



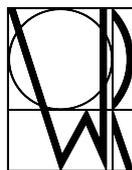
Gemeinde Weilersbach

Landkreis Forchheim

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Im oberen Eylein“

Begründung
in der Fassung vom 15.03.2019

Bearbeitung:



W E Y R A U T H E R
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

**GEMEINDE WEILERSBACH
LANDKREIS FORCHHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

„IM OBEREN EYLEIN“

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
IN DER FASSUNG VOM 15.03.2019**

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	5
2. GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE	5
3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	7
3.1 Regionalplan	7
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Planaufstellungsverfahren	7
4. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG UND GESTALTUNG	8
4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung	8
4.2 Maß der Nutzung / Höhenlage der Gebäude	8
4.3 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen	9
4.3.1 Gestaltung des Daches	9
4.3.2 Fassadengestaltung	10
4.3.3 Wintergarten	10
4.3.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	10
4.3.5 Einfriedungen und Bodenbewegungen	10
5. GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG	10
6. ERSCHLIEßUNG DES BAUGEBIETES	11
6.1 Straßenerschließung	11
6.2 Wasserver- und -entsorgung	12
6.3 Sonstige Erschließungseinrichtungen	12
7. IMMISSIONSSCHUTZ	12
8. KOSTEN / VERFÜGBARKEIT DER GRUNDSTÜCKE	13
9. UMWELTBERICHT	13
9.1 Einleitung	13
9.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	13
9.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	13
9.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	13
9.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	17

9.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	17
9.4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	17
9.4.2	Ausgleich	18
9.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	20
9.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	21
9.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	21
9.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21
10.	ANHANG	23
10.1	Gehölzliste	23
10.2	Ausgangszustand des Geltungsbereiches	24
11.	ANLAGEN	

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Gemeinderat Weilersbach hat am 18. September 2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Im oberen Eylein“ mit integriertem Grünordnungsplan in einem Mischgebiet in Weilersbach aufzustellen. Durch Änderungen des Geltungsbereiches während des Verfahrens wurde der Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat in der Gemeinderatssitzung am 20.10.2017 geändert.

Das Ziel der Bauleitplanung der Gemeinde Weilersbach ist eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung zu verhindern und die ansteigende Bevölkerung durch Zuwanderung in das Gebiet weiter zu fördern. Insbesondere soll durch den Zuzug junger Familien der demografischen Entwicklung entgegen gewirkt werden. Des Weiteren hat die Gemeinde Weilersbach keine Gewerbeflächen zur Verfügung, um ortsansässigen bzw. auswärtigen Betrieben/Dienstleistern (nicht störende Gewerbebetriebe) eine Möglichkeit der Ansiedlung oder Erweiterung zu geben. Eine Nachfrage an gewerblichen Nutzungsflächen ist in der Gemeinde dauerhaft vorhanden. Entlang der Erschließungsstraße werden so große Bauflächen für eine variable Planung und Bebauung – wie im Mischgebiet üblich – ausgewiesen. Dadurch können sowohl Betriebe als auch im begrenzten Umfang Wohngebäude errichtet werden. Durch die Ausweisung des Mischgebietes bzw. durch die Ansiedlung der Betriebe/Dienstleister können zusätzlich weitere Arbeitsplätze im Gemeindegebiet geschaffen werden.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Die Gemeinde Weilersbach wurde 1970 durch den Zusammenschluss der Gemeinden Unterweilersbach, Oberweilersbach und Reifenberg gegründet. Zu Oberweilersbach gehörten bereits Mittelweilersbach und Erlesheim. Die Gemeinde Weilersbach ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Kirchehrenbach, die ihren Sitz in dem ca. 1,6 km entfernten Kirchehrenbach hat.

Das Gemeindegebiet grenzt nach Westen an das Gebiet der Stadt Forchheim an. Die Ortszentren liegen ca. 8 km voneinander entfernt.

Die Gemeinde Weilersbach hat 2.115 Einwohner (Stand 03.12.2018). Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Weilersbach weist insgesamt in den vergangenen Jahren einen stetigen Anstieg. Zwischen den Jahren 2005 und 2018 stieg die Einwohnerzahl von 2.042 auf 2.115. Der Einwohnerzuwachs lässt sich jedoch nicht eindeutig bestimmen. Die natürliche Bevölkerungsbewegung verlief in den Jahren 2010 und 2011 mit jeweils 14 Geburten und 16 bzw. 19 Sterbefällen negativ. In den folgenden Jahren hat sich dies umgekehrt mit einer Spitze von 24 Geburten und 18 Sterbefällen im Jahr 2012. Die Zu- und Abwanderungen schwanken von Jahr zu Jahr. Insgesamt betrachtet halten sie jedoch in den Jahren 2010 – 2017 die Waage (Statistik Kommunal 2018).

Der Altersdurchschnitt der Einwohner Weilersbachs ist in den vergangenen Jahrzehnten gestiegen: Nahmen im Jahr 1987 die Altersgruppen von 0 - 17 Jahren noch 23,3 % der Bevölkerung ein waren es im Jahr 2017 nur noch 15,9 %. Besonders deutlich wird dies bei den Einwohnern die 50 Jahre und älter sind. Im Jahr 1987 waren es 29,6 %, im Jahr 2017 waren es schon 44,2 %.

Die Zahl der Gewerbetreibenden/Dienstleister lag im Jahr 2016 bei 146 Stück und ist im Vergleich zum Jahre 2018 leicht zurückgegangen auf 143. Auch hat sich die Anzahl der Gewerbesteuerzahlenden von 31 Betrieben auf 21 Betriebe reduziert.

Um diesen wirtschaftlichen Trend entgegenzusteuern und um dieser oben beschriebenen demographischen Entwicklung entgegen zu wirken, sollen durch das neue Baugebiet insbesondere neue Gewerbetreibenden/Dienstleister angelockt und junge Familien angesprochen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im oberen Eylein“ liegt am Süd-Ost-Rand der Gemeinde in der Gemarkung Unterweilersbach.

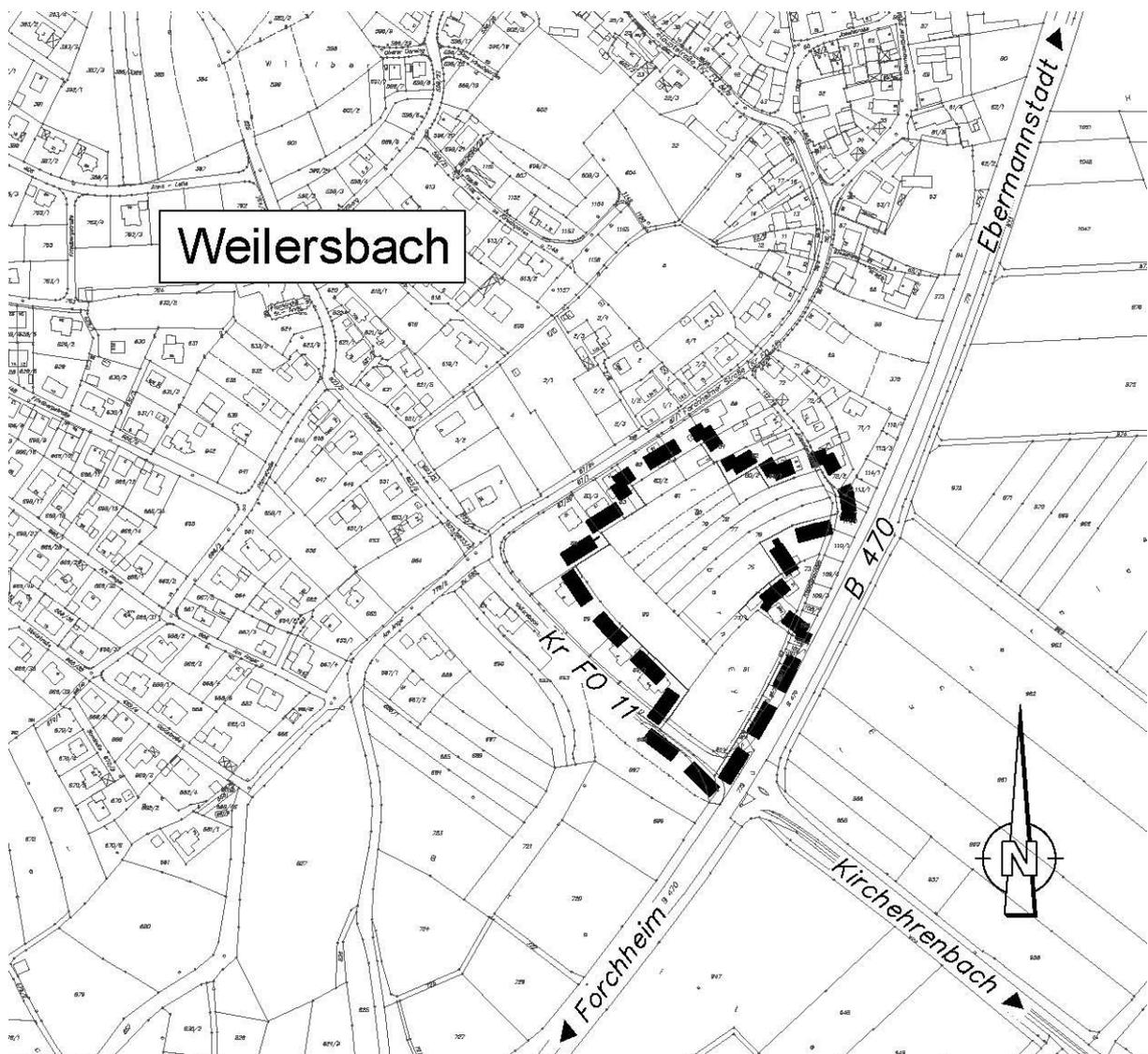
Das Baugebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: von der bestehenden Bebauung an der Forchheimer Straße,
im Westen: von der Forchheimer Straße und der bestehenden Bebauung an dieser,
im Süden bzw. Südosten: von der Kapellenstraße bzw. der B 470,
im Osten bzw. Nordosten: von der Kapellenstraße und der Bebauung an dieser.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im oberen Eylein“ umfasst die Grundstücke der Fl. Nrn. 73/1, 76, 77, 78, 79, 80, 80/1, 80/2, 81, 83/2, 87/9, 90 und 91 der Gemarkung Unterweilersbach vollständig und die Grundstücke der Fl. Nrn. 75, 84, 92, 112/19 und 87/1 der Gemarkung Unterweilersbach zum Teil.

Abgrenzung des Geltungsbereiches

M 1:5000



Der Geltungsbereich ist dominiert von Acker- und Grünlandflächen. Vereinzelt stehen Obstbäume in der Nähe der bestehenden Wohngebäude. Die Topographie des Geländes ist relativ eben.

Schutzgebiete

Das Baugebiet liegt im Naturpark „Fränkische Schweiz – Frankenjura“. Bis an den östlichen Rand der B 470 erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“. Ein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) und ein SPA-Gebiet (Special Protection Area), d.h. ein besonderes Schutzgebiet gemäß Vogelschutzrichtlinie liegen ca. 300 m östlich des Geltungsbereiches. In beiden Fällen kommt es zu keiner Beeinträchtigungen der Schutzgebiete.

Denkmale

Es gibt keine Bodendenkmale im Geltungsbereich oder darüber hinaus. Lediglich ein Baudenkmal (Marter; 2. Hälfte des 17 Jh.) steht außerhalb des Geltungsbereichs in der Kapellenstraße auf einer Grünfläche (s. Kap. 9.2).

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

Die Gemeinde Weilersbach liegt im Süden der Planungsregion „Oberfranken-West“ an der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung (B 470), die im Wiesenttal verläuft und von Forchheim bis Ebermannstadt reicht. Die Gemeinde Weilersbach liegt im „Ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ und hat keine zentralörtlichen Funktionen. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Forchheim.

Die Gemeinde Weilersbach liegt im Naturpark „Fränkische Schweiz – Frankenjura“.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „Im oberen Eylein“ wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Weilersbach entwickelt. Der Geltungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Der erste Flächennutzungsplan für die Gemeinde Weilersbach wurde im Jahr 1976 aufgestellt; die erste Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Jahr 1988, die zweite Änderung im Jahr 2003 genehmigt. Die 4. Änderung wurde zwischen 2010 und 2012 aufgestellt und die 5. Änderung im Jahre 2016.

3.3 Planaufstellungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilersbach hat in seiner öffentlichen Gemeinderatssitzung am 18. September 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im oberen Eylein“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Dieser wurde auf Grund von Änderungen des Geltungsbereiches in einer weiteren öffentlichen Gemeinderatssitzung am 20.01.2017 geändert.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie den §§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB aufgestellt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird in der Zeit vom 13.02.2017 bis zum 17.03.2017 durchgeführt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 15.03.2019 abgewogen. Außerdem wurde beschlossen, mit dem Planentwurf in der Fassung vom 15.03.2019 die Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom2019 bis zum2019 durchgeführt.

4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Fläche von ca. 2,0 ha. Das Gebiet wird als Mischgebiet ausgewiesen, jedoch mit der Einschränkung, dass in § 6 Abs. 7 BauNVO aufgeführte Nutzung, die Errichtung einer Tankstelle, nicht zulässig ist.

Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich folgendermaßen auf:

Nutzungsart	Flächengröße	Flächenanteil
Fläche Mischgebiet:	ca. 13.717 m ²	68,4 %
Verkehrsflächen:	ca. 3.219 m ²	16,1 %
Öffentl. Grünfläche	ca. 160 m ²	0,8 %
Interne Ausgleichsfläche: (davon Regenrückhalt©)	ca. 2.956 m ² ca. 1.522 m ²	14,7 % 7,6 %
Gesamt:	ca. 20.052m²	100,0 %

Im Mischgebiet werden neue Baurechte geschaffen. Einen Vorschlag bei der Einteilung der Baurechte wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen, da man eine flexible Grundstücksgröße sowohl bei den Wohngrundstücken als auch bei den gewerblichen Grundstücken haben will. Neben den neu zu vergebenden Grundstücken liegen noch Teilflächen von zwei weiteren bebauten Grundstücken im Geltungsbereich (Fl.Nr. 73/1 und Fl.Nr.75). Die unbebauten Teilflächen werden neu aufgeteilt, wobei das Grundstück Fl.Nr. 73/1 einen neuen Grundstückszuschnitt erhält und auf Wunsch des Grundstückseigentümers an die neuen Planungen angepasst wird.

4.2 Maß der Nutzung / Höhenlage der Gebäude

Grundflächenzahl/ Baugrenzen

Der Umfang der überbaubaren Flächen wird durch die Grundflächenzahl (GFZ) und durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Das Maß der Überbaubarkeit wird durch die engere der beiden Festsetzungen bestimmt. Die Baugrenzen wurden parallel zum Straßenverlauf über die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen hinweg als Bänder dargestellt. Die Grundflächenzahl beträgt für das Baugebiet höchstens 0,6. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 1,2.

Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Die Höchstzahl der Vollgeschosse wurde auf II festgesetzt. Bei der zweigeschossigen Bebauung kann neben dem Erdgeschoss dabei entweder das Dachgeschoss oder ein Obergeschoss ausgebaut werden.

Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 2 pro Gebäude beschränkt.

Maximale Höhe der Gebäude

Die maximale Firsthöhe wurde bei Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächern mit 8,30 m für die zweigeschossige Bebauung festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern wird mit 6,50 m bis Oberkante Attika festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt dient die fertige Erdgeschossfußbodenoberkante.

Höhenlage der Gebäude/ Erdgeschossfußbodenoberkante

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 0,3 m über der Oberkante der anliegenden Straße, die dem Grundstück als Erschließung dient, liegen. Bezugspunkt sind der Mittelpunkt des Gebäudes und der zur Gebäudemitte nächstliegende Punkt auf der Grenze zwischen Straße und Grundstück. Sollten zwei Straßen den gleichen Abstand zum Gebäudemittelpunkt aufweisen, ist der höher gelegene Bezugspunkt zu wählen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986-100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

4.3 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen

Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind in offener Bauweise zu errichten. Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

4.3.1 Gestaltung des Daches

Zulässige Dachformen sind Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Pultdach und Flachdach. Diese müssen eine Dachneigung von 0° bis 48° aufweisen.

Zur Dacheindeckung bei Sattel- und Walmdach sind Tonziegel oder Betondachsteine in ziegelroter, rotbrauner und anthrazit Farbe zulässig.

Für alle Dachformen gilt: Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech und aus bleihaltigen Materialien sind unzulässig.

Die Dachüberstände an Traufe und Ortgang dürfen maximal 0,50 m aufweisen.

Dachaufbauten einschließlich liegender Dachfenster dürfen je Gebäudeteil ein Drittel der Traulänge nicht überschreiten.

Die Errichtung eines Zwerchgiebels ist bei mittiger Anordnung in einer maximalen Breite von 40 % der gesamten Dachlänge des Haupthauses zulässig.

Es wird empfohlen die Sonnenenergie zu nutzen. Deshalb sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Die Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind im Gefälle der Dachhaut zu verlegen

4.3.2 Fassadengestaltung

Die Außenwände sind in ortsüblicher Struktur mit Mörtelputz als Glattputz mit Farbanstrich zu gestalten. Fassaden mit auffällig gemustertem Mörtelputz und in auffälligen Farben sind nicht zulässig. Die Verwendung greller Signalfarben, die Verwendung sämtlicher RAL Leucht- und/oder RAL Perlfarben sowie stark kontrastierte Farbkombinationen, reflektierende oder spiegelnde Fassadenmaterialien sind unzulässig.

Des Weiteren sind Häuser mit Holzvertäfelung und Holzhäuser im Geltungsbereich zulässig.

4.3.3 Wintergarten

Wintergärten sind als Anbauten an die Hauptgebäude zulässig.

4.3.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Anzahl der Stellplätze wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt. Der Stauraum von den Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, ist in einer Tiefe von 5,0 m ständig freizuhalten und gilt nicht als Stellplatz. Des Weiteren darf dieser zur Straße nicht eingefriedet werden.

Neben der Zulässigkeit von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen, dürfen diese auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, soweit sie nach Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind.

Zusammengebaute Garagen müssen die gleiche Dachneigung/Dachform erhalten. Zulässig sind bei Garagen Satteldächer, sowie Flach- und Pultdächer.

4.3.5 Einfriedungen und Bodenbewegungen

Zur Einfriedung der Grundstücke dürfen sockellose Holzlatten und Stabmattenzäune errichtet werden. Diese dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten. Des Weiteren ist die Anpflanzung von frei wachsenden oder geschnittenen Hecken ebenfalls bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Es dürfen dabei nur heimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden (siehe Gehölzliste).

Einfriedungen und Pflanzungen im Bereich von Sichtfeldern dürfen eine Höhe von max. 0,80 m über dem Straßenniveau nicht überschreiten.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberfläche unzulässig.

5. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die Bodenversiegelung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt. Zur Reduzierung der anfallenden Abflussmengen von Oberflächenwasser werden entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser empfohlen.

Mit der wasserdurchlässigen Ausbildung befestigter Flächen wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes gefördert.

Pro 350 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind nach der Liste im Anhang 1 auszuwählen. Sollten Gehölze gerodet werden bzw. der Oberboden abgetragen werden, ist dieses im Zeitraum vom 01.10 – 28.02 durchzuführen. Grundstückseigentümer mit bestehenden Obstbäumen können diese auch erhalten.

Für die Ausleuchtung des Mischgebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge und anderer Insekten Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA 35 W) oder energieeffiziente LED-Leuchten zu verwenden.

Am südlichen Bereich des Geltungsbereichs, zur B 470 hin, werden Ausgleichsflächen geschaffen, die als Eingrünungsmaßnahmen angesehen werden können und die das Baugebiet zu offenen Landschaft bzw. zur B 470 hin abgrenzen.

6. Erschließung des Baugebietes

6.1 Straßenerschließung

Bei der Zufahrt des Baugebietes wurden im Vorfeld zwei grundsätzliche Varianten diskutiert. Dabei ging es um die Lage der geplanten Zufahrt von der Forchheimer Straße (Kreisstraße FO 11) im Süden. Variante 1 stellte die Zufahrt mittig zwischen der Fahrbahn der B 470 und der Flurstücksgrenze 89/1 dar. Bei der zweiten Variante wurde die Zufahrt möglichst weit zum Flurstück 89/1 geschoben. Durch Beachtung von Auflagen des Staatlichen Bauamtes Bamberg zu einem möglichen Bau eines Kreisverkehrs mit Geh- und Radweg an der Kreuzung Forchheimer Straße / B 470 und unter Beachtung der damit verbundenen Fahrbahnmarkierungen auf der Kreisstraße FO 11 wurde der zweiten Variante der Vorzug gegeben.

Einen von dem Fachbereich 52 Tiefbau im Landratsamt Forchheim geforderten Linksabbieger auf der Kreisstraße FO 11 als Zufahrt zum Baugebiet ist aufgrund eines möglichen Kreisverkehrs mit Geh- und Radweg an der Kreuzung Forchheimer Straße und B 470 und der dort beengten Verhältnisse fallen gelassen worden. Daraufhin hat sich der Gemeinderat entschieden, dass nur noch die Zufahrtmöglichkeit über die Kapellenstraße erfolgt und die Erschließungsstraße als Einbahnstraße geplant wird. Durch die Nutzung der Einmündung dieser Einbahnstraße in die Kreisstraße FO 11 als Ausfahrt, ist eine Linksabbiegespur in der Forchheimer Straße hinfällig.

Straßenerschließung

Das Baugebiet wird von Nord nach Süd über eine Einbahnstraße erschlossen. Die Zufahrt bzw. Abfahrt zum Mischgebiet erfolgt über die Kapellenstraße, die bis zur geplanten Wendeanlage im Gegenverkehr befahren werden kann. Die zweite Ausfahrtmöglichkeit erfolgt dann ab der Wendeanlage mit einer Einbahnstraßenregelung über die Einmündung in die Forchheimer Straße (FO 11). Durch die Straßenbreite, die Straßengestaltung und durch die geschwungene Straßenführung soll eine Erschließungsstraße entstehen, die den Fahrzeugverkehr zur einer reduzierten Geschwindigkeit zwingt.

Die Erschließungsstraße sieht eine Fahrbahnbreite von 4,50 m mit einem angrenzenden Mehrzweckstreifen von 1,50 m vor.

Innerhalb des Baugebietes sollen 9 Parkplätze ausgewiesen werden. Diese sind 2,50 m breit und 5,00 m lang. Aufgelockert werden diese durch bepflanzte Grünflächen.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m gemessen vom Fahrbahnrand der B 470 kann für Stellplätze, Parkplätze und Umfahrungsflächen erteilt werden. Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden.

Das Gleiche gilt auch für die Anbauverbotszone der Kreisstraße FO 11. Hierbei ist allerdings ein Abstand vom Fahrbahnrand von 15 m zu beachten.

Ein- und Ausfahrt in das Baugebiet ist lediglich über das untergeordnete Straßennetz (Forchheimer Straße/Kapellenstraße) vorgesehen. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt ausschließlich über die innere Straßenführung. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind unmittelbare Zugänge oder Zufahren von den Grundstücken zur B 470 nicht zulässig. Bestehende Zufahrten sind aufzulassen.

6.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Gemeinde Weilersbach verfügt über eine eigene Wasserversorgung aus Quellen. Zur Absicherung der Wasserversorgung wurde ein zweiter Brunnen (Tiefbrunnen) errichtet.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in Weilersbach prinzipiell im Mischsystem, das Plangebiet selbst entwässert im Trennsystem. Weilersbach gehört zum Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Ehrenbach-Weilersbach-Gruppe. Die Schmutzwasserentwässerung des Baugebietes wird der zentralen Kläranlage in Forchheim zugeführt.

Im Geltungsbereich anfallendes Oberflächenwasser kann in privaten Zisternen gesammelt und für die spätere Bewässerung von z. B. Außenanlagen genutzt werden. Darüber hinaus wird das Oberflächenwasser planmäßig im Trennsystem entsorgt und gesammelt in ein Regenrückhaltebecken oder Versickerungsbecken im Süden des Plangebietes geleitet. Von dort aus wird es gedrosselt an dem südlich der Kreisstraße FO11 verlaufenden Weilersbach abgegeben.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung werden die DWA-Merkblätter M 153 und A 138 beachtet. Erforderlichenfalls wird ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.

Im Zuge der Geländeabtragsarbeiten bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.

6.3 Sonstige Erschließungseinrichtungen

Weilersbach wird durch die Bayernwerk AG mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das Fernsprechnetz angeschlossen. Der Ausbau der vorgesehenen Erschließungsanlagen zur Versorgung des Baugebietes ist rechtzeitig mit der Bayernwerk AG und der Deutschen Telekom abzustimmen.

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig.

7. Immissionsschutz

Das Baugebiet grenzt im Süden an die Kreisstraße FO 11 und im Südosten an die B 470. Dadurch ergeben sich Lärmbelastungen durch den Verkehr auf diesen genannten Straßen, die in das Mischgebiet einwirken.

Das Ingenieurbüro Stefan Leistner, Bayreuth, wurde daher von der Gemeinde Weilersbach beauftragt, die Immissionsbelastung im geplanten Baugebiet zu ermitteln und ob, falls die Immissionsrichtwerte der DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau" nicht eingehalten werden können, Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Dazu hat das Büro Leistner entsprechende schalltechnische Berechnungen durchgeführt und einen Immissionsschutzbericht (s. Anlage 1) erstellt.

Daraus ist erkennbar, dass ein Mischgebiet ohne Lärmschutz realisierbar ist. Die einst noch höher belasteten Gebiete parallel zur B470 sind mittlerweile nun Flächen für Regenrückhaltebecken oder Ausgleichsfläche.

Die Berechnungen bzw. die Rasterlärmkarten zeigen, dass im größten Teil des Baugebietes die Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 für ein Mischgebiet (MI) eingehalten werden. Lediglich am östlichen Rand des Baugebietes, in Bundesstraßennähe, sind Überschreitungen zu verzeichnen. In diesem Bereich wären Büro- und sonstige gewerbliche Nutzungen besser geeignet.

Somit sind bei diesen Pegeln baulich keine Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu erwarten.

Eine weitere Belastung durch umliegendes Gewerbe oder landwirtschaftliche Hofstellen besteht nicht.

8. Kosten / Verfügbarkeit der Grundstücke

Die voraussichtlichen Kosten der Straßenerschließung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden zum jetzigen Zeitpunkt nicht zusammengestellt und erst im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt.

9. Umweltbericht

9.1 Einleitung

9.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt soll neues Bauland ausgewiesen werden, um eine Stagnation der Nachfrage an Bauflächen zu verhindern und die ansteigende Bevölkerung durch Zuwanderung in das Gebiet weiter zu fördern. Des Weiteren sollen ortsansässigen bzw. auswärtigen Betrieben/Dienstleistern (nicht störende Gewerbebetriebe) eine Möglichkeit der Ansiedlung oder Erweiterung gegeben werden.

Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen (s. Kap. 4).

9.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

9.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung:

Das Untersuchungsgebiet wird in zwei unterschiedliche Naturraumeinheiten gegliedert. Die Grenze verläuft im Nordwesten. Im Südosten liegt das Wiesenttal. Im Nordwesten das Vorland der nördlichen Frankenalb. Klimatisch gesehen kann man das Untersuchungsgebiet aber mehr dem Wiesenttal zuordnen. Das Wiesenttal stellt innerhalb des Albraufs ein Wär-

meband dar. Vor allem in den Sommermonaten liegen die Temperaturen hier – wie teilweise auch schon im Vorland der Alb – durchschnittlich um etwa 1 °C höher als am übrigen Albtrauf. Umgekehrt verhalten sich die Niederschläge, welche im Wiesenttal über das Jahr hinweg etwa 100 mm unter denen des Albtraufs und der Hochfläche liegen. Dafür tritt im Tal häufiger Niederungsnebel auf (zwischen 50 und 60 Tagen im Jahr)(ABSP).

Auswirkungen:

Durch die Versiegelung durch Straßen und Gebäude mit ihren Nebenanlagen kann in potenzielle Bereiche der Kaltluftentstehung eingegriffen werden. Des Weiteren kann durch sogenannte „Gebäuderiegel“ die Frischluftzufuhr für die Innenbereiche der Dörfern oder Städten am Rande beeinträchtigt werden oder ganz zum Erliegen kommen. Baubedingt kommt es zu keiner weiteren erheblichen Erhöhung der Emissionen. Jedoch kann es aufgrund der anzunehmenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen innerhalb des Gebietes kommen.

Ergebnis:

Dadurch, dass in Geltungsbereich zum großen Teil nur landwirtschaftliche Ackerflächen zu finden sind und diese nicht zur Kaltluftentstehung beitragen ist auch keine Beeinträchtigung dieser zu befürchten. Die Kaltluftproduktion ist eher gering.

Bei der Planung wurde festgelegt, dass nur Einzelhäuser und Doppelhäuser entstehen können um solche „Gebäuderiegel“ zu vermeiden. Des Weiteren liegt das Baugebiet in keinem sensiblen Bereich der Frischluftzufuhr und ist bereits umgeben von weiterer Bebauung.

Es treten keine nennenswerten bau- und betriebsbedingten Emissionen auf, die die Lufthygiene beeinträchtigen, so dass die Auswirkungen auf dieses Schutzgut unerheblich sind.

Das Gebiet ist bereits vorbelastet durch die unmittelbar angrenzende B 470 und die zweiseitig umlaufende Forchheimer Straße (FO 11). Dadurch sind keine erheblichen Mehrbelastungen von Schadstoffemissionen in diesem Gebiet zu erwarten.

Es sind demnach keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft zu erwarten.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

In den Geltungsbereich reicht der jungalluviale Talboden der Wiesent hinein. Dieser wird bedeckt durch lehmige Böden.

Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen gibt es einen Eingriff in den Oberboden und die darunter liegenden Bodenschichten. Die einzelnen Bodenschichten werden fachgerecht ausgehoben und getrennt zwischengelagert bis sie nach Möglichkeit im Untersuchungsgebiet wieder eingebaut werden können. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen und Zufahrten werden Flächen dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Mischgebietsnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen (s. u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen oder das Verwenden von wasserdurchlässigem Belag. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Auf Grund der Versiegelung und dem damit verbundenen Eingriff sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Es sind keine Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete und Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen. Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht betroffen. Genaue Kenntnisse über die Grundwasserverhältnisse liegen nicht vor.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Dabei wird das Oberflächenwasser einem geplanten Regenrückhaltebecken oder einem Versickerungsbecken zugeführt. Falls das Becken als Regenrückhaltebecken ausgebildet wird, wird das Regenwasser gedrosselt an dem südlich der Kreisstraße FO11 verlaufenden Weilersbach abgegeben.

Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Flächenversiegelung wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate relativ gering. Wenn möglich wird das anfallende Oberflächenwasser einer Versickerung zugeführt, damit eine Grundwasserneubildung im Plangebiet stattfinden kann. Des Weiteren wird durch eine naturnahe Gestaltung der Becken ein Beitrag zur Aufwertung der Natur geleistet

Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (s. u.) sowie Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan lassen sich diese Auswirkungen reduzieren, der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Aufgrund der Versiegelung sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Der Geltungsbereich wird dominiert von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Acker- und Grünflächen. Lediglich am Rand sind im Anschluss an die im Geltungsbereich liegenden Wohngebäude mit ihren Nutz- und Ziergärten auch ein paar Gehölze gepflanzt worden. Diese sind jedoch nur in sehr geringer Anzahl vorhanden.

Durch das strukturarme Gebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten eher auszuschließen. Besondere Habitate oder Biotopstrukturen die dies begründen, sind im Geltungsbereich nicht zu finden. Durch die landwirtschaftliche Bearbeitung der Flächen und die Nähe zu der vorhandenen Bebauung und Straßen ist das Gebiet häufig gestört und nur für die sogenannten ubiquitären Arten (z. B. Vögel: Amsel) interessant. Besonders die stark befahrenen Straßen isolieren das Gebiet gegenüber der Umgebung. In der Nähe befindet sich zwar ein Winterquartier einer Fledermausart, aber durch die Bebauung wird dies nicht beeinträchtigt und auch mögliche Flugrouten oder Jaggebiete werden nicht überbaut. Diese liegen wahrscheinlich eher in den wesentlich strukturreicheren Gärten und Wiesen nordöstlich des Geltungsbereiches. Deshalb ist auch für diese Art eine Beeinträchtigung auszuschließen.

Kartierte bzw. gesetzlich geschützte Biotope befinden sich ebenfalls nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Östlich des Geltungsbereiches in ca. 300 m Entfernung befindet sich das VSG „Regnitz- und Unteres Wiesental“ (6332-471). Die Flächen des VSG überschneiden sich mit denen eines FFH-Gebietes (Wiesent-Tal mit Seitentälern; 6233-371).

Auswirkungen:

Durch die Bebauung des Geländes wird der Natur Lebensraum entzogen. Im Geltungsbereich kommt es in geringem Maß zu einem Verlust von Gehölzbeständen und zu einem vollständigen Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Durch die Maßnahme kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung potenziell vorkommender Tierarten in dem Gebiet und durch die große Entfernung auch nicht in den Gebieten der angrenzenden Natura 2000-

Gebiete. Es kann sogar davon ausgegangen werden, dass die Zier- und Nutzgärten der geplanten Gebäude mehr Struktur und dadurch einer größeren Vielfalt an Arten einen Lebensraum bietet. Der Flächenverlust wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen.

Ergebnis:

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Wiesenttal liegt südöstlich des Untersuchungsgebietes. Der Trauf der nördlichen Frankenalb beginnt im Nordwesten. Der Untersuchungsraum liegt genau auf dieser Grenze zwischen den Naturräumen des flachen Talgrunds und den ansteigenden Hängen der nördlichen Frankenalb. Das Landschaftsbild ist durch eine ebene, als intensive landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einem geringen Anteil an Grünstrukturen geprägt. Die angrenzenden bebauten Grundstücke umranden den Geltungsbereich bis auf einen kleinen Teil entlang der B 470. Das Gebiet liegt im Naturpark „Fränkische Schweiz – Frankenjura“.

Auswirkungen:

Durch die fast komplett umlaufende Bebauung ändert sich der Gesamteindruck des Gebietes nicht. Bedingt durch die Festsetzungen z. B. der Anzahl der Geschosse ändert sich das Erscheinungsbild gegenüber den umliegenden Bebauungen ebenfalls nicht. Das Baugebiet passt sich somit der umgebenden Bebauung an und wird dadurch in die Landschaft eingebettet. Bedingt durch das Regenrückhalte-/Versickerungsbecken und durch die Ausgleichsfläche entsteht entlang der B 470 ein Grünstreifen, der das Baugebiet zu offenen Landschaft bzw. zur B 470 hin abgrenzt.

Ergebnis:

Durch die bereits vorhandene Bebauung und die Vorbelastung der vorhandenen Straßen wären die Umweltauswirkungen nicht erheblich. Es werden keine landschaftsbildprägenden Elemente überplant. Das Regenrückhalte-/Versickerungsbecken und am die Rande des Geltungsbereiches entstehende Ausgleichsfläche A2 wirkt sich eher positiv auf das Erscheinungsbildes des Baugebietes aus.

Schutzgut Mensch

Die Nutzung des Gebietes als landwirtschaftliche Fläche ist für den Faktor der Naherholung nicht erheblich. Das Gebiet ist durch die schon vorhandenen Lärmimmissionen wie die B470, die Kreisstraße FO 11 und die bereits vorhandene Wohnbebauung vorbelastet. Die ausgewiesenen Radwanderwege entlang der FO 11 werden durch das Baugebiet nicht beeinträchtigt.

Da sich die Lebensqualität für den Menschen nicht verschlechtert, ist die Betroffenheit dieses Schutzgutes unerheblich.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es gibt keine Bodendenkmale im Geltungsbereich oder darüber hinaus. Lediglich ein Baudenkmal (Marter; 2. Hälfte des 17 Jh.) steht außerhalb des Geltungsbereichs in der Kapellenstraße auf einer Grünfläche. Dies wird durch die Bebauung weder mittelbar (versetzen durch Überbauung) noch unmittelbar (stören von wichtigen Blickbeziehungen) beeinträchtigt. Sollten jedoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind diese der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof/ Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu

belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

9.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Für die wenigen Gehölze bestände keine unmittelbare Rodungsgefahr. Jedoch erhalten die Anwohner von Weilersbach dadurch auch kein weiteres Angebot an neuen Bauplätzen und die Gewebetreibende bzw. Dienstleister keine Möglichkeit einer Ansiedlung. Durch die Ausweisung werden Innenbereichsflächen von Weilersbach nachverdichtet. Eine Nichtausweisung eines Baugebietes an dieser Stelle kann zu einer Ausweisung womöglich am Rande der Gemeinde führen, wobei die Siedlung dabei immer weiter in die Landschaft hinein wachsen würde. Probleme und Konflikte mit Behörden und Naturschutzverbänden wären vorprogrammiert.

9.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

9.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser

Die Bodenversiegelung wird durch die Beschränkung der Grundflächenzahl und die Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt. Mit der wasserdurchlässigen Ausbildung befestigter Flächen wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes gefördert und ein starker Abfluss dadurch vermieden. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen eine Zisterne zu errichten um Regenwasser aufzufangen und bei Bedarf damit z. B. die Außenanlagen zu bewässern.

Schutzgut Tiere und Pflanzen und Schutzgut Landschaft

Die Nachverdichtung des Ortsrandes führt dazu, dass einer Ausweisung womöglich am Rande von Weilersbach entgegen gewirkt wird. Somit wird verhindert, dass die Ortschaft in die freie Landschaft hinauswächst. Durch die vorhandene, umgebene Bebauung fügt sich das Baugebiet in die Umgebung ein, was zur Folge hat, dass keine Sichtbeziehungen gestört und Maßnahmen zur Eingrünung notwendig werden. Auch ein Eingriff in landschaftsbildprägende Elemente wird vermieden.

Zum Schutz vor nachtaktiver Schmetterlinge und anderer Insekten sind Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA 35 W) oder energieeffiziente LED-Leuchten zu verwenden. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Pro 350 m² Grundstücksgröße soll ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaum gepflanzt werden. Alternativ dazu kann ein vorhandener Obstbaum erhalten bleiben. Des Weiteren sind Zäune mit Sockel unzulässig um die Durchgängigkeit für Kleinsäugern bzw. Kleintieren zu wahren. Die Rodung des Gehölzbestandes und das Abschieben der Vegetationsdecke sind zum Schutz von brütenden Vögeln nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 durchzuführen.

9.4.2 Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Mischgebiet liegen unterschiedliche Flächen mit unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Das Gebiet gliedert sich zum einen in intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen, strukturarme Ziergärten und zum anderen in Flächen mit Obstbäume jüngeren bis mittleren Alters (s. Kap. 10.2). Damit fallen diese nach Auffassung des „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in die Kategorien „Gebiete mit geringer und mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I und II).

Nicht berücksichtigt werden die schon versiegelten Flächen der Straßen, Wege und Flächen, die durch die Planungen nicht berührt werden (z. B. vorhandene Wohnhäuser mit Gärten).

Nach dem Versiegelungs- und Nutzungsgrad fällt das Baugebiet in den Eingriffstyp A (GRZ > 0,35).

Gesamte Geltungsbereichsgröße:

ca. 2,00 ha

Mischgebiet:

Gebiete der Kategorie I

Insgesamt: 17.550 m²

Gebiete der Kategorie II

Insgesamt: 1268 m²

Kompensationsfaktor für die einzelnen Kategorien unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

Kategorie I: 0,4

Kategorie II: 0,9

Kategorie I:

$17.550 \text{ m}^2 \times 0,4 = 7.020 \text{ m}^2$

Kategorie II:

$1.268 \text{ m}^2 \times 0,9 = 1.141 \text{ m}^2$

Insgesamt: 8.161 m²

Der Ausgleichsbedarf des Bebauungsplanes beläuft sich auf insgesamt **8.161 m²**.

Ein Teil der Ausgleichsfläche kann innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Der verbliebene Teil wird auf einer externen Fläche ausgeglichen.

Interne Ausgleichsfläche:

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde kann das Regenrückhaltebecken/Versickerungsbecken als Ausgleichsfläche (A1) herangezogen werden. Der Aufwertungsfaktor wurde seitens der uNB auf 0,4 festgelegt. Eine weitere Ausgleichsfläche (A2) befindet sich auf einer Teilfläche der Flurstücksnummer 91 (Gemarkung Unterweilersbach). Derzeit als Ackerfläche genutzt, wird die Fläche (ca. 1.434 m²) mit einer mit einer extensiven Grünlandmischung angesät und mit Obstbäumen bepflanzt. Somit wird die Fläche um zwei Kategorien aufgewertet und ein Aufwertungsfaktor von 2,0 kann angesetzt werden.

A1- Berechnung

Gesamtgröße: 1.522 m²

$$1.522 \text{ m}^2 \times 0,4 = 609 \text{ m}^2$$

Ausführung und Pflege:

Das Regenrückhaltebecken wird in Erdbauweise ausgeführt und die Sohle naturnah gestaltet, indem der anfallende Bodenaushub in Form von Erd(quer)dämmen so eingebaut wird, dass eine stufenweise Wasserrückhaltung ermöglicht wird. Die Ausgestaltung des Beckens erfolgt mit wechselnden Böschungsneigungen und wechselnden Uferlinien. Auf diese Weise wird der ökologische Wert der Wasserrückhaltung erhöht. Diese Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung bis auf Höhe der Wasserlinie einzusäen. Zur Pflege dieser Fläche erfolgen im Jahr ab dem 01.07. und dem 01.10. zwei Mahden mit Abfuhr des Mahdgutes.

Alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen ist die Funktionsfähigkeit der Anlage zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

A2- Berechnung

Gesamtgröße: 1.434 m²

$$1.434 \text{ m}^2 \times 2,0 = 2.868 \text{ m}^2$$

Ausführung und Pflege:

Anlage einer Streuobstwiese

Die Obstbäume sind als Hochstämme (Pflanzqualität s. Anhang 1: Gehölzliste Obstbäume) zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften: Düngung und Pflanzenschutz der Bäume nur in Absprache mit dem Kreisfachberater für Obstbau, falls unabdingbar zum Erhalt der Bäume. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Zur Pflege dieser Fläche erfolgen im Jahr ab dem 01.07. und dem 01.10. zwei Mahden mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmulchung ist zulässig.

Zusammenfassung der internen Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen A1 und A2:

$$609 \text{ m}^2 + 2.868 \text{ m}^2 = 3.477 \text{ m}^2$$

Es muss ein Ausgleich von 4.684 m² (8.161 m² - 3.477 m²) auf externen Flächen durchgeführt werden.

Externe Ausgleichsfläche:

Durch die Ausgleichsbilanzierung sind 4.684 m² extern auszugleichen. In Absprache mit der Gemeinde wurde folgende externe, schon im Eigentum der Gemeinde befindliche Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet bereitgestellt und mit der uNB abgestimmt:

- Fl.Nr. 585 der Gemarkung Oberweilersbach (A3)

Fläche A3 ist derzeit Ackerfläche. Nach dem „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist diese Fläche der Kategorie I „Gebiete mit geringen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zuzuordnen.

Die Flächen Laut Leitfaden fallen Streuobstwiesen in Kategorie III als „Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“. Die Aufwertung um zwei Kategorien resultiert in einem Aufwertungsfaktor von 2,0 zur Berechnung der Fläche.

A3-Berechnung und Maßnahmenkonzept

Gesamtgröße: 2.347 m²

$$2.347 \text{ m}^2 \times 2,0 = 4.694 \text{ m}^2$$

Anlage einer Streuobstwiese

Die Obstbäume sind als Hochstämme (Pflanzqualität s. Anhang 1: Gehölzliste Obstbäume) zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften: Düngung und Pflanzenschutz der Bäume nur in Absprache mit dem Kreisfachberater für Obstbau, falls unabdingbar zum Erhalt der Bäume. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Zur Pflege dieser Fläche erfolgen im Jahr ab dem 01.07. und dem 01.10. zwei Mahden mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmulchung ist zulässig.

Zusammenfassung der Ausgleichsflächen insgesamt und Ökoflächenkataster

Interne Ausgleichsfläche	3.477 m²
externe Ausgleichsfläche	4.694 m²
Gesamte Ausgleichsfläche	8.171 m²

Durch die internen und externen Ausgleichsflächen wird der Eingriff insgesamt ausgeglichen.

Seitens der Gemeinde erfolgt die Meldung dieser Ausgleichflächen an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umweltschutz (LFU).

9.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten in der Größenordnung gibt es in Weilersbach nicht. Vor allem nicht vor dem Hintergrund der Nachverdichtung von innenliegenden Flächen. Zwar sind diese nicht direkt im Innenbereich von Weilersbach, jedoch verdichten Sie den Ortsrand nach. Um alternative Bebauungsplätze nicht außerhalb des Ortsrandes und damit ein Hineinwachsen in die Landschaft zu provozieren, wurde dieser Standort ausgewählt.

Die innere Erschließung war durch den Zuschnitt des Baugebietes, die Einbindung der Kapellenstraße als Zu- und Abfahrt und die der Kreisstraße als Abfahrt sehr gebunden. Lediglich mit der inneren Straßenführung und der Anzahl von Parkplätzen und Grünflächen konnte variiert werden.

9.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die Bearbeitung diente der Flächennutzungsplan, die Auswertung von Luftbildern, die Ergebnisse der Ortsbegehungen und Recherchen über Informationsportale im Internet.

Als ergänzendes Gutachten wurde eine Lärmschutzberechnung an das Ingenieurbüro Stefan Leistner vergeben (siehe Anlage). Weitere Gutachten wurden nicht vergeben, so dass keine genauen Kenntnisse über Boden- und Grundwasserverhältnisse vorliegen. Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Weilersbach ebenfalls nicht vor.

Der Umweltbericht wurde nach dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ erstellt, die Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durchgeführt.

9.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es wurden keine Monitoringmaßnahmen festgelegt.

9.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Um den Innenbereich von Weilersbach nach zu verdichten, ortsansässigen bzw. auswärtigen Betrieben/Dienstleistern (nicht störende Gewerbebetriebe) eine Möglichkeit der Ansiedlung oder Erweiterung zu geben und den Wegzug junger Familien zu unterbinden und weitere von „außerhalb“ anzulocken, wird in Weilersbach ein Mischgebiet ausgewiesen. Das Gebiet ist überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Vereinzelt stehen am Rande Obstbäume. Es sind keine wertvollen Lebensräume oder streng geschützte Arten von der Planung betroffen. Die Zufahrt bzw. Abfahrt zum Baugebiet erfolgt über die Kapellenstraße, die bis zur geplanten Wendeanlage im Gegenverkehr befahren werden kann. Die zweite Ausfahrtmöglichkeit erfolgt dann ab der Wendeanlage über die Einmündung in die Forchheimer Straße (FO 11). Der Straßenverlauf ergibt sich als Einbahnstraße mit Mehrzweckstreifen, Parkplätzen und Grünflächen. Durch die Nähe zur B 470 und der Kreisstraße FO 11 und der damit verbundenen Vorbelastung hinsichtlich des Lärms wurden die direkt angrenzenden Flächen im Geltungsbereich von einer Bebauung freigehalten. Die einst noch höher belasteten Gebiete parallel zur B470 sind mittlerweile nun Flächen für Regenrückhaltebecken oder dienen als Ausgleichsfläche. Somit werden am südlichen Bereich des Geltungsbereichs, zur B470 hin, Ausgleichsflächen geschaffen, die auch als Eingrünungsmaßnahmen angesehen werden können und die das Baugebiet zu offenen Landschaft bzw. zur B 470 hin abgrenzen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Klima / Luft	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Landschaft	keine Auswirkungen	geringe Erheblichkeit	keine Auswirkungen	geringe Erheblichkeit
Mensch	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen

Erstellt am 20.01.2017

geändert: 15.03.2019

Weilersbach, den 15.03.2019

Bamberg, den 15.03.2019

.....
Gerhard Amon,
Erster Bürgermeister



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

10. Anhang

10.1 Gehölzliste

- + Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10. März 1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit)

Bäume: (Hochstamm 3xv mB StU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
+ Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
+ Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
+ Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Holunder
+ Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
+ Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaum-Arten: (Hochstamm StU 8-10)

Apfel
Birne
Süßkirsche
Walnuss
Zwetschge

Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen)

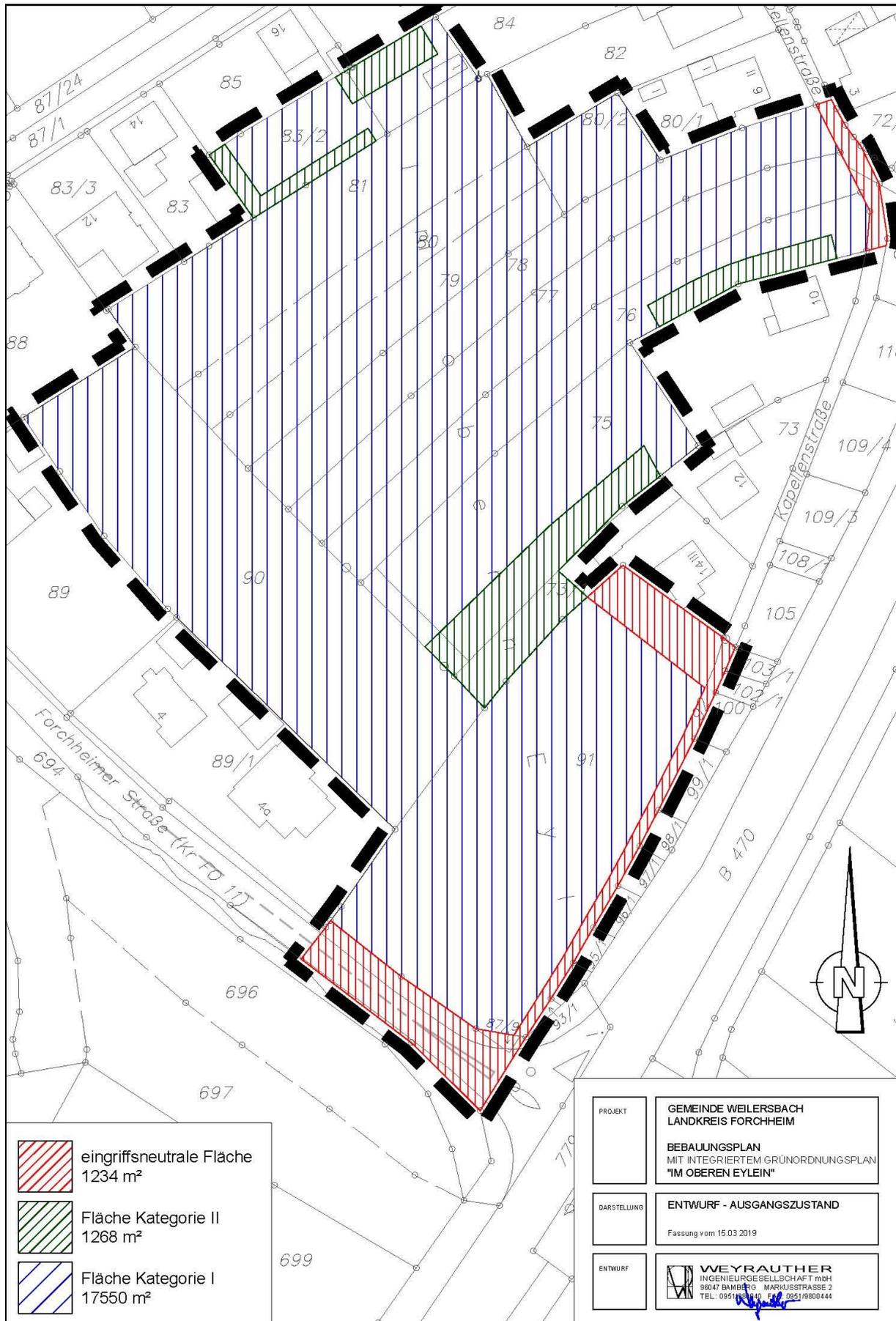
Selbstklimmend:

+ Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
+ Clematis	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera, in Arten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa, in Sorten	Kletterrosen
+ Wisteria sinensis	Blauregen

10.2 Ausgangszustand des Geltungsbereiches



11. Anlagen

- I. Lärmschutzbericht des Ingenieurbüros Stefan Leistner**
- II. umweltrelevante Stellungnahmen der Fachbehörden**