

Gemeinde Adelsdorf, Ortsteil Weppersdorf

Aufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Weppersdorf West“

Begründung, Stand Fertigung 09.02.2022

1. Allgemein

1.1. Lage des Planbereiches im Gemeindegebiet

Der Ortsteil Weppersdorf befindet sich ca. 1,6 km östlich des Hauptortes Adelsdorf, nördlich der Staatsstraße ST 2264, die von Adelsdorf aus nordöstlich in Richtung Eggolsheim verläuft. Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Weppersdorf.

1.2. Planungsanlass, Ziel der Planung, Abgrenzung des Planungsgebietes

Anlass für die Aufstellung der Einziehungssatzung ist die Erweiterung der Siedlungsflächen am Westrand des Ortsteils, um für mehrere ortsansässige Familien die Errichtung von Wohnhäusern zu ermöglichen. Es soll in Fortführung der bereits vorhandenen Wohnhäuser ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Planungsziel ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung und die Errichtung von mehreren Wohnhäusern mit Garagen und ggffls kleineren Nebengebäuden und entsprechenden Freiflächen zu schaffen. Aufgrund des vorhandenen Grabens ist westlich eine Grünzäsur vorhanden, die gestärkt werden soll. Es wird zudem nach Norden ein Ortsrand entwickelt.

Die Absicht der Gemeinde – zusätzlich zu den geplanten stark verdichteten Wohnbaugebieten im Hauptort Adelsdorf – auch in den Ortsteilen kleinräumig Wohnbauflächen zu entwickeln und die Bereitschaft gleich mehrerer Grundeigentümer dafür Flächen zur Verfügung zu stellen, sind Anlass für die Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Einziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sollen die dafür erforderlichen Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Weppersdorf eingezogen werden.

Das Planungsgebiet umfasst die bisher nicht erschlossenen Flächen westlich und nordwestlich der bestehenden Bebauung.

Im Geltungsbereich der Einziehungs- und Ergänzungssatzung „Weppersdorf“ sind die Grundstücke Fl. Nrn. 32/1, 23, 23/1 und Teilfläche Fl. Nr. 30 (Weg), jeweils Gemarkung Weppersdorf, mit einer Fläche von insgesamt ca. 6.300 m² enthalten. Der genaue Geltungsbereich der Satzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

Um hinsichtlich der zulässigen Bebauung positiv steuernd einzugreifen, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen sowie einzelne bauliche Vorgaben (Dimension) festgelegt werden, die für die Integration in das Orts- und Landschaftsbild erforderlich sind.

2. Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

2.1. Derzeitige Situation, Nutzungen, eventuelle Planungsrestriktionen

Das Planungsgebiet ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche oder Gartenfläche. Ein kleiner Teil im Osten ist mit einigen Bäumen bestanden. Das Gebiet wird von einem Feldweg durchzogen. Östlich und teils südlich grenzt die bestehende Bebauung direkt an. Westlich ist ein Weg mit Graben vorhanden. Nördlich grenzen die Wiesen des Aischtals an.

Das Gelände fällt leicht von Süd nach Nord zum Talgrund der Aisch hin ab.



Abb. 1: Planungsgebiet, weiß umrandet, unmaßstäblich.
Quelle: Bayernatlas, Mai 2021

Die bauliche Entwicklung dieses Teils von Weppersdorf hat bereits vor vielen Jahren begonnen. Entlang der südlich gelegenen Ortsstraße haben sich beiderseits Wohnhäuser entwickelt. Einige Sandsteinscheunen (bei den Anwesen 14, 15 und 26) sind erhalten geblieben, sind aber ohne landwirtschaftliche Nutzung.

Westlich des Flurwegs, der nach Norden in Richtung der Aisch verläuft, sind Wertstoffcontainer aufgestellt. Daneben befindet sich eine kleinere Halle.

Eventuelle Planungsrestriktionen (Quelle: Bayernatlas, Stand Mai 2021):

Biotope sind nicht betroffen. Umfangreiche Biotopflächen befinden sich in einiger Entfernung vom Planungsgebiet entlang der Aisch.

Auch FFH-Gebiete sind nicht betroffen. Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind im Umfeld nicht vorhanden. Das Vogelschutzgebiet „Aischgrund“ ist in einer Entfernung von rund 110 m nördlich entlang der Aisch vorhanden.

Ein wassersensibler Bereich ist nicht bekannt. Das festgesetzte Hochwasserschutzgebiet der Aisch (HQ100) wurde mit Verordnung vom 20.12.2007 festgesetzt.



Abb. 2: Überschwemmungsgebiet HQ 100, Planungsgebiet weiß gestrichelt umrandet, unmaßstäblich.
Quelle: Bayernatlas, Mai 2021

Die Karte für Hochwassergefahrenflächen HQextrem (siehe Abb. 3) zeigt, dass lediglich der nördliche Rand des Gebietes betroffen sein könnte. Hierauf reagiert die Planung mit einem Abrücken der Baugrenzen.

Abb. 3: Überschwemmungsgebiet HQextrem, Planungsgebiet weiß gestrichelt umrandet, unmaßstäblich. Quelle: Bayernatlas, September 2021



Denkmalgeschützte Objekte sind von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zur als Denkmal eingetragenen Kreuzigungsgruppe südlich der Gemeindestraße beträgt rund 60m in südlicher Richtung.

Der Sankt – Anna – Wanderweg (Fl.-Nr. 30) führt durch das Gebiet hindurch und biegt dann an der westlichen Gemeindestraße nach Süden ab. Ein Radweg des Landkreises Erlangen - Höchstadt führen auf der Gemeindestraße bei der Kreuzigungsgruppe in einiger Entfernung am Plangebiet vorbei.

Von der Regierung von Mittelfranken kam der Hinweis, dass der westliche Teil des geplanten Vorhabens im Randbereich des Vorbehaltsgebietes Wasserversorgung TR 3 Adelsdorf – Aisch liegt. Gemäß Grundsatz 7.3.2.4 Regionalplan Region Nürnberg (RP 7) soll in den Vorbehaltsgebieten der Funktion öffentliche Wasserversorgung bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Eine enge Abstimmung mit den wasserwirtschaftlichen Fachstellen ist angezeigt.

2.2. Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP),

Bereits im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche dargestellt. In der Fortschreibung wird es von der Fläche her übernommen.

Allerdings sollte man sich Gedanken über die Darstellung einer gemischten Baufläche machen. Da der FNP/LP die künftige Flächennutzung darstellt, wäre eine Wohnbaufläche (W, rote Farbe) sinnvoller.

Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen FNP/LP, Planungsgebiet grob markiert, unmaßstäblich.
Quelle: Unterlagen der Gemeinde



Symbolisch ist nördlich der gemischten Baufläche Ortsrandeingrünung dargestellt.

Zusätzliche Bauflächen entstehen durch die vorliegende Einbeziehungssatzung nicht, da das Planungsgebiet bereits als Baufläche ausgewiesen war. In der Baulückenbilanz zum FNP/LP sind die bisher nicht bebauten Flächen enthalten.

Weppersdorf ist insgesamt im wirksamen FNP als Gemischte Baufläche (M) im Sinne des § 1 Abs. 1 Ziffer 2 BauNVO dargestellt. Für die Ortskernbereiche mit Landwirtschaften trifft diese Flächendarstellung zu. Im westlichen Teil des Ortes wird jedoch die Entwicklung in Richtung Wohnen weitergehen. Eine Durchmischung mit Betrieben ist nicht abzusehen und sicherlich auch nicht erwünscht. In der Fortschreibung des FNP sollte daher der westliche Teil als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden.

In der Fortschreibung des FNP/LP ist westlich an das Gebiet des Einbeziehungssatzung die Entwicklung eines Wohngebietes F7 vorgesehen. Da der Gemeinderat jedoch in der Septembersitzung 29.09.2021 beschlossen hat zuerst die im noch wirksamen FNP/LP ausgewiesenen Gebiete zu erschließen, kann es dazu führen, dass dieses Gebiet nicht im Entwurf der Fortschreibung bleibt.



Abb. 5: Auszug aus dem Vorentwurf der Fortschreibung des FNP/LP mit Darstellung F7, unmaßstäblich.
Quelle: Unterlagen der Gemeinde

3.) Rechtliche Voraussetzungen nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB, Planungsverfahren

Voraussetzung zur Aufstellung (oder Änderung) von Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist, dass

- a) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- b) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz (BauGB) über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Zu a) Geordnete städtebauliche Entwicklung: Der Bereich schließt unmittelbar an den bebauten Ortsteil Weppersdorf an. Die bestehende Bebauung umschließt das Plangebiet an zwei Seiten. Im Westen ist ein einzelner Baukörper vorhanden. Daraus ergibt sich eine deutliche bauliche Vorprägung.

Die Vorprägung ist auch hinsichtlich der Nutzung gegeben. Mit den üblichen, quer zum Hof stehenden Scheunen (fränkischer Hakenhof) auf den Flurnummern 24 und 32 endet der landwirtschaftliche Charakter des Ortskerns.

Die rückwärtig liegenden Scheunen (meist Sandstein und Mauerwerk) auf den Flurnummern 22, 22/1 und 22/2 sind bereits seit vielen Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es sind südlich angrenzend überwiegend Wohnhäuser vorhanden, östlich auch eine Bierhandlung und ein Gasthof, also mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen. Es ist erkennbar, dass sich die künftige Entwicklung in diesem westlichen Teil von Weppersdorf hauptsächlich in Richtung Wohnen entwickelt. Die zunehmende Bedeutung des Arbeitens zu Hause kann auch zu einer Nutzungsdiversifizierung zu kleineren mit dem Wohnen verträglichen Handwerksnutzungen oder auch zu kleinen Büros führen.

Die vorliegende Erweiterung des Ortes entspricht dem Charakter einer ortsabrundenden Bebauung am Ortsrand eines Ortsteils im ländlichen Gebiet. Zudem sind die Flächen bereits als gemischte Bauflächen im FNP enthalten.

Eine Bebauung, die sich in Dimension und Gestaltung den vorhandenen Gebäuden annähert, wird das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

Zu b) UVP: Durch die Planung eines allgemeinen Wohngebietes wird die Art der angrenzenden baulichen Nutzung nicht verändert oder gestört.

Nach § 34 (2) BauGB sind dementsprechend auch nur Nutzungen gemäß § 4 BauNVO zulässig, so dass keine Bauvorhaben in Betracht kommen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Zu c) Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege: Aufgrund der Garten- und Ackernutzung der überplanten Teilfläche der Fl.-Nrn. 32 sowie 23 und 23/1 und aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bebauung konnten sich dort keine schützenswerten Tierbestände entwickeln.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten. Kulturgüter sind nicht betroffen.

Fazit: Die Anwendungsvoraussetzungen für eine Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB sind für die vorliegende Planung gegeben.

Planungsverfahren:

Das BauGB gibt den Gemeinden die Möglichkeit für Satzungen nach § 34 BauGB das sog. „vereinfachte“ Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 13 Abs. 2 Ziffer 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB anzuwenden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach §§ 3 und 4 (1) BauGB kann – wie im vorliegenden Fall erfolgt – verzichtet werden.

Aufgrund von Änderungen und Ergänzungen aus der ersten Auslegung (§§ 3 und 4 (2) BauGB) wird eine erneute Beteiligung durchgeführt.

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurnummern: Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 23, 23/1 und 32/1 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 30 (Weg), Gemarkung Weppersdorf.

4. Planung

4.1. Plandarstellung

Die Einbeziehungssatzung definiert mit dem Geltungsbereich die in den Zusammenhang einzubeziehende Fläche mit einigen wenigen zusätzlichen Eintragungen:

- Allgemeines Wohngebiet mit Darstellung von Baugrenzen zur Regelung der bebaubaren Flächen (siehe unten Baugrenzen).
- Nutzungsschablone mit Festsetzung des Gebietstyps sowie Geschossigkeit (Vollgeschosse), Grundflächenzahl, Bauweise und Dachneigung zur Integration in das bauliche Umfeld. Der Wert von GRZ 0,4 erlaubt auch die Errichtung aller erforderlichen Nebenanlagen (vgl. Rundschreiben des Landratsamtes vom 01.12.2020).
- Baugrenzen mit großen Baufeldern, da eine Hochbauplanung für die Grundstücke noch nicht vorliegt. Im Planungsgebiet sind untergeordnete Nebengebäude vorhanden, die für die städtebauliche Neuordnung hinderlich sind. Es ist zu erwarten, dass sie abgebrochen und durch neue Gebäude ersetzt werden. Die geplante Baugrenze verläuft daher teilweise durch den Altbestand.
- Ortsrandeingrünung.

Die einbezogenen Flächen sind durch die angrenzende Nutzung (z.B. Wohn- und Nebengebäude, vorhandene Straßen, Bebauung östlich, südlich und teilweise westlich) baulich und auch von der Nutzung her vorgeprägt, so dass hierfür eine Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden kann.

Die Prägung ist im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung (Wohnen, bis zwei Geschosse), die Bauweise (meist offene Bauweise, lediglich einige Scheunen grenzen aneinander an) und Grundstücksfläche, die überbaut werden kann (GRZ 0,4 geplant) gegeben. Die Prägung schließt den überplanten Bereich vollständig ein (vgl. Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, Kommentar zum BauGB, Rd.-Nr. 117 zu § 34). Der Bereich ist - wie geschildert - sogar von 3 Seiten von Bebauung und baulichen Nutzungen umgeben. Selbst topografisch gibt es durch eine Geländekante eine eindeutige Abgrenzung (117, a.a.O).

Die geplante Wohnnutzung ist mit eventuellen Auflagen mit dem Vorbehaltsgebietes Wasserversorgung TR 3 Adelsdorf – Aisch verträglich.

4.2. Ergänzende Festsetzungen in der Einziehungssatzung

4.2.1 Textliche Festsetzungen

Festsetzung Nr. 1 regelt die zulässige Art der Nutzung zur Vermeidung von Konflikten, die durch die abzulehnende Etablierung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO entstehen würden.

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO erlaubt ausdrücklich „nicht störende Handwerksbetriebe“, die dem planerischen Ziel des Wohnens und mit Wohnen verbundenem Arbeiten (vgl. 4.1. der Begründung) und der aktuellen gesellschaftlichen Zielsetzung des Arbeitens zu Hause (homeoffice) ideal entspricht. Es sollen daher im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA § 4 BauNVO) Wohngebäude und gegebenenfalls „nicht störende Handwerksbetriebe“ (Nr. 2) entstehen, die einem ländlichen Orts- teil realitätsbezogen entsprechen (meist eine Mischung aus „Wohnen und Arbeiten“). Weitere Beispiele: kleinere Handwerksbetriebe wie Schuster, Herstellung und Verarbeitung lokaler landwirtschaftlicher Erzeugnisse, kleinere spezialisierte Herstellung besonderer Produkte, z.B. Instrumentenbau oder ein kleinerer Servicebetrieb.

Gewisse andere Nutzungen, die ein Störpotenzial für die vorhandenen Nutzungen darstellen könnten, z.B., Schank- und Speisewirtschaften oder nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen, z.B. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sind damit ausgeschlossen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes (Ziel Wohnen und mit Wohnen verbundenen, verträgliches Arbeiten) bleibt damit erhalten.

Angaben zu verkehrlichen Festsetzungen (ausser dem Fußweg) sind in der vorliegenden Satzung nicht erforderlich.

4.2.2 Grünordnung

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher mit Standortbindung

Zur landschaftlichen Einbindung erfolgt an der Nord- und Westgrenze des Geltungsbereiches auf einem 5 m breitem Streifen eine Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern. Es sind 5 großkronige Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm) und eine zweireihige Hecke zu pflanzen. Pflanzqualität: Sträucher 2 x verpflanzt 60 -100 cm, Heister 100 – 150 cm.

Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung im Bereich der Privatgrundstücke

Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes besteht ein Pflanzgebot für zwei Einzelbäume an einem frei wählbaren Standort im Bereich der jeweiligen Baugrundstücke. Es ist je ein großkroniger heimischer Laubbaum sowie ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum je Baugrundstück zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm bzw. Stammumfang 14-16 cm.

Gestaltung der bebauten Grundstücke

Zuwege und Zufahrten sind, soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Grenzabstände

Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten

4.3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.3.1 Eingriffsbilanz

Die Einstufung des Planungsgebietes erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StLMU 1/2003). Das Bauland wird im Geltungsbereich als Mischgebiet (WA, GRZ 0,4) festgesetzt. Die Fläche des Baugebietes beträgt ca. 6300 qm. Die Berechnung der Ausgleichsflächen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Kategorie I unten	488 qm	Wasserdurchlässige Beläge (Lagerplatz, Feldweg)
Kategorie I oben	4416 qm	Strukturarme Gärten, Intensivgrünland, Acker
Kategorie II unten	815 qm	Strukturreiche Gärten,
Kein Eingriff:	505 qm	Grünflächen
Kein Eingriff:	76 qm	Gebäude

Die Bilanzfläche für die Eingriffsbewertung beträgt insgesamt 5719 qm.

Einstufung des Planungsgebiets entsprechend der Planung

Typ A / Feld A I

festgesetzte GRZ: > 0,35 (0,4) Bilanzfläche 488 qm

Faktor 0,3 – 0,6 - Angesetzter Kompensationsfaktor: 0,3

Typ A / Feld A I

festgesetzte GRZ: > 0,35 (0,4) Bilanzfläche 4416 qm

Faktor 0,3 – 0,6 Angesetzter Kompensationsfaktor: 0,4

Typ A / Feld A I

festgesetzte GRZ: > 0,35 (0,4) Bilanzfläche 815 qm

Faktor 0,8 – 1,0 Angesetzter Kompensationsfaktor: 0,8

Berechnung Ausgleichsbedarf

488 qm x 0,3 = 146 qm

4416 qm x 0,4 = 1766 qm

815 qm x 0,8 = 652 qm

Der Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt 2564 qm.

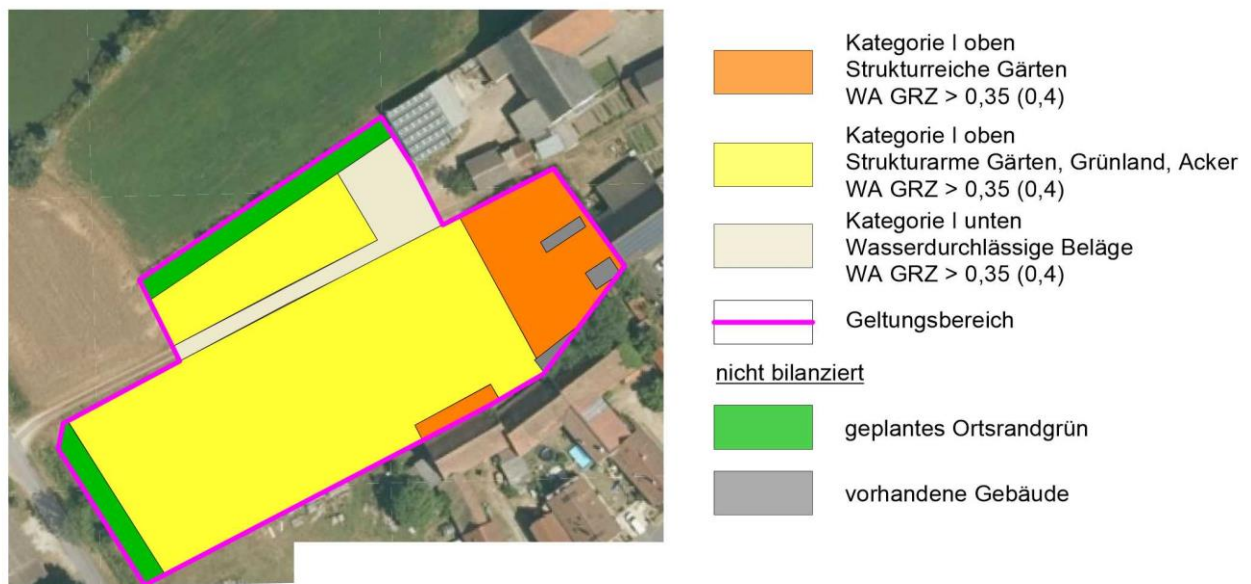


Abb. 6: Übersicht Eingriffsbilanz

4.3.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Dem Ausgleichsbedarfs von 2564 qm werden folgende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

Lage und Fläche

Die Ausgleichsmaßnahme umfasst eine Teilfläche von ca. 2564 qm des Flurstücks 193, Gemarkung Weppersdorf. Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt durch den Grundstückseigentümer als Grunddienstbarkeit (dauerhaft beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zu Gunsten der Gemeinde Adelsdorf. Die Reallast erfolgt auf eine Dauer von 25 Jahren.

Ausgangszustand

Die Einstufung des Ausgangszustands erfolgt in Kategorie I oben (Ackerfläche). Die Einstufung der Maßnahme erfolgt in Kategorie II unten (Bracheflächen).

Maßnahme Ackerbrache

- Vorbereitung der Fläche durch Pflügen/Grubbern/Eggen (je nach Vorkultur) bis zum 15. März
- Ansaat einer mehrjährigen Blütmischung Regionalsaatgut aus niederwüchsigen, standorttypischen Ackerwildkräutern (gebietsheimisches Saatgut Region 12 Fränkisches Hügelland z.B. Mischung „Blühende Landschaft“ von Rieger & Hofmann)
- Ansaat in 2022
- Umbruch der Fläche alle drei Jahre, erstmalig im Herbst/Winter 2025
- Dauer der Ansaat mindestens 25 Jahre

Maßnahme Obstbaumreihe

- Anpflanzung von 8 Obstbäumen an der Ostgrenze der Maßnahmenfläche (regionale Sorten, Hochstamm Stu 14-16 cm)
- Pflege der Obstbäume: Pfahlsicherung der gepflanzten Obstbäume; die ersten 5 Jahre ist ein fachgerechter Erziehungsschnitt der Obstbäume durchzuführen; die Bäume sind in den ersten 5 Jahren ausreichend zu wässern, Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen

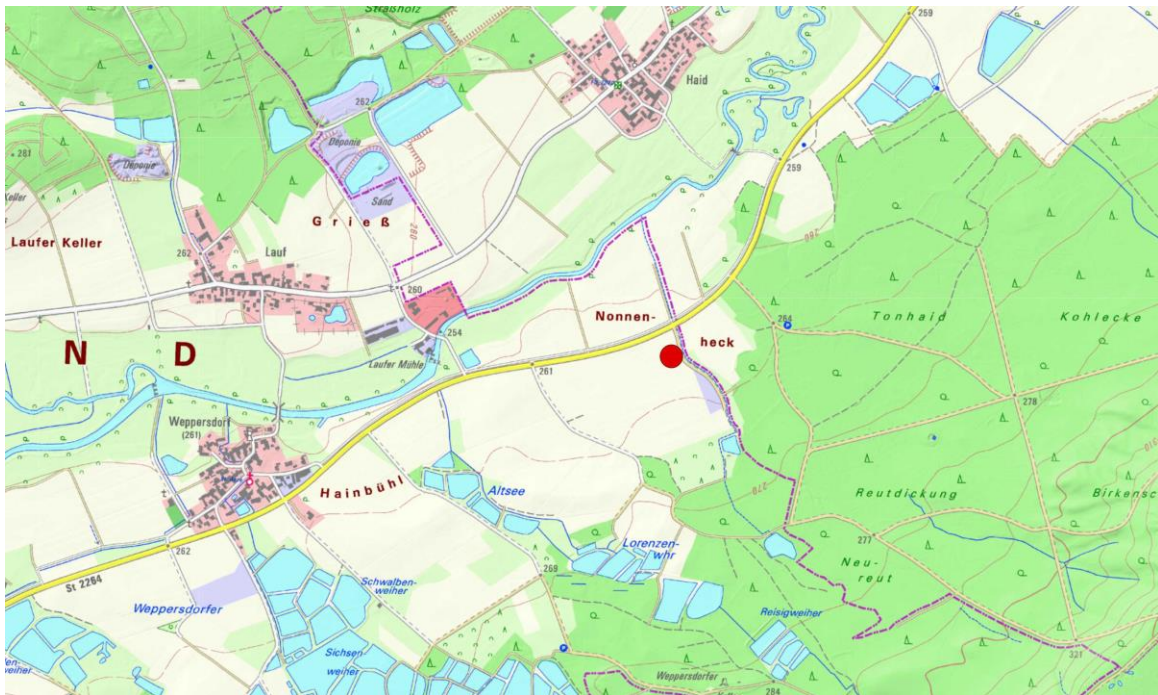


Abb.7: ● Lage der Ausgleichsfläche (Kartengrundlage Bayernatlas)



Abb. 8: Ausgleichsfläche (Teilfläche Flurstück 193, Gemarkung Weppersdorf)

4.3.3 Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen

Folgende Maßnahmen tragen zu einer Verminderung bzw. Vermeidung der Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft bei:

- Verwendung eines versickerungsfähigen Belages im Bereich der privaten Verkehrsflächen (Schutzgut Boden und Wasser)
- Gärtnerische Nutzung der nicht bebauten Flächen
- Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes und eines klein- bis mittelkronigen Laubbaumes oder Obstbaumes je Baugrundstück (Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild)
- Anlage eines 5 m breiten Ortsrand-Grünstreifens mit Laubbäumen und einer 2-reihigen Hecke aus standortheimischen Gehölzen (Landschaftsbild, Artenschutz)
- Rodung von Einzelbäumen oder Obstbäumen außerhalb der Vogelbrutzeit von 01. März bis 30. September (Artenschutz)

4.3.4 Artenschutzrecht

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Brutvögel werden Einschränkungen der Rodungszeiten festgesetzt (siehe Kap. 4.3.3)

4.3.5 Zusammenfassende Beurteilung der Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle fasst die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zusammen.

Schutzgüter	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	Bewertung
Mensch und Gesundheit	Das Plangebiet besitzt keine wesentliche Bedeutung für die öffentliche Erholungsnutzung. Es sind keine über die normale Grundbelastung hinausgehenden Immissionen zu erwarten. In der direkten Umgebung ist keine landwirtschaftliche Tierhaltung mehr vorhanden.	Wesentliche Lärm- oder Schadstoffemissionen sind durch die Bebauung nicht zu erwarten. Bei den Immissionen sind keine Überschreitungen der Grenzwerte zu erwarten.	Keine umweltrelevanten Auswirkungen
Pflanzen und Tiere	Das Gebiet wird von Ackerflächen, intensiven Gartenflächen (Hühnerhaltung) und einer kleineren Strukturreichen Gartenfläche mit dichter Strauchhecke sowie einigen Obstbäumen und einem Pappelbestand eingenommen.	Die betroffenen Flächen werden teilweise mit mittlerem Versiegelungsgrad überbaut und verlieren ihr Funktionen als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere und Pflanzen (insbesondere gehölzbrütender Vogelarten). Zur Eingriffsminderung wird eine Teilfläche des Geltungsbereiches in ihren Habitatstrukturen aufgewertet (Ortsrandgrün mit standortgerechten Sträuchern und großkronigen Laubbäumen als Überhälter).	Mittlere umweltrelevante Auswirkungen

Boden und Fläche	Der geologische Untergrund wird von quartärem Flussschotter (Kies, wechselnd sandig, steinig) eingenommen. Als Böden sind Pseudogleye und Braunerde-Pseudogleye ausgebildet. Die Bodenschätzung stuft das Gebiet als Ackerstandort mit mittlerer Zustandsstufe ein.	Es erfolgt eine teilweise Versiegelung. Die Garagenzufahrten sollen möglichst wasserdurchlässig befestigt werden, um die Bodenversiegelung zu reduzieren.	Mittlere umweltrelevante Auswirkungen
Wasser	Es sind keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete von dem Vorhaben betroffen. Überschwemmungsgebiete sind im Planungsbereich nicht ausgewiesen.	Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Die Beeinträchtigung durch Versiegelung ist als gering bis mittel einzustufen. Das anfallende Regenwasser wird im Gelände versickert.	Geringe umweltrelevanten Auswirkungen
Luft und Klima	Das Plangebiet besitzt keine wesentlichen Funktionen für den Luftaustausch und das Klima.	Es erfolgen keine wesentlichen Auswirkungen auf klimatische Funktionen.	Keine umweltrelevanten Auswirkungen
Landschaft	Das Gebiet wird größtenteils von einer Ackerfläche eingenommen. Daneben bestehen einige kleine Obstbäume sowie ein strukturreicher Gartenbereich mit Sträuchern und einigen Einzelbäumen. Diese binden die angrenzende Scheunengebäude gut in die umgebende Landschaft ein.	Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden überplant. Zur landschaftlichen Einbindung der Planungsmaßnahme erfolgt die Anlage eines Ortsrand-Grünstreifens an der Nord- und der Westgrenze des Geltungsbereiches.	Mittlere umweltrelevante Auswirkungen
Kultur- und sonstige Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.	Umweltbezogene Auswirkungen auf werden durch die Planung nicht hervorgerufen.	Keine umweltrelevanten Auswirkungen

Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden bereits, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bei der Darstellung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Die für das Vorhaben beschriebenen Wechselwirkungen bewegen sich im Rahmen des „normalen Funktionsgeflechts“.

Auswirkungen auf Gebiete von „Gemeinschaftlicher Bedeutung“ sowie „Europäischen Vogelschutzgebiete“

Von dem Vorhaben ist kein Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) direkt oder indirekt betroffen.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Hierzu enthält die Einbeziehungssatzung keine Angaben.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Geltungsbereich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Beschreibung der verbleibenden, erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Der in der Eingriffsbilanz ermittelte Ausgleichsbedarf (2564 qm) erfolgt durch Zuordnung entsprechender Flächen innerhalb der Gemarkung Weppersdorf.

Zusammenfassung

Die Planungsmaßnahme ist nur mit geringen bis mittleren Umweltauswirkungen verbunden. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und die interne Ausgleichsmaßnahme können diese Auswirkungen weitestgehend vermindert bzw. ausgeglichen werden.

5. Erschließung, Versorgung

Es gibt skizzenhafte Überlegungen zur inneren Straßenerschließung des Gebietes. Es ist jedoch zu früh, um diese als Festsetzungen in die Satzung zu übernehmen. Zudem soll die Satzung nicht überfrachtet werden, um nicht in Konflikt mit den Anforderungen an einen B-Plan zu geraten. Die Gemeinde hat aufgrund der vorgenannten Skizzen erkannt, dass eine ordnungsgemäße Erschließung des Gebietes möglich ist (auch mit Wendehammer). Diese Erschließung ist später Aufgabe der Grundstückseigentümer.

Für das nördliche Grundstück (Fl.Nr. 32/1) wird die Erschließung ausschließlich über die Fl.-Nr. 32 erfolgen.

Später kann von der westlichen Straße aus eine Stichstraße ins Gebiet entwickelt werden.



Abb. 9: Prinzipskizze für eine mögliche Erschließung des Gebiets der Einbeziehungssatzung, unmaßstäblich (Kartengrundlage Bayernatlas)

Der schmale Fuß- und Feldweg ist von einer Überbauung durch entsprechende Baugrenzen ausgenommen worden.

Die Art der Entwässerung, eine eventuelle Versickerung oder Ableitung von Oberflächenwasser in Gräben wird derzeit von der Gemeinde geprüft. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Trennsystem. Schmutzwasser wird in das Kanalnetz der Gemeinde Adelsdorf eingeleitet. Die Kapazität wird im Planungsverfahren von der Gemeinde geprüft. Nach Auskunft des technischen Bauamtes der Gemeinde, mail vom 12.01.2022 (im „4_ÜLP-Nord“ Plan vom 20.06.2002 – SRP) ist die geplante Fläche bei der Schmutzfrachtberechnung bereits berücksichtigt. Auf zu beachtende Merkblätter wird verwiesen.

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem herzustellen, eine (ortsnahe) Versickerung ist vorrangig umzusetzen. Die Tiefbauplanung ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sicher zu stellen. Die Gemeinde wird mit den Eigentümern entsprechende Verträge abschließen

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an das kommunale Netz.

Die Versorgung durch Kommunikationsmedien und Strom erfolgt durch Netzerweiterung über das lokale Ortsnetz. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.

Müllentsorgung: Gemäß BGV „Müllbeseitigung“ ist dem Fahrpersonal ein Rückwärtsfahren ohne Einweiser untersagt. Da Sammelfahrzeuge im Landkreis Erlangen-Höchstadt mit Seitenladetechnik in Einmannbesatzung entsorgen, ist diese Vorschrift vom Fahrpersonal einzuhalten. Daher ist am Ende von Stichstraßen eine geeignete Wendeanlage in Form eines Wendekreises, einer Wendeschleife bzw. eines Wendehammers vorzusehen. In einem Wendehammer muss das Wenden mit einem höchstens zweimaligen Zurückstoßen möglich sein (gilt nicht als Rückwärtsfahren).

Dieser Wendehammer kann derzeit in der Einbeziehungssatzung nicht festgesetzt werden, da noch keine weitere Konkretisierung vorliegt. Bis zur Errichtung einer Erschließungsstraße mit Wendehammer sind die Müllgefäße am Abholtag an eine der vorhandenen Straßen zu bringen.

6. Immissionen

Staatsstraße ST 2264:

Die Straße befindet sich in einer Entfernung von rund 110 m vom Baugebiet entfernt. Weitgehend sind Gebäude zwischen der Fahrbahn und dem Gebiet, so dass aus dem Straßenverkehr keine schädlichen Immissionen zu erwarten sind.

Landwirtschaftliche Nutzungen:

Auf Fl.-Nr. 32 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb im (noch) Nebenerwerb. Die westliche Teilfläche, jetzt 32/1, wurde einem Familienmitglied übereignet und aus der Landwirtschaft herausgenommen. Die Ackerflächen sind verpachtet. Eine Wiederaufnahme der intensiven lw. Nutzung wird nicht stattfinden. Eine Neuansiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebs ist nicht zu erwarten. Bereits die im Süden vorhandenen Wohnhäuser würden eine Neuansiedlung oder Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes be- oder verhindern. Es sind daher keine schädlichen Immissionen zu erwarten.

7. Variantenprüfung, Bedarfsnachweis

Die Fläche selbst steht nicht zur Diskussion, da sie bereits im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten ist. Der Gemeinderat hat im September 2021 beschlossen alle bereits ausgewiesenen Bauflächen zu erschließen, bevor neue Bauflächen entwickelt werden. In Weppersdorf sind zudem keine anderen Flächen verfügbar.

Die Bedarfsermittlung für Bauflächen wird gerade in der Fortschreibung des FNP/LP erstellt. Die vorliegende Planung ist in dieser Bedarfsermittlung enthalten.

8. Städtebauliche Maßzahlen (gerundete Angaben):

Gesamtfläche im Geltungsbereich	6.300 m ²
Davon:	
Private Grundstücksfläche	5.600 m ²
Randeingrünung	500 m ²
Wegefläche	200 m ²

Planungsstand 09.02.2022



.....
STADT & LAND
Matthias Rühl, Herbert Studtrucker
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch

.....
Gemeinde Adelsdorf
Karsten Fischkal
1. Bürgermeister

Anhang:

Pflanzliste (Vorschläge) für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume mind. Hochstamm 18/20

b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Bäume mind. Hochstamm 16/18

Regionale Obstbäume in Sorten als Hochstamm 14/16

c) Heimische Wildsträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzqualität: Sträucher 2 x v, im Container, Höhe 60-100 cm

d) Empfehlenswerte Sträucher für die gärtnerischen Gestaltung (Auswahl bienen- insekten- und vogelfreundlicher Ziersträucher)

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Berberis (hohe Arten)	Berberitze
Buddleja davidii	Sommerflieder
Hibiscus in Sorten	Strauch-Eibisch
Hydrangea paniculata	Rispenhortensie
Malus Hybriden	Zierapfel
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Pyrocantha	Feuerdorn
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Syringia vulgaris	Flieder
Symphoricarpos albus	Schneebeere
Viburnum x bodnatense	Winter-Schneeball