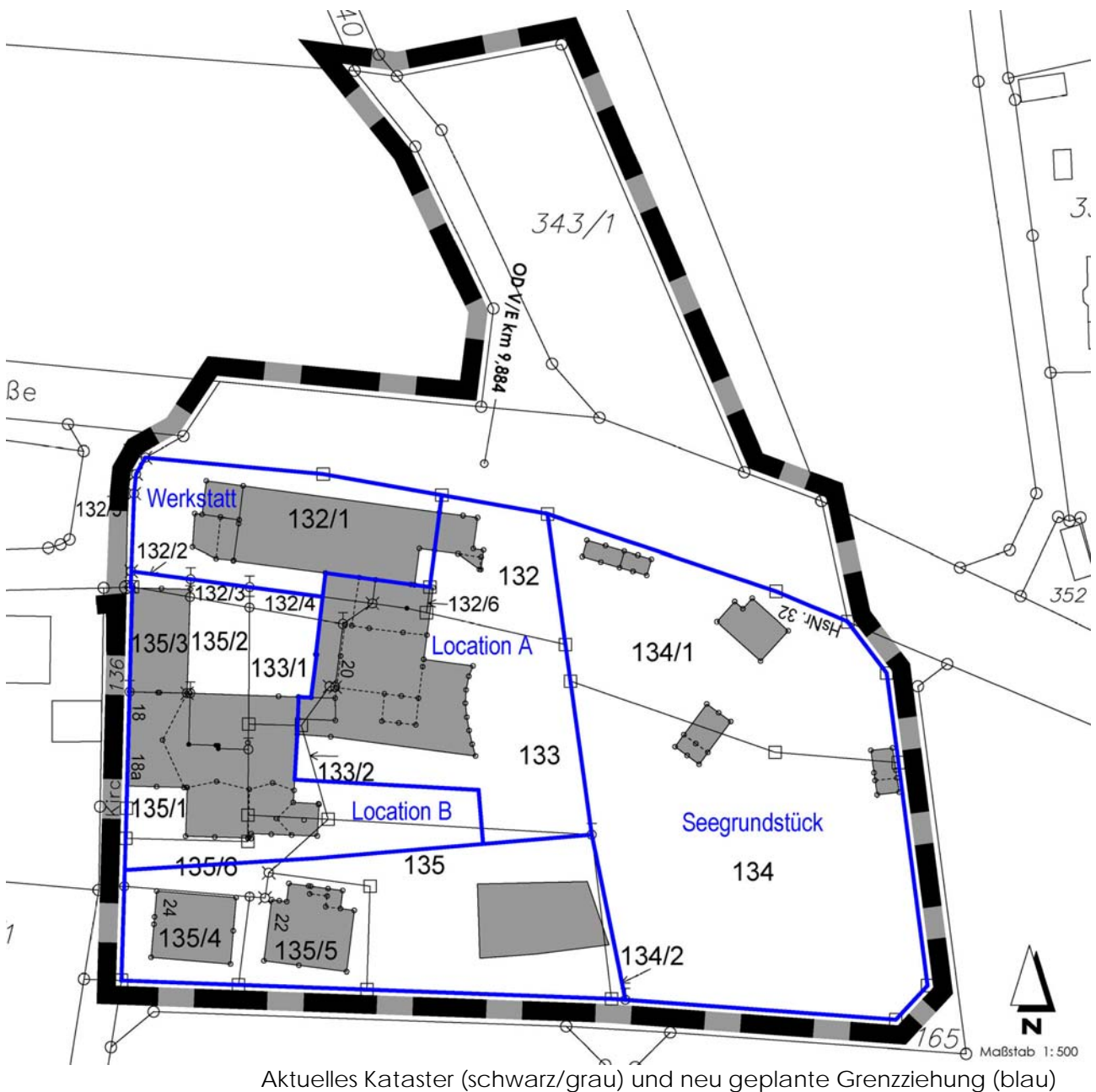
Um all dies umzusetzen, wurde mit dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt und der Gemeinde abgestimmt, für die baulich relevanten Bereiche der Gewerbe- und Kulturwerkstatt und unmittelbar davon betroffene öffentliche Erschließungsabschnitte der Bebauungsplan geändert wird.

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

Da die Grundstücksneuordnung von der Familie Hildenbrand zwar notariell abgestimmt ist, aber zusammen mit dem Vermessungsamt noch nicht so weit vollzogen ist, dass neue Katasterpläne zur Verfügung stehen, wird für den nun ausgearbeiteten Entwurf noch die ursprüngliche Grundstückstei-

lung als Plangrundlage verwendet.

Sollten bis zur Rechtskraft der 1. Bebauungsplanänderung die neuen Katasterpläne zur Verfügung stehen, können diese noch als Grundlage in die dann rechtskräftigen Planzeichnungen eingefügt werden.

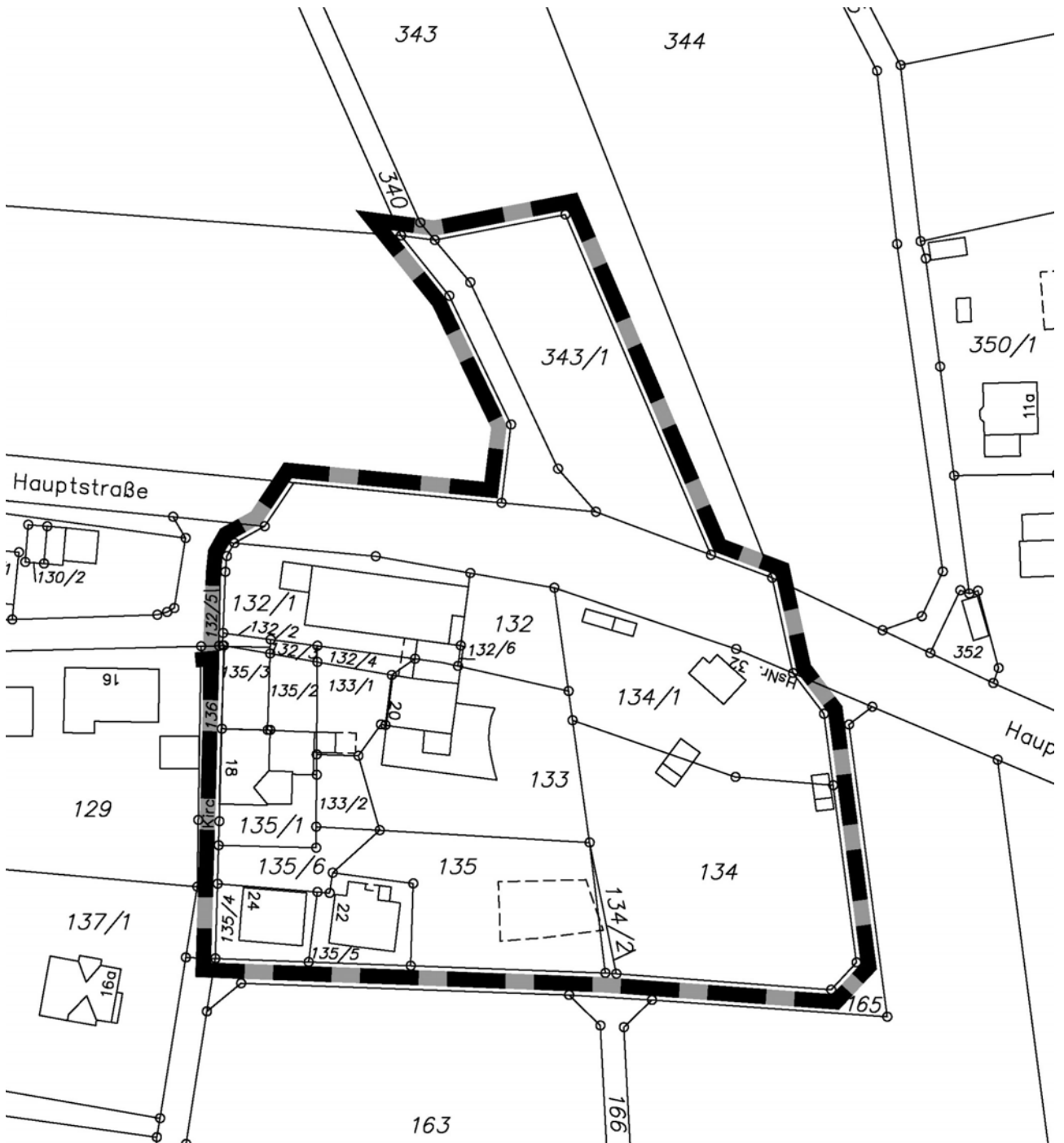


2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

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', Fa. R. Ulbrich (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 Kellergebäude 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 Außenbewirtungsflächen.

Erweiterungsfläche

2011 konnte Familie Hildenbrand einen Grundstücksstreifen neben dem Flurweg auf der nördlichen Seite der Kreisstraße erwerben. Das Grundstück wird für Stellplätze, Ausstellungsplätze für Pkw und die Errichtung eines zusätzlichen Lagergebäudes für die gewerbliche Nutzung der Familie Hildenbrand genutzt.

Das Grundstück nördlich der Kreisstraße (Flur Nr. 343/1) soll dazu in das Gesamtkonzept mit eingebunden werden.

Gehweg an der ERH 21

Bei einer vorgezogenen Beteiligung der betroffenen Behörden zur Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der VG Höchstadt wurde von der Tiefbauabteilung des Landkreises Erlangen-Höchstadt 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 Kreisbauhof wurde, wie schon vor einigen Jahren angeregt, der Markt Vestenbergsgreuth aufgefordert, für die Sicherheit der Fußgänger einen 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 ortseinwärts 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.



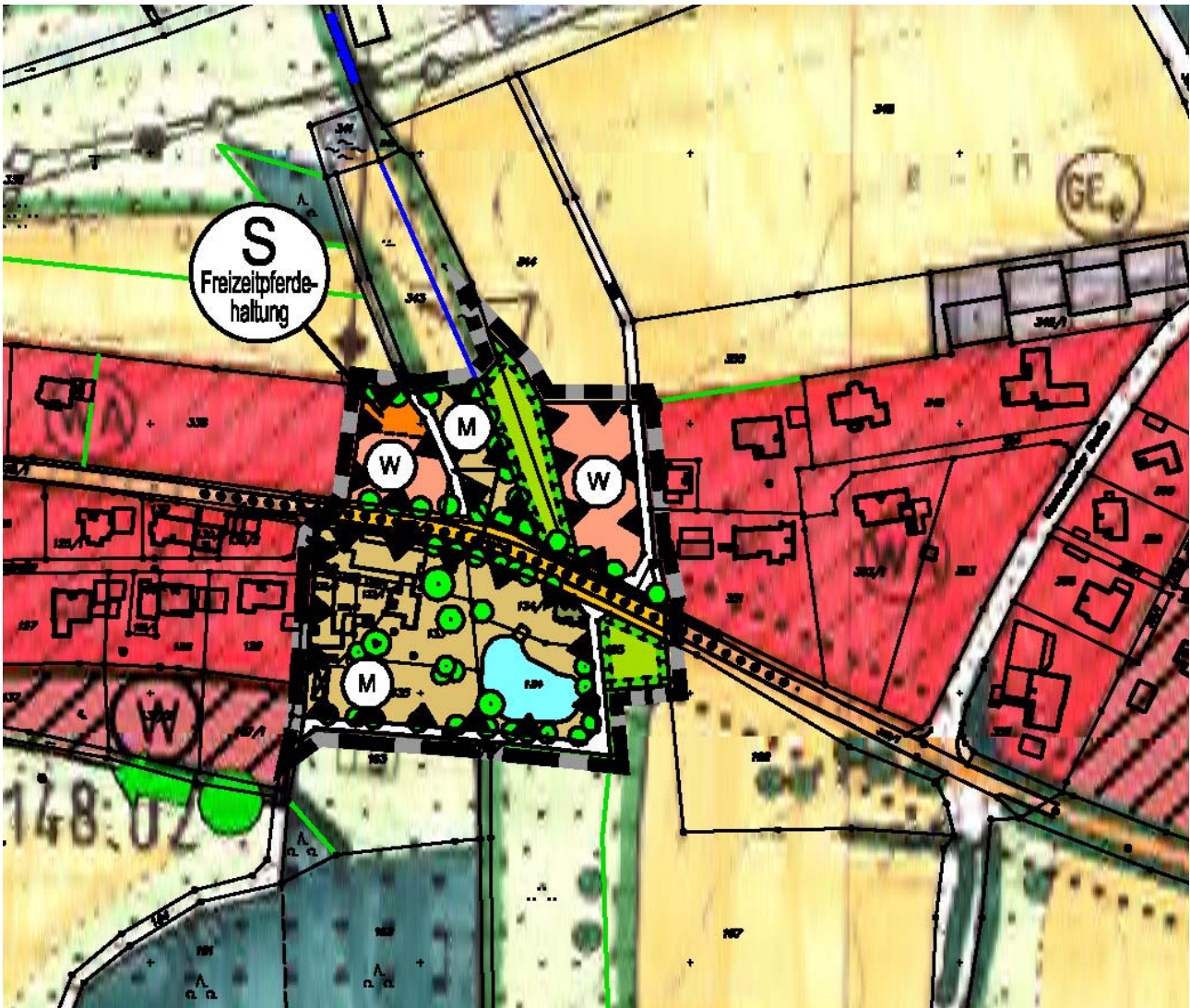
Die festgesetzten Maßnahmen mit einer Querungshilfe wurden bis heute nicht umgesetzt, sollen aber kurzfristig ausgebaut werden.

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 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 Gebiet liegenden Wohnnutzung mit 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 Begegnungstätten 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 1100 Beschäftigten mehr Beschäftigte als Einwohner. Trotz des sehr hohen, für die umgebenden Gemeinden untypischen Arbeitsplatzanteils, auch gehobener Führungskräfte, in der örtlichen Industriesiedlung hat der Markt Vestenbergsgreuth 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 28.07.2021 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 Landratsam-

tes, dem Bürgermeister, den 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 des Grundstücks für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung als bebaute Ortslage oder Bestandteil der freien Landschaft erfolgte eine weitere Ortsbegehung mit Frau Suchy und Frau Krawczyk vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt.

Dabei wurde geklärt, dass der vorhandene Birkenhügel nicht natürlichen Ursprungs ist und die Birken aufgrund der Klimaveränderungen Trockenschäden aufweisen. Höhlungen oder ähnliche artenschutzrelevante Gegebenheiten liegen ebenfalls nicht vor. Aus diesem Grund kann nach Aussage von Fr. Suchy 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 1960er Jahren künstlich angelegtes Gewässer mit Fischbesatz.

Immissionsrechtliche Belange

Für die Erstellung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 2012 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.

Bei der Neuaufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen B-Planes wird statt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf einen Regelbebauungsplan umgeschwenkt.

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 Regelbepbauungsplan

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

Bereits bei der Umsetzung erfolgten in vielen Punkten vom ursprünglichen Vorhaben abweichende Nutzungs- und Ausbauschritte 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.

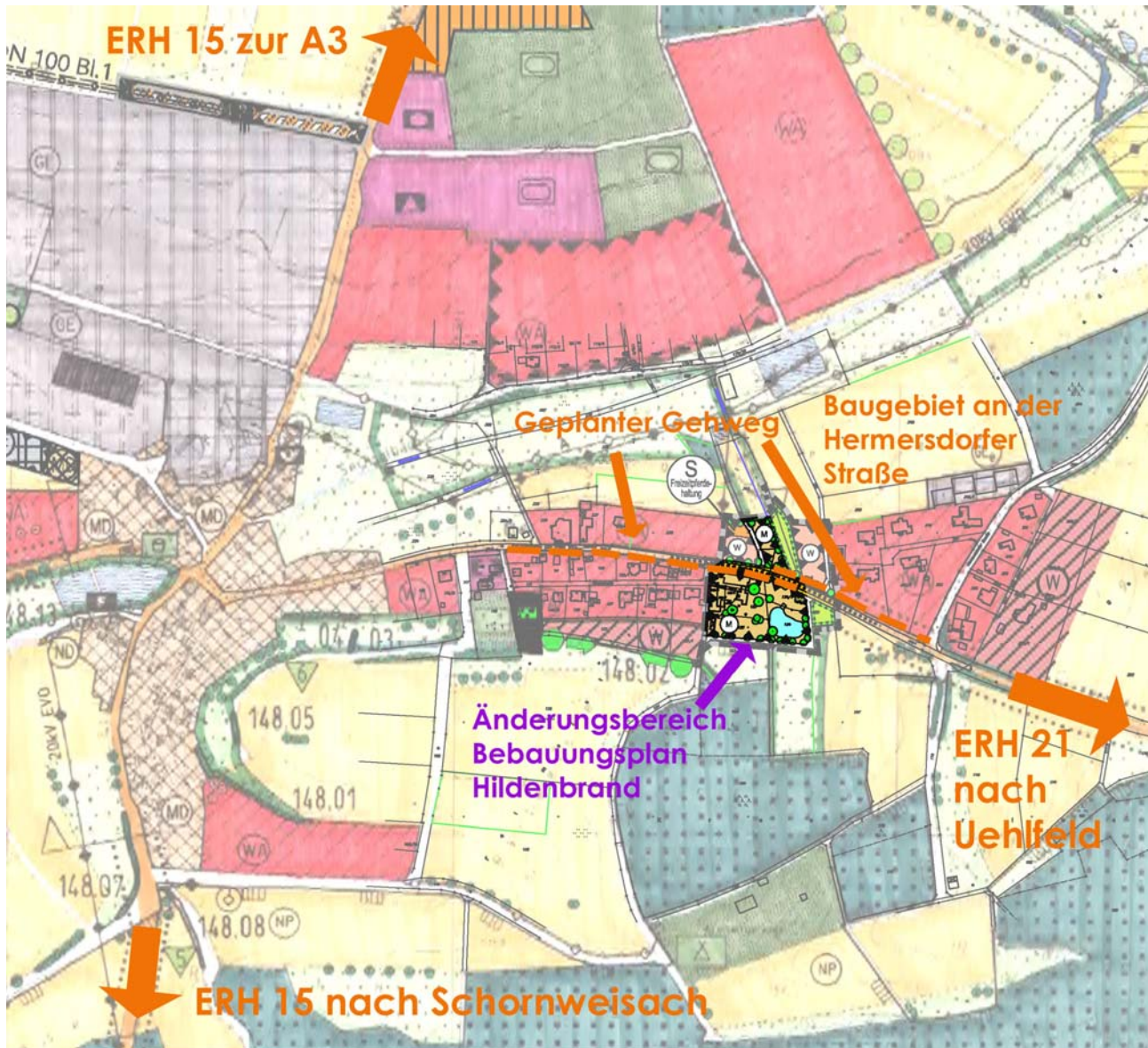
Dies war möglich weil sich die im ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sehr eng gefassten Nutzungsvorgaben, aufgeschlüsselt auf einzelne Ausbaubereiche im Verfahrensgebiet, sich alle auf grundsätzlich, zulässige Nutzungen eines Mischgebiets bezogen.

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

Die differenzierte Nutzungsvorgabe wird nicht mehr angewandt.

Die vorher vorhandene Fremdwohnnutzung im Verfahrensgebiet liegt heute nicht mehr vor.

3. Beschreibung des Planungsgebietes



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

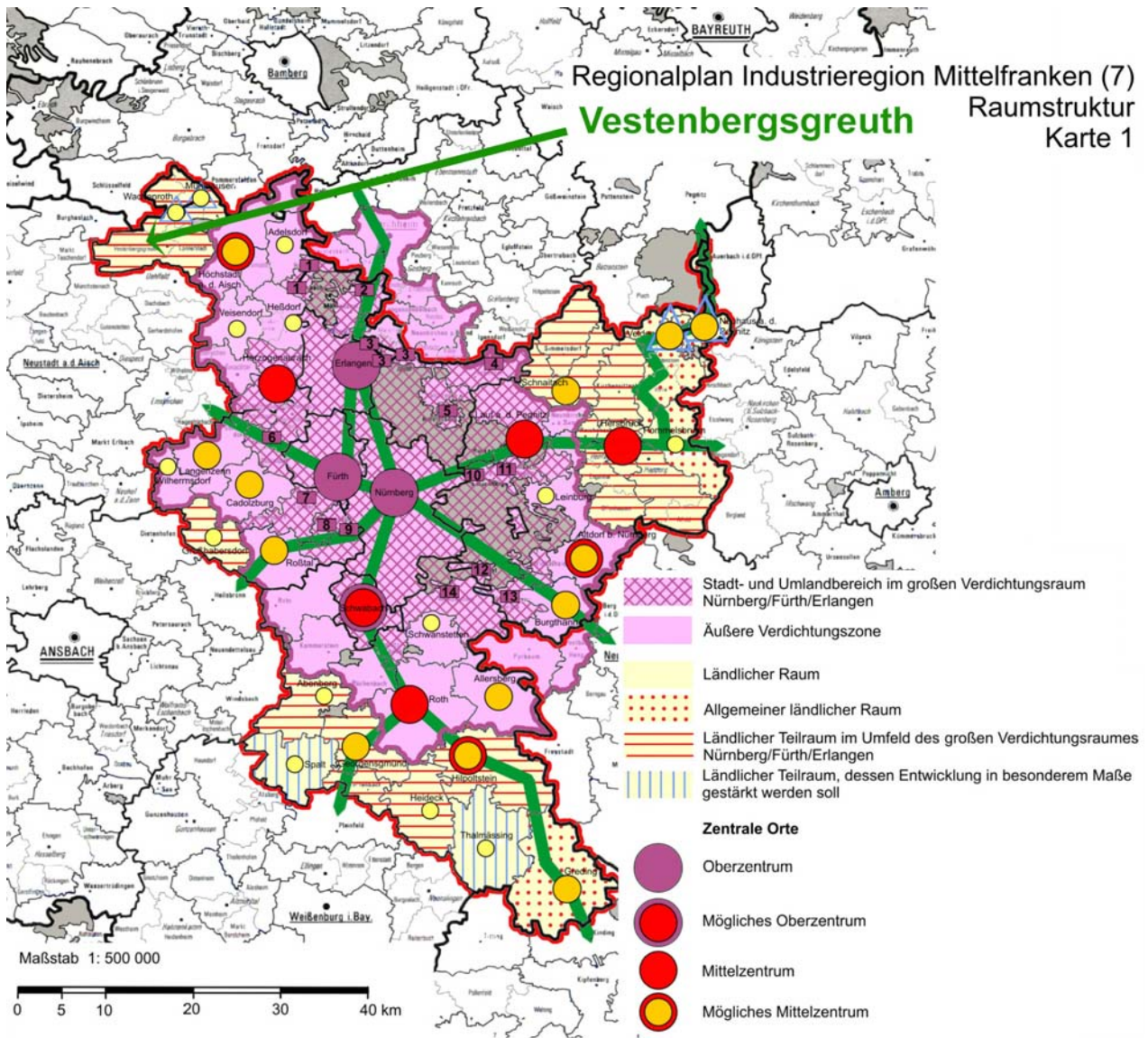
Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Vestenbergsgreuth südlich der Kreisstraße ERH 21. Es gehört noch zur im Zusammenhang bebauten Ortslage von Vestenbergsgreuth.

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 Sechselfach 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	15	3-5	Gehölz	Einb. Spielterrasse, H 1,50m, Unterwuchs Str.	E
8	Robinia pseudoacazia	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, SIS, 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; aufgestet	BE
32	Alnus glutinosa, 3x	Erle	70-120	12	6	Uferbaum	Schrägwuchs, Totholz	E
33	Acer	Ahorn	140	7	4		Gabel 0,6; SIS, 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 Zukauf 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 werden.

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.

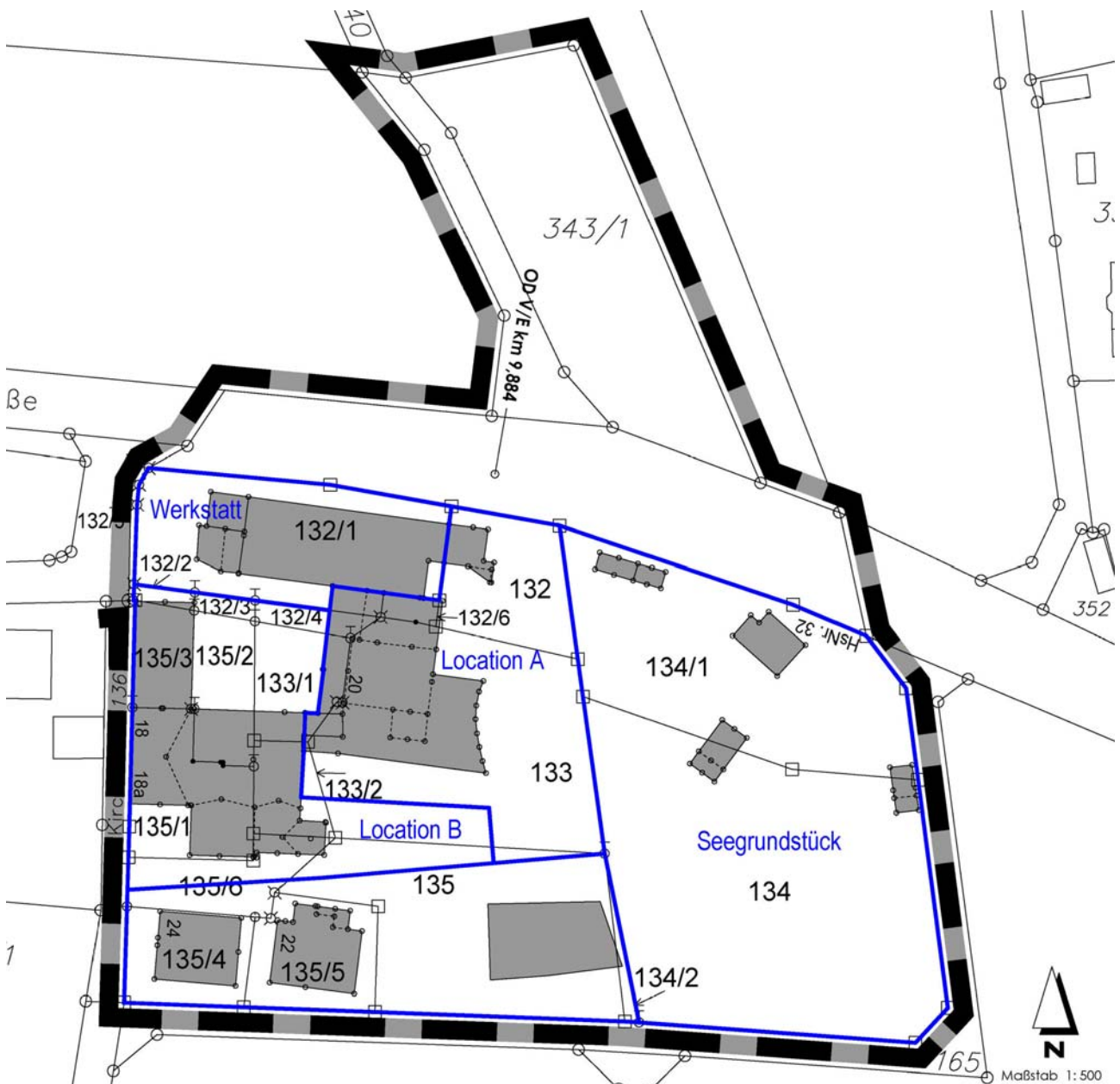
Die bereits bestehende Bebauung, die in einzelnen Bereichen sehr dicht ist, kann nun durch die vorhandenen, größeren parkartigen Strukturen der restlichen Flächen kompensiert werden. Deshalb wird der Gesamtbebauungsplanumgriff südlich der Kreisstraße zur GRZ-Ermittlung als Gesamteinheit betrachtet und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

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

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

Anhand der bestehenden Bebauung, einschl. 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 unter 0,4 bzw. 0,6 beim Teilbereich 3 möglich ist. Die Berechnung wird nachfolgen beigefügt.



Neue Grundstücksanordnung ab 2021 als Grundlage für nachfolgende GRZ-Berechnung

1. Änderung Bebauungsplan Vestenbergsgreuth Seebühne - Berechnung GRZ und GFZ

Bestand:		Fläche Grundstück	Fläche Hauptgebäude	Fläche Nebengebäude	Sonstige Fläche versiegelt	Anzahl Geschosse	Geschossfläche	GRZ HG+NG	GRZ mit Nebenflä	GFZ 1,2
Baugrundstück	Bautyp							0,3	0,45	
Werkstatt (GRZ < 0,60)		601,71	311,51		194,56	1,00	311,51	0,52	0,84	0,52
Location B (GRZ < 0,60)		1036,45	517,59		264,36	2,00	1035,18	0,50	0,75	1,00
Location A		1277,00	351,57		147,70	2,00	703,14	0,28	0,39	0,55
Gästehäuser		571,45	207,73		363,72	2,00	415,46	0,36	1,00	0,73
Seegrundstück		2475,10	108,24		115,00	1,00	108,24	0,04	0,09	0,04
Restfläche		673,94	153,27		226,70	1,00	153,27	0,23	0,56	0,23
Gesamtgrundstück		6635,65	1649,91		1312,04			0,25	0,45	

Planung:		Fläche Grundstück	Fläche Hauptgebäude Bestand	ca. Fläche Hauptgebäude Planung	Fläche Nebengebäude	Sonstige Fläche versiegelt	Anzahl Geschosse	Geschossfläche	GRZ HG+NG	GRZ mit Nebenflä	GFZ 1,2
Baugrundstück	Bautyp								0,4	0,6	
Werkstatt		601,76	312,00			205,00	1,00	312,00	0,52	0,86	0,52
Location B		1123,25	502,00			410,00	3,00	1506,00	0,45	0,81	1,34
Location A		1236,04	436,00			375,00	2,00	872,00	0,35	0,66	0,71
Gästehäuser, Bühne		1199,45	361,00			470,00	2,00	722,00	0,30	0,69	0,60
Seegrundstück		2475,10		250,00	110,00	350,00	2,00	610,00	0,15	0,29	0,25
Gesamtgrundstück		6635,60	1611,00	250,00	110,00	1810,00			0,30	0,57	

Stand: 26.08.2021

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 Traufhöhen 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 noch unbebauten 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 Traufhöhen 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 gleichgroße 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 ca. 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 6 m ggf. noch einen Radweg errichten 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 nachfolgenden 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 Außenbewirtungs- und Seebühnenbereich durch die 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 stark begrenzt.

Die vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen wie Eventlocation, Fremdenzimmer, Ferienwohnungen und Café, Gaststätte mit Außenbewirtung, 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 Parkplatz- und Ausstellungsbedarf 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 Vergnügungstätten zugelassen. Aus diesem Grund wird auch 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.

Die emissionsrechtlichen Vorgaben aus dem Gutachten des Büro Sorge von 2012 werden 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.

Für den Teilbereich 3 werden bei einer zukünftig nicht mehr benötigten Auslastung durch Parkplätze auch 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.

- 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 tw. 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 ausgebauten 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 Werkstatträumen, 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 von der 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 an sich nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG vorgegebenen Abstände für bauliche Anlagen von Kreisstraßen, bezogen auf die Lage außerhalb der OD oder innerhalb des ODV/E-Bereiches hingewiesen.

Diese werden im Allgemeinen mit 15 m (Bauverbotszone) und 30 m (Baubeschränkungszone) Abstand von baulichen 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 nach dem bestehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch Rechtskraft. Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll diese Abgrenzung beibehalten bleiben.

Die Baugrenze wird nun in der 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 um ca. 7 m entlang der Grenze verlängert, weil nach einer vorherigen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die im ursprünglichen Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzte Gehölzstruktur des Birkenhügels durch das zwischenzeitlich größtenteils erfolgte Eingehen der Birken nicht mehr aufrechterhalten bleiben wird.

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 von Seiten der Gemeinde Vestenbergsgreuth im Rahmen der Radwegenetz-Planung des Landkreises angegeben wurde, dass ggf. auch auf der Kreisstraßenstrecke von Vestenbergsgreuth nach Uehlfeld ein Radweg entstehen soll.

Es muss 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 Kreisstra-

ße 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.

Anhand der vorgelegten Schnitte ist deshalb 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.

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

Zur Fahrbahnbegrenzung der Kreisstraße ist anzumerken, dass der in diesem Bereich vorgesehene Ausbau einer Querungshilfe mit einem ausreichend breiten Fahrbahnausbau bereits in den Bebauungsplan eingearbeitet ist. Die Planung ist bereits mit der Tiefbauabteilung des Landkreises ERH abgestimmt. Das heißt, es ist auch in Zukunft nicht damit zu rechnen, dass sich der Fahrbahnrand zur festgesetzten Baulinie verändert.

Um die Linienführung beizubehalten, wird für den Ausbau der Querungshilfe auf der gegenüberliegenden Fahrbahnseite Grunderwerb 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 Gebäude- traufen 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 auch wesentliche Vorgaben für die Erschließung des Baugebietes festgesetzt.

Daneben werden auch gesamtörtlich relevante Verkehrsangelegenheiten mit dem Gehsteigausbau zur Siedlung Hermersdorfer Straße und dazu notwendigen 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 sind in der Plandarstellung und den Festsetzungen bereits berücksichtigt.

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 wird zur Sicherheit für die Fußgänger ebenfalls mit ausgeführt.

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 Verkehrsfläche 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 Fa. Hildenbrand.

Zur Rechtskraft der 1. Änderung des B-Planes als Regelbebauungsplan ist zu prüfen, ob dieser Bestandteil des Durchführungsvertrages als städtebaulicher Vertrag erneuert werden muss, wenn der Durchführungsvertrag aufgehoben werden sollte.

Sichtdreiecke

Um zu gewährleisten, dass die Einfahrt aus den Parkplätze funktioniert, werden nachzuweisende Sichtdreiecke für die Einfahrt aus der nördlichen Zufahrt Fl. Nr. 340 von den Parkplätzen mit den notwendigen Maßen im Bebauungsplan eingetragen.

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 Ortslage handelt, werden nachfolgend auf Wunsch des Landratsamtes die ein-

zelen 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.

Soweit 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 TREN GW müssen dabei nach den festgesetzten Fläche 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 intensiv angesprochen und abgestimmt. Ebenso mit der gemeindlichen Feuerwehr.

Auch 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 alle 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 worden.

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 Oberflächenentwässerungsgräben 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 liegen 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 einem ausreichenden Maß berücksichtigt.

Durch die weitgehende Erhaltung der großkronigen Bäume und festgesetzten ergänzenden Pflanzungen von Laubbäumen wird im Bebauungsplan für die weitere Entwicklung des Seebühnengrundstückes auch dem Klimawandel entgegengewirkt.

Gerade großkronige Laubbäume mit entsprechender Schattenwirkung und Schaffung eines besseren Kleinklimas wirken ja dem Klimawandel gut entgegen, bzw. verhindern Auswirkungen des Klimawandels.

Darauf wird auch unter dem nachfolgenden Punkt Baumerhaltung ausführlich eingegangen.

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.

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.

Sie dazu auch die Ausführungen unter

- 4.1 Baukonzept - Baustruktur
- B.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Absatz 6 und 7 Seite 24

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

Sie dazu auch die Ausführungen unter

- 4.1 Baukonzept - Baustruktur
- B.2 Geschossigkeit - Gebäudekubaturen
Seiten 21 - 24

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. Gestaltung der Garagen / Stauraum

Die Ziele der Festsetzungen für Garagen sind abgeleitet aus den vorher aufgezeigten 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. 4. Einfriedungen

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

Die notwendigen Festsetzungen für den Übergang des Teilbereichs 3 zum nordöstlich anschließenden Grabengrundstück werden unter Punkt 5. Eingriffsregelung bei den Änderungen zur Eingrünung erläutert.

Im Hinblick auf eine Optimierung des Schallschutzes sind nun auch beim Teilbereich 3 zum angrenzenden Grabengrundstück höhere Mauern zulässig.

Dabei muss ein Kompromiss gefunden werden zwischen dem ökologischen Anspruch einer möglichst offenen, barrierefreien Vernetzung der Grünflächen und den versicherungstechnischen Vorgaben für das gewerbliche Aufstellen von Fahrzeugen und dem Schutz der Anwohner vor nächtlichen Nutzungsgeräuschen nach Feiern.

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

C. 5. Geländeanpassungen

Die Festsetzung zur Duldung von Betonrückenstützen dient zur Herstellung grenzbezogener Gehsteig- und Fahrbahnbegrenzungen.

4.9

Bauordnung, Gebäudegestaltung, Grundstücksgestaltung

D 1 - 8 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 als Plangrundlage 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.

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.

Die im Punkt D. Hinweise angeführten Punkte entfalten keinen Festsetzungscharakter und sind als Empfehlung zu beachten, z. B. gegen drückendes Wasser mit Empfehlungen für den Einbau wasserdichter Kellerwände, die Verwendung ökologisch unbedenklicher Baustoffe, das Anzeigen archäologischer Funde und der Nachweis einer qualifizierten Höhenplanung bei Bauvorhaben sowie Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens.

D. 9 + 10 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. 11 - 13 Immissionen, Lärmschutzmaßnahmen

In den Stellungnahmen des Landratsamtes zum Vorentwurf war eine wichtige Vorgabe des Landratsamtes auf Grund der Änderung des Bebauungsplantyps vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Regelbebauungsplan nur die Festsetzungen zu übernehmen, 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 Regelbebauungsplan ist es üblich, im Rahmen des Bauantragsverfahrens, auch wenn der Bauantrag selber im Rahmen des Freistellungsverfahrens ggf. genehmigt werden kann, die Belange des Immissionsschutzes bezogen auf die Nutzung zu berechnen und anzuwenden.

Dem entspricht auch die Vorgabe aus der vorliegenden Stellungnahme des Immissionsschutzes, das Lärmschutzgutachten bezogen auf die nun vorliegenden Bauanträge und bereits gebauten Maßnahmen neu aufzustellen.

Dies wird bereits jetzt von den Bauherren umgesetzt, die für die jetzt bestehende und neu geplante Nutzung ein neues Lärmschutzgutachten zum Herbst 2021 erstellen lassen.

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

Auch für den Teilbereich der Parkplätze nördlich der Kreisstraße wird die im bisherigen Lärmschutzgutachten geforderte Lärmschutzwand an der Westseite nicht mehr als Festsetzung geführt.

Lediglich unter Hinweise wird noch auf die im ersten Gutachten ausgewiesene Lärmschutzwand zu den WA- und SO-Flächen in Plan und Text hingewiesen.

Für diesen Bereich trifft zunächst noch das als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 beiliegende Schallschutzgutachten vom 03.06.2013 zu.

Schallschutzwand - Teilbereich 3

Aus der Stellungnahme zum Immissionsschutz geht hervor, dass gerade bei der Parkplatznutzung, die im jetzigen Ausbauzustand auch dem Bebauungsplan weitgehend entspricht, die Vorgaben aus dem Gutachten übernommen werden können.

Die Lärmschutzwand wird deshalb auch weiter, exakt nach den Vorgaben aus dem Lärmschutzgutachten unter D 13 Hinweise beschrieben und dargestellt.

Sie ist aufgrund des größeren Maßstabs besser lesbar. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Bezug für diese Lärmschutzwand abgeleitet wurde aus der unmittelbar westlich anschließenden Bebauung, die es bis heute nicht gibt.

Das heißt die Notwendigkeit der Lärmschutzwand ist erst gegeben, wenn die im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltene Neubebauung auch umgesetzt ist.

Durch die Übernahme der Vorgaben aus dem Lärmschutzgutachten soll die Einhaltung der Ausbauparameter eindeutig vorgegeben werden, um die berechneten Lärmschutzwerte einzuhalten.

D. 14 Umgang mit Oberflächenwasser

Die Vorgaben zum Umgangs 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. 15 Schutz gegen drückendes Wasser

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

D. 16 Baustoffe

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

D. 17 Archeologische 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. 18 Höhenplanung

Unter dem Punkt D 18 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 2 D sind die fest vorgegebenen OK-EG-FFH mit den angegebenen Abweichungsspielräumen zu beachten.

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.

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 bis 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 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.

Aufgrund der aufgezeigten Option zur Errichtung passiver Lärmschutzmaßnahmen an der Ostgrenze des Teilbereichs 3, wird deshalb auch in den Festsetzungen unter

1. Art der baulichen Nutzung zum Teilbereich 3,

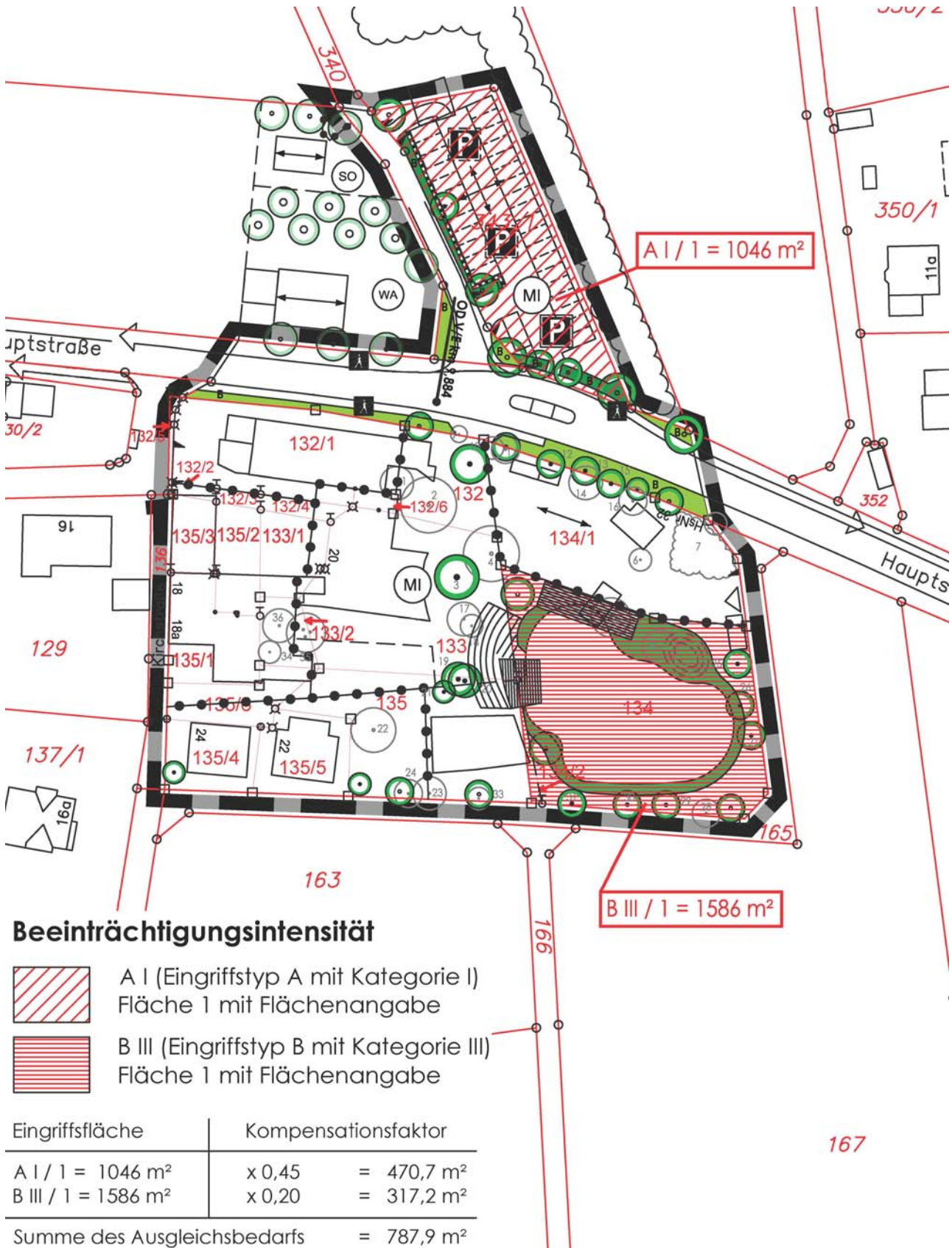
auf die dort unzulässigen festen Einfriedungen zum Flurstück Nr. 343 verzichtet. Ein passiver Lärmschutz kann nur durch feste Mauern, Einfriedungen oder Ähnliches erzielt werden!

Damit erhöht sich die Eingriffsintensität für die 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 Gartenweiher 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**.

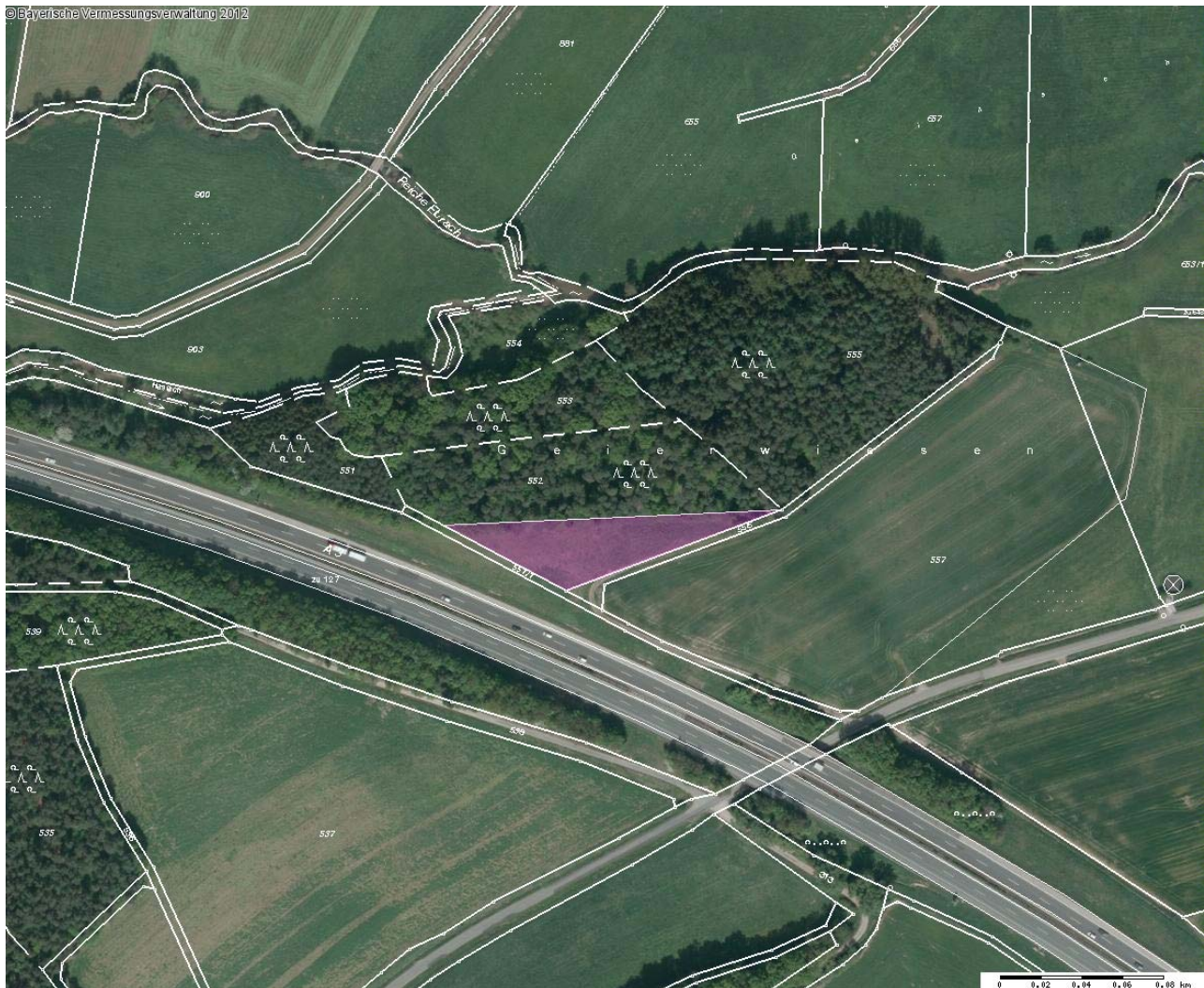
Ausgleichsfläche 2013 Als Kompensationsmaßnahme zum Nachweis der benötigten Ausgleichsflächen von ursprünglich 631 m² konnte vom Markt Vestenbergsgreuth keine Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto zur Verfügung gestellt werden.

Innerhalb des Verfahrensgebietes waren ebenfalls keine Ausgleichsmaßnahmen im zu leistenden Umfang möglich.

Von Seiten der Familie Hildenbrand als damaliger 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 vor 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 wurde die Fläche 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.

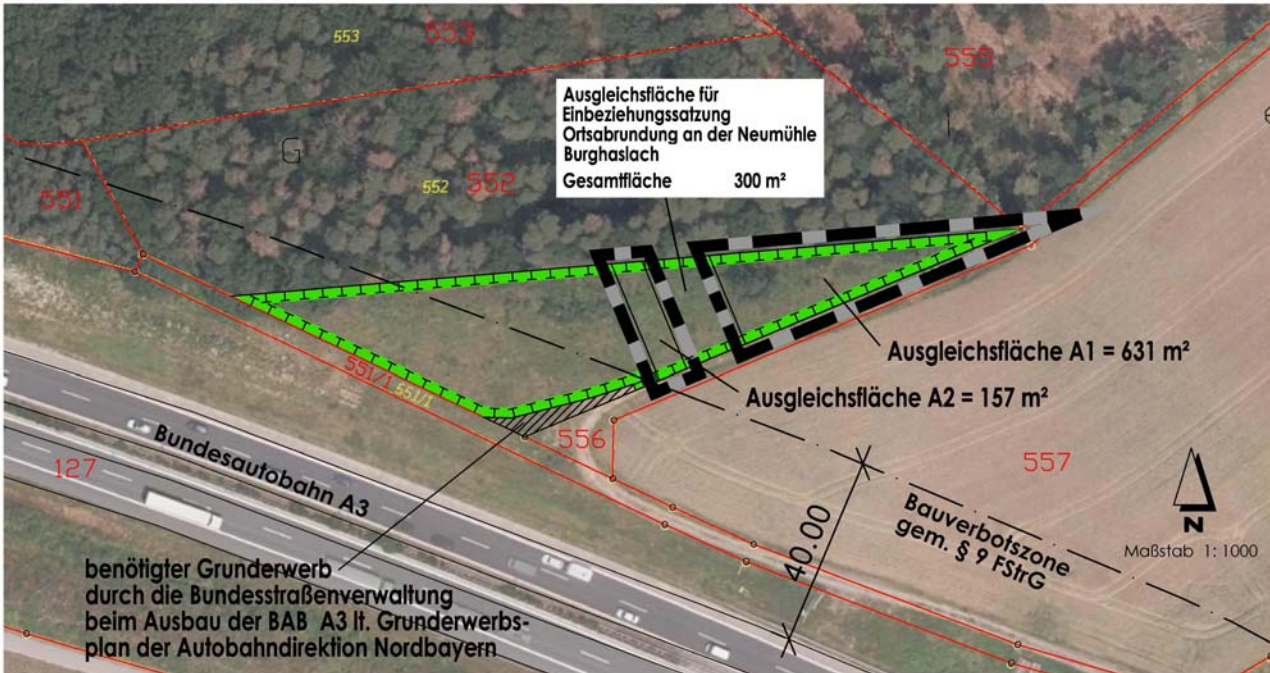
Der Aufforstungsantrag wurde über die Forstverwaltung beim Amt für Landwirtschaft Bamberg gestellt. Von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bamberg wurde die Aufforstung als Ausgleichsfläche vorabgestimmt und anerkannt.

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

Damit können nun nach Abschluss und Rechtskraft der ersten Änderung des Bebauungsplanes die kompletten Ausgleichsflächen auch offiziell und fristgerecht mit Abschluss des städtebaulichen Vertrages zur Sicherung der Ausgleichsmassnahmen und einer Meldung bei der Meldestelle in Hof vollzogen 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 unbelastet 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 kurzfristig durchgeführt.

Die Erschließung über den Flurweg, Flur Nr. 340 wurde bereits als privatrechtliche Vereinbarung zwischen den beteiligten Grundstücksbesitzern so wie der Gemeinde Vestenbergsgreuth vereinbart.

6.1. Kostenschätzung

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

Die Gehsteigmaßnahme wird als separate umlagefähige Maßnahme für den gesamten Kreisstraßenverlauf der ERH 21 beginnend ab der Ortsmitte bis zur Einmündung der Hermersdorfer Straße errichtet und durchgeführt.

Die Zufahrt über den gemeindlichen Flurweg Fl. Nr. 340 zum Parkplatz wurde bei der Befestigung des Parkplatzes bereits durch die Fa. Hildenbrand mit gebaut.

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

6.2 Durchführungvereinbarungen

Kostenübernahmevertrag zum Bebauungsplan und FNP-Änderung

Für die Durchführung der Bebauungsplanung und Flächennutzungsplanänderung hat der Markt Vestenbergsgreuth mit den Vorhabensträgern jeweils eine vertragliche Vereinbarung zur Übernahme der veranlassten Planungskosten getroffen.

Durchführungsvertrag für das bestehende vorhabenbezogene Baugebiet

Für die Durchführung der Festsetzungen und zeichnerischen Darstellung 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.

Ein erneuter Durchführungsvertrag für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht mehr notwendig, da es sich nach der 1. Änderung um einen Regelbebauungsplan handelt.

Teil B Umweltprüfung und Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung 2013 fortgeschrieben mit den Zielen des Bebauungsplanes 2021.

Gewerbe- Kulturwerkstatt

In Vestenbergsgreuth wird am östlichen Altortrand ein vorhandenes Anwesen mit KFZ-Betrieb und großem Gartenpark zukünftig als Gewerbe- und Kulturwerkstatt mit Angeboten für Freizeit und Erholung und Wohnung nachverdichtet und neu gestaltet werden.

Zur Abdeckung von entstehendem Parkbedarf und weiteren Lagermöglichkeiten wird eine gegenüberliegende, bisher als Brachland bestehende Fläche in den Geltungsbereich einbezogen.

Wohnen

Auf einer im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesenen, bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche soll mit Festsetzungen eine Freizeitpferdehaltung und ein Wohnbaugrundstück ausgewiesen werden.

Diese Flächen sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 nicht mehr enthalten.

FNP

Zusätzlich wird im Flächennutzungsplan bezüglich der Nutzungszuordnungen die Neuplanung eingepasst. Ergänzend wird 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 verläuft wird durch Ausweisung von Ausgleichsflächen noch mit einem breiteren Ufersaum gestaltet und gesichert.

Um den Änderungen der Flächennutzung in Vestenbergsgreuth Rechnung zu tragen, wurde 2013 parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan geändert.

Bebauungsplan

Im nachfolgenden Umweltbericht zur Begründung der Bebauungsplanänderung werden die Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter unter Einbeziehung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen eingeschätzt.

1.2 Umweltziele der planungsbedeutsamen Fachplanungen und Gesetze

Allgemeine gesetzliche Grundlagen zum Umweltbericht sind im Baugesetzbuch (BauGB) formuliert. Daneben wurden die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und des Bayerischen Naturschutzgesetzes, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundesbodenschutzgesetz berücksichtigt.

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

2.

Methodik und Schwierigkeiten

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.

Baumkataster

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand im Planungsgebiet wurde zur Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 2012 detailliert nach Einzelgehölzen erfasst und für die 1. Änderung als Bebauungsplan mit übernommen. Neben der Baumart, der Kronenhöhe, Kronenbreite und einer Typisierung erfolgte eine Beurteilung des derzeitigen 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 des Bebauungsplanes 2021 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.

Die Tabelle zur Bestandsaufnahme ist auf Seite 18 der Begründung.

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. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Das Gebiet liegt in der Region Nürnberg im Landkreis Erlangen-Höchststadt/Aisch. 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 Lage am Ortsrand und definitive Änderungen der Nutzung lediglich für den Bereich des WA und SO (FNP-Änderung 2012) sowie dem Teilbereich 3 als MI sind auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene keine größeren 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

Durch die Inanspruchnahme von ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen wird die Frischluftentstehung und Filterung der Luft von Stäuben und Schadstoffen vermindert. Die geplanten Bauflächen sind keine bedeutsamen Kaltluftentstehungsgebiete, und es werden keine Frischluftbahnen behindert. Kleinklimatische Veränderungen im Gebiet sind wahrscheinlich. Die Beeinträchtigungen sind als **mittel** zu bewerten.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind abhängig von der Bebauung und im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung zu prüfen. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch die geplante Wohnbebauung gering sein werden.

Maßnahmen

Die geplanten Begrünungsmaßnahmen sowohl in der Gewerbe- und Kulturwerkstatt als auch im Wohngebiet und dem Sondergebiet (FNP-Änderung 2012) und die Erhaltung und Weiterentwicklung bestehender Grünstrukturen werden die Auswirkungen des Bauvorhabens 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 und den eingeschränkten Baubereichen durch die Baugrenzen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima- und Lufthygiene **gering** sein.

3.2. Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt am Rand des Naturparks Steigerwald. Gekennzeichnet ist dieser Naturraum durch ein vielfältiges Bodenmosaik mit enger Wechsellagerung von sandigen und tonigen Ausgangsgesteinen und mächtigen, überlagernden Deckschichten.

Als vorherrschende Bodenarten werden Kleie mit sandig/lehmigen bis tonigen Böden angenommen.

Durch die Auffüllung der Fl. Nr. 343/1 im gesamten Bereich der Flurnummer

mit Aushubmaterial aus verschiedenen Bauvorhaben in den letzten Jahren besteht bereits eine starke Vorbelastung des Schutzgutes Boden.

Lediglich im Bereich der WA und SO Ausweisung (FNP-Änderung 2012) sind bisher als Acker genutzte Flächen mit ursprünglichen Böden vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingt kommt es deshalb in den MI Flächen der B-Planänderung zu keinen wesentlichen weiteren Beeinträchtigungen vorhandener ursprünglicher Böden. Diese werden deshalb als gering bewertet und beziehen sich nur auf einen kleinen Teil des Geltungsbereiches..

Beim Teilbereich 3 ist bereits jetzt kein ursprünglicher Boden mehr vorhanden. Beeinträchtigungen sind hier also auch nicht in Bezug auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Anlagebedingt werden im Rahmen der Bauarbeiten für die weiteren Gebäude, Stellplätze und anderen Bauteile Flächenversiegelungen erfolgen, die dann einen kompletten Verlust der Bodenfunktionen bedeuten. Diese Beeinträchtigungen sind von **mittlerer** Erheblichkeit.

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.

3.3

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.

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.

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 135 und TREN OG müssen eingehalten werden.

3.4

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Aktuell finden sich im Planungsgebiet keine LW genutzte Flächen. Es handelt sich um schon viele Jahre genutzte Wohnbau-, Garten- und Lagerflächen am Ortsrand unmittelbar an der Kreisstraße.

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

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

Durch die Auffüllung im Flurstück 343/1 sind vorhandene natürliche Pflanzen und Tierarten nicht mehr anzutreffen.

Erfassungen zur Arten- und Lebensraumausstattung des Gebiets liegen aufgrund der eindeutigen Vorgaben nicht vor.

saP

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde bereits bei der FNP-Änderung und B-Planaufstellung 2012 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 weitergenutzt. 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 Uferäume des Gartenweiher sowie die Fisch- und Amphibienausstattung des Weiher scheinen einigermaßen natürlich vorkommenden Beständen zu entsprechen. Lediglich bei den Krebsen wurden vor ca. 45 Jahren amerikanische Süßwasserkrebse eingesetzt. In wie weit diese derzeit als Bestand noch vorhanden sind ist nicht bekannt.

Auswirkungen

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

Bei der Errichtung von Wohngebäuden 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 im Hauptgrundstück einschließlich der Uferausbildung.

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

3.5

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung

Die geplanten Bauflächen befinden sich in bereits vorhandenen Baugrundstücken und Gartenflächen auf bereits eingefriedeten Grundstücken und aufgefüllten Brachflächen. Das Untersuchungsgebiet hat bereits in der Entwicklung ab 2012 eine erhebliche Aufwertung für die Erholung und Freizeitgestaltung von Besuchern der Eventlokalität erfahren.

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 blieb erhalten und wurde in Teilflächen sogar verbessert.

Auswirkungen

Die **baulichen** Anlagen werden durch Festsetzungen an die Umgebungsbebauung im Maß der baulichen Nutzung und in der Baugestaltung angepasst. Als Übergang zur Landschaft werden 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.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sorgen für eine gute Einbindung der Wohnhäuser in die Ortsrandlage und die angrenzende Landschaft.

3.6

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 als Vorbelastungen.

Für die KFZ-Werkstatt und den Eventbetrieb wurde zum Vorhaben 2012 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.

Im Umfeld des geplanten Baugebietes befinden sich mit Ausnahme der KFZ-Werkstatt und dem Außenbetrieb der Event-Location keine lärmproduzierenden Anlagen, Gewerbebetriebe o. Ä.

Diese sind bereits jetzt durch Lärmgutachten reglementiert.

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 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 nach **geringer bis mittlerer** Erheblichkeit eingestuft.

Maßnahmen

Die gesetzlichen Vorgaben zum Lärmschutz sind zu beachten.

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.

3.7

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Vorkommen von Bodendenkmälern oder Kulturgütern bekannt. Daher sind keine anlage-, bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

4. **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 worden, die in die Festsetzungen des B-Planes berücksichtigt sind.

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

5. **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 geht nicht 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.

Soweit 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.

Derzeit erscheinen die mit mittlerer Gewichtung eingestufteten 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.

6. Zusammenfassung

In der nachfolgenden Tabelle werden zusammenfassend die Umweltauswirkungen in ihrer Erheblichkeit auf die jeweiligen Schutzgüter eingestuft.

Tabelle 1 - Umweltwirkanalyse

Schutzgut	Auswirkungen			Ergebnis unter Berücksichtigung der Planungsvorgaben
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Klima- und Lufthygiene	gering	gering	gering	gering
Boden	gering	mittel	keine	gering
Wasser/Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	keine	keine	keine
Landschaftsbild und Erholung	gering	gering	keine	gering
Mensch/Lärm und Emissionen	gering	gering	mittel	gering
Kultur und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Die Ausweisung des Baugebietes Gewerbe-Kulturwerkstatt Hildenbrand wird 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, teilweise in 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.

O:\PROJEKTE\VESTENBE\hildenbrand-seebühne 2020\entwurf\2021-09-27-MM-1ÄBP-Begruendung mit Umweltbericht VES HILD.tmdx