

**Bebauungsplan Nr. 3 – 2. Änderung**  
**„Am Pilsenmühler Weg“**

des

**Marktes Markt Erlbach**  
Neue Straße 16, 91459 Markt Erlbach

**BEGRÜNDUNG**



Übersichtslageplan Bebauungsplan Nr. 3 – 2. Änderung

Stand: Ausfertigung

## **Inhalt und Gliederung:**

### **Teil I**

#### **A) Allgemeines**

1. Grundlagen des Bebauungsplanes
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Anlass und Erfordernis der Planung
4. Verfahrenswahl

#### **B) Rahmenbedingungen der Planung**

1. Städtebauliche Situation
2. Siedlungsstruktur / Landschaftsbild / Topographie
3. Gebäude- und Nutzungsbestand
4. Boden und Grundwasserverhältnisse
5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

#### **C) Rechtliche Grundlagen**

1. Ziele der Raumplanung
2. Flächennutzungsplan
3. Angrenzende Bebauungspläne
4. Derzeitige planungsrechtliche Situation

#### **D) Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen
4. Höhenlage und gestalterische Festsetzungen
5. Stellplätze, Garagen und Carports
6. Grünordnung und Pflanzgebote
7. Versorgungsleitungen und Leitungsrechte
8. Verkehrsflächen
9. Flächen- und Plandaten
10. Nachrichtliche Hinweise

#### **E) Belange von Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnung**

1. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht / Umweltprüfung
2. Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnung
3. Artenschutz

#### **F) Erschließung**

1. Verkehrserschließung und Anbindung
2. Wasserversorgung
3. Vorbeugender Brandschutz
4. Entwässerung
5. Energieversorgung und Telekommunikation

#### **G) Schutzgutbetrachtung**

1. Schutzgut Mensch
2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

3. Schutzgut Boden, Fläche und Wasser
4. Schutzgut Luft und Klima
5. Schutzgut Landschaftsbild
6. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
7. Wechselwirkungen
8. Zusammenfassung
9. Auswirkungen von schweren Unfällen oder Katastrophen die aufgrund der im Bebauungsplan zulässigen Vorhaben zu erwarten sind auf die Schutzgüter

## **H) Planverfahren**

1. Verfahrensablauf
2. Verfahrensvermerk

## **A ) Allgemeines**

### **1. Grundlagen des Bebauungsplanes**

Grundlage des Bebauungsplanes sind die im folgenden genannten Gesetze:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl.1961 S. 161)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 – 2. Änderung „Am Pilsenmühler Weg“ umfasst folgende Grundstücke:

Flur-Nr., 402, 403/2, 403/3, 404/2, 405/10 und 406, sowie eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flur-Nr. 399/2. Alle Gemarkung Markt Erlbach.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,46 ha.

Der Geltungsbereich umfasst nur einen sehr kleinen Teil der ursprünglich mit dem Bebauungsplan Nr. 3 „Am Pilsenmühler Weg“ und dessen 1. Änderung überplant wurde.

### **3. Anlass und Erfordernis der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Am Pilsenmühler Weg“ wurde Anfang der 1970er Jahren aufgestellt um Wohnbauland in größerem Umfang auszuweisen und 1978 seiner 1. Änderung unterzogen. Seitdem wurde der Bebauungsplan nicht mehr angepasst und die Grundstücke im Geltungsbereich sind bis auf sehr wenige Ausnahmen auch mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut.

Der Eigentümer einer Fläche (Flst. 402), die in den oben genannten Vorgängerbebauungsplänen als private Grünfläche ausgewiesen war, ist vor kurzem an die Marktgemeinde herangetreten und hat darum gebeten, dass ein ca. 640 m<sup>2</sup> großer Teil

dieser privaten Grünfläche zu Bauland umgewidmet werden soll, um Baurecht für ein weiteres Wohnhaus zu schaffen.

Die Marktgemeinde hat sich mit diesem Ansinnen befasst. Nachdem es aktuell akuten Mangel an Wohnraum gibt und die Nachfrage sehr hoch ist, wurde beschlossen, dass die private Grünfläche zu Bauland entwickelt werden soll, um Platz für ein weiteres Wohnhaus zu schaffen. Die Fläche ist leicht zu erschließen und wäre als Nachverdichtung ein sinnvoller Beitrag zum Flächensparen. Um eine Bebauung mittelfristig auch tatsächlich zu gewährleisten soll zusätzlich auch eine Bauverpflichtung auf die Fläche gelegt werden. Eine entsprechende Regelung dazu wird in einem städtebaulichen Vertrag und auch notariell mit dem aktuellen Eigentümer vereinbart.

Im direkten Umgriff der betreffenden Grünfläche verlaufen außerdem eine Hauptwasserleitung und ein Mischwasserkanal auf Privatgrund, ohne dass die entsprechenden Flächen im Grundbuch oder im Vorgängerbebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen oder Dienstbarkeiten gesichert wurden. Dieser rechtlich problematische Zustand soll durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ebenfalls behoben werden. Für einen Teilbereich konnten kürzlich inzwischen bereits die erforderlichen Leitungsrechte im Grundbuch eingetragen werden für eine weitere Teilfläche steht dies noch aus.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung verlaufen in Nord-Süd-Richtung zwei öffentliche Grundstücke (Eigentümer sind die Marktgemeinde und teilweise auch der Zweckverband zur Abwasserentsorgung „Oberes Zenntal“) die zum Bau eines öffentlichen Verbindungsweges zwischen dem ehemaligen Sportplatz (im Süden) und der Viktor-Scheffel-Straße vorgesehen waren und ursprünglich auch so genutzt wurden. Die Flächen wurden in den vergangenen Jahrzehnten von den angrenzenden Eigentümern aber in Beschlag genommen und teilweise auch überbaut und eingefriedet, so dass der Weg nicht mehr nutzbar war. In einem Teilbereich verläuft der auch der öffentliche Mischwasserkanal innerhalb dieser Grundstücke. Um den Weg zu reaktivieren und um eine fußläufige Verbindung zwischen den verschiedenen Straßen herzustellen, soll diese Fläche auch im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung als öffentlicher Fußweg erhalten.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ändert nichts an den Grundzügen der ursprünglichen Bauleitplanung sondern schafft nur die Voraussetzung für eine maßvolle Nachverdichtung und die rechtliche Sicherung öffentlicher Infrastruktur, die der Erschließung des Baugebietes selbst dient.

#### **4. Verfahrenswahl**

Der vorliegende Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Um das Vereinfachte Verfahren anwenden zu können, müssen die in § 13 (1) genannten Voraussetzungen sämtlich erfüllt werden. Die Erfüllung der Voraussetzungen ist folgendermaßen zu beurteilen:

1. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Pilsenmühler Weg“ die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden.
2. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß § 13 (1) BauGB nicht erforderlich, da die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu den in Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben zählt.
3. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der unter § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, Natura

2000 Gebiete...). Das nächste FFH-Gebiet befindet sich bei Neuhof/Zenn im Bereich der Zenn und ist mehr als 2,7 km entfernt, so dass eine Beeinträchtigung ausgeschlossen ist. Weitere entsprechende Schutzgüter sind nicht in der näheren Umgebung vorhanden.

4. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

#### Fazit:

Es liegen alle Voraussetzungen für die Verwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vor. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Pilsenmühler Weg“ wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit wird in Form einer Offenlage nach § 3 (2) BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange in Form der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Angabe welche umweltrelevanten Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ein sogenanntes „Monitoring“ im Sinne des § 4 c BauGB wird nicht durchgeführt.

Die Wahl des Verfahrens nach § 13 BauGB und der Verzicht auf die oben genannten Punkte Umweltbericht, frühzeitige Beteiligung, Hinweis auf umweltrelevante Informationen und die zusammenfassende Erklärung wird bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Offenlage mitgeteilt.

## **B) Rahmenbedingungen der Planung**

### **1. Städtebauliche Situation**

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 40 m westlich der Staatsstraße 2255 von Neustadt (Aisch) nach Ansbach und zwischen der Schlesienstraße und dem Baugebiet alter Sportplatz – Am Gehäuwald. Der gesamte Geltungsbereich ist von Wohnbaugebieten umgeben und selbst überwiegend bebaut. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine private Grünfläche mit einem privaten Fischteich und einigen Bäumen. Im Süden grenzt ein öffentlicher Graben an mit älterem Baumbestand an, der aber nur bei Starkregen Wasser führt, da das auf dem ehemaligen Sportplatz (Nun Baugebiet Alter Sportplatz – Am Gehäuwald) anfallende Niederschlagswasser komplett im Trennsystem auf anderem Wege entwässert wird.

### **2. Siedlungsstruktur / Landschaftsbild / Topographie**

Das Plangebiet ist durch die umgebende Bebauung mit Wohnhäusern geprägt, die im 20. und 21. Jahrhundert hier entstanden sind. Die älteste Bebauung entstand Anfang des 20. Jahrhunderts entlang der Ansbacher Straße und geht teilweise auch auf eine alte Ziegelei zurück, die im Bereich des Anwesens Ansbacher Straße 34 zu verorten war. Die Bebauung weiter südlich an der Ansbacher Straße ist in den 1950er und 1960er Jahren entstanden. Die Ziegelei ist durch die Entnahme von Ton für die Anlage eines ca. 6.000 m<sup>2</sup> großen Weihers verantwortlich gewesen, der sich südlich des Geltungsbereiches befand. Auch der Weiher auf dem Flst. 402 im Geltungsbereich der vorliegenden Planung stammt möglicherweise aus dieser Zeit. Der große Weiher wurde beim Bau des Sportgeländes in den 1970er Jahren aufgefüllt und vor etwa 10 Jahren mit Wohnhäusern (Baugebiet „Alter Sportplatz – Am Gehäuwald“ bebaut. Die Bebauung an der Viktor-Scheffel-Straße und Schlesienstraße ist überwiegend in den 1970er und 1980er Jahren entstanden und ist durch verhältnismäßig

großzügige Grundstücke geprägt. Die vorhandene Bebauung ist ein bis zweigeschossig mit Satteldächern.

Die Flächen im Geltungsbereich des Planes haben ein leichtes Gefälle von Süden nach Norden um etwa 2 m.

Im Südlichen Teil befindet sich eine private Grünfläche mit einigen Bäumen und einem ca. 250 m<sup>2</sup> großen Fischweiher. Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein alter Graben mit älterem Baumbestand und eine ca. 3 – 4 m hohe Böschung zum Plateau des ehemaligen Sportplatzgeländes, das inzwischen mit Wohnhäusern bebaut wurde.

### **3. Gebäude- und Nutzungsbestand**

Im Planbereich befinden sich insgesamt 3 Wohngebäude mit Nebengebäuden. Die Bausubstanz ist in den vergangenen Jahrzehnten entstanden. Baudenkmäler im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung sind nicht vorhanden.

### **4. Boden und Grundwasserverhältnisse**

Es liegen keine Bodengutachten für den Bebauungsplanbereich vor. Für das südlich angrenzende Baugebiet „Alter Sportplatz – Am Gehäuwald“ wurden aber umfangreiche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Darüber hinaus haben in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches diverse Tiefbaumaßnahmen stattgefunden bei denen der Untergrund tiefer aufgeschlossen wurden. Die Erkenntnisse daraus lassen sich sinngemäß auch auf den Geltungsbereich anwenden.

Auf der Grundlage der Gutachten des benachbarten Baugebietes und der Tiefbauarbeiten in der näheren Umgebung ist es zu erwarten, dass bindiger (Lehm oder Ton) und zumeist wasserundurchlässiger und frostempfindlicher Boden ansteht, teilweise auch Fels (Sandstein, Tonstein) der Bodenklassen 6-7. Nur in manchen Bereichen befinden sich auch sandige Schichten, die eine mäßige Versickerung ermöglichen würden, wenn im Untergrund kein Fels anstehen würde.

Der Grundwasserstand ist nicht bekannt. Aufgrund der zu erwartenden Felshorizonte und des wasserundurchlässigen Untergrundes ist aber mit oberflächennah anstehenden Grund- und Schichtenwasser zu rechnen. Insbesondere auch im Umfeld des Fischweihers dürfte Grund- oder Schichtenwasser im Untergrund anstehen. Solches wurde in einigen Aufschlüssen in der Umgebung auch festgestellt. Im Geltungsbereich sind nach Aussage des Landratsamtes keine Altlastverdachtsflächen eingetragen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten vor.

Der in der Vergangenheit südlich des Geltungsbereiches aufgefüllte große Weiher wurde teils auch mit Bauschutt verfüllt, der Altlastenverdacht der für diese Fläche bestand, konnte durch entsprechende Untersuchungen aber ausgeräumt werden.

### **5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich befindet sich im privaten Eigentum. Lediglich die beinhaltenen Straßenflächen und ein Teil des geplanten Fußweges sind im Eigentum des Marktes Markt Erlbach. Der nördliche Teil des geplanten Fußweges ist im Eigentum des Abwasserzweckverbandes „Oberes Zenntal“.

## **C) Rechtliche Grundlagen**

### **1. Ziele der Raumplanung**

a) Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

Das Landesentwicklungsprogramm definiert Grundsätze und Ziele, die auch im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten sind. Das LEP 2020 enthält folgende Vorgaben, die für die vorliegende Planung von Relevanz sind:

G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die vorliegende Planung schafft Baurecht für eine Fläche im Innenbereich und schafft die Voraussetzung für eine maßvolle Nachverdichtung in einer bereits bestehenden Siedlung. Es wird das verfügbare Potenzial der Innenentwicklung genutzt und der Außenbereich dadurch geschont. Die Planung steht damit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes.

#### b) Regionalplan der Region Westmittelfranken

Der Regionalplan der Planungsregion Westmittelfranken bezeichnet den Hauptort Markt Erlbach als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum und als Gemeinde im Nahbereich. Das gesamte Gemeindegebiet ist Teil des Naturraumes Frankenhöhe. Der Geltungsbereich des Planes befindet sich in einem Bereich der im Regionalplan als Siedlungsfläche dargestellt ist.

Der Regionalplan definiert folgende Vorgaben (Grundsätze und Ziele) die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, bzw. zu beachten sind:

- In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.
- Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparks auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.
- Von einer Bebauung sollen grundsätzlich freigehalten werden die besonders schützenswerten Landschaftsteile, insbesondere die großstufigen Steilanstiege des Steigerwaldes, der Frankenhöhe und der Südlichen Frankenalb einschließlich der ökologisch wertvollen Bereiche der Hochflächen und die noch unverbauten Talgründe, Talterrassen und Talrandbereiche von Aisch, Fränkischer und Schwäbischer Rezat, Altmühl, Tauber und Wörnitz mit den jeweiligen Nebentälern sowie von Aurach (zur Regnitz), Zenn, Bibert, Schwabach und Aurach (zur Rednitz).
- Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.

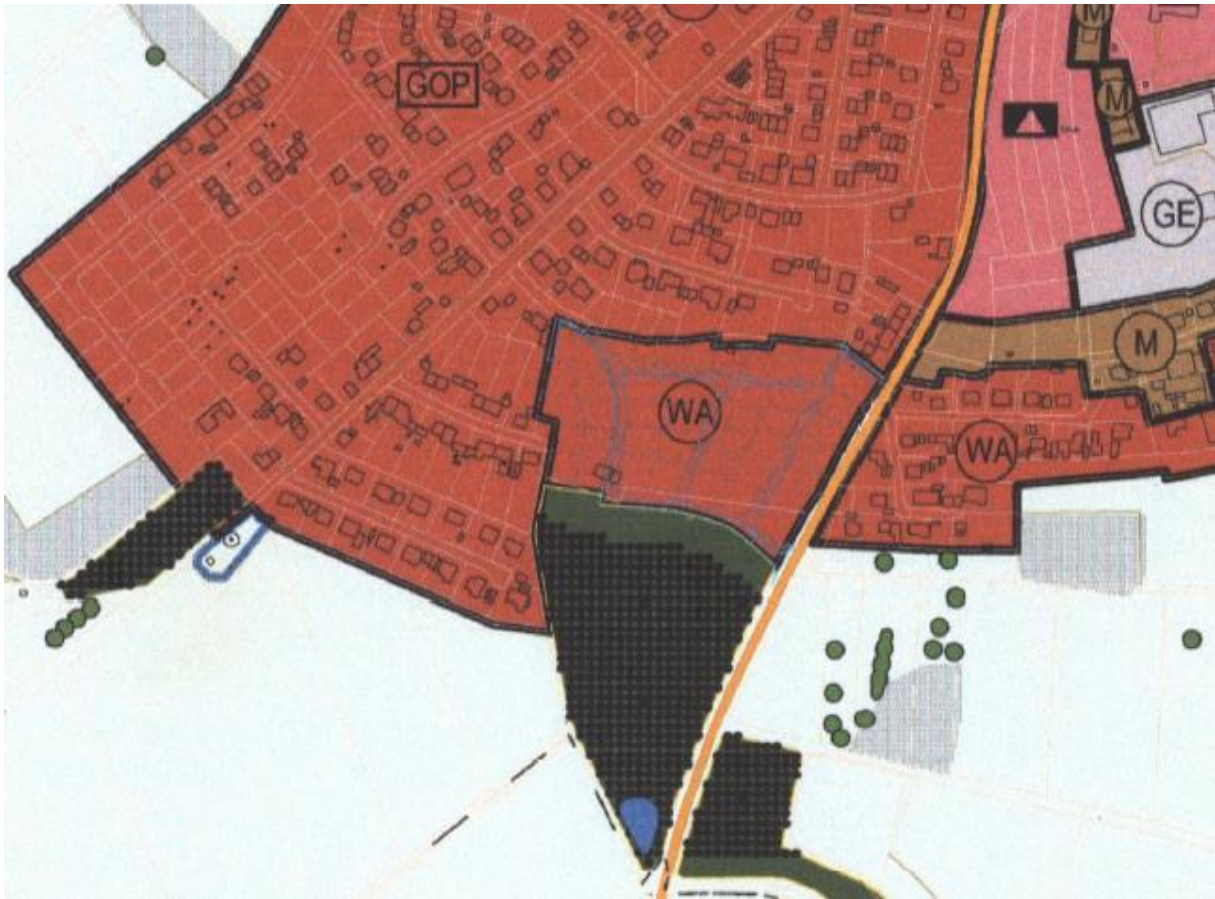


Die vorliegende Planung schafft Baurecht für eine kleine Wohnbaufläche im Zentralen Ort Markt Erlbach. Sie erfolgt im Rahmen einer organischen Entwicklung und betrifft keine besonders schützenswerten Landschaftsbestandteile oder andere Schutzgebiete. Durch die geplante Nachverdichtung wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden und benötigtes Bauland auf verträglichem Wege geschaffen. Die Planung erfolgt daher auch im Einklang mit den Vorgaben des Regionalplanes.

## 2. Flächennutzungsplan

Die maßgebende übergeordnete Planung ist der Flächennutzungsplan des Marktes Markt Erlbach, rechtswirksam seit 30.07.1996. Der Flächennutzungsplan wurde inzwischen mehrfach geändert, zuletzt durch die 8. Änderung. Weitere Änderungsverfahren laufen aktuell noch.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Geltungsbereiches der hier vorliegenden Planung in Gänze als Allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Die hier vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht, sondern ist aus diesem entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## 3. Angrenzende Bebauungspläne

Im Süden grenzt das Planungsgebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Alter Sportplatz – Am Gehäuwald“ an. Im Osten, Norden und Westen umgibt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Pilsenmühler Weg“ und dessen 1. Änderung den Geltungsbereich der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung. Alle genannten Bauleitpläne weisen Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.



Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (der ebenfalls WA vorsieht) sind keine negativen Wechselwirkungen oder Konflikte mit den angrenzenden Bauleitplänen zu erwarten.

#### **4. Derzeitige planungsrechtliche Situation**

Der gesamte Geltungsbereich ist aktuell dem beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB zuzurechnen, weil die Fläche schon vorher komplett überplant war.

#### **D) Planungsrechtliche Festsetzungen**

Anmerkung zu den Festsetzungen:

Die Ursprungsbebauungspläne enthielten eine ganze Reihe von Festsetzungen die in den 1970er Jahren in Mode waren. Insbesondere zur Zulässigkeit und Gestaltung von Einfriedungen, zur Dachform und zu Dachaufbauten, zu Garagen und Nebengebäuden zur Gebäudegestaltung und vielen anderen Punkten. Viele dieser Festsetzungen sind von den Bauherren entweder wissentlich oder unwissentlich ignoriert oder durch die Erteilung von Befreiungen ausgehöhlt worden, so dass viele Festsetzungen auch nicht mehr haltbar sind und damit auch nicht mehr als Grundzug der Planung gelten können. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, werden in der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes nur die wenigen tatsächlich erforderlichen Festsetzungen getroffen, die notwendig sind um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten.

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird das Bauland als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die bereits vorhandenen Bauflächen (WA1) sind schon in den Vorgängerbebauungsplänen als WA ausgewiesen worden. Dies wird beibehalten. Die neue zusätzliche Baufläche (WA2) wird daher analog auch als WA ausgewiesen um keine Nutzungskonflikte zu verursachen.

##### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird aus den vorhergehenden Bebauungsplänen übernommen und auch für die neue Baufläche (WA 2) angewendet. In den ursprünglichen Bebauungsplänen wurde außerdem eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Auch diese wird für die alten und die neue Baufläche übernommen. Es wäre zwar auch zulässig eine höhere Geschossflächenzahl von 0,8 festzusetzen, um eine größere Verdichtung zuzulassen, dies würde aber Beitragsnachberechnungen in jeweils vierstelliger Höhe bei den Herstellungsbeiträgen für Wasser- und Abwasser für die bestehenden Baugrundstücke nach sich ziehen und verständlicherweise zu Konflikten mit den Eigentümern führen, da diese aktuell keinen direkten Nutzen daraus ziehen können. Von dieser Möglichkeit wird daher kein Gebrauch gemacht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird darüber hinaus auch durch eine einheitliche Festsetzung von maximal II Vollgeschossen geregelt. Ursprünglich waren verschiedene Varianten zulässig. Diese reichten von I über I+D bis II Vollgeschossen, ohne dass es einen erkennbaren Grund für die Unterschiede bei diesen Festsetzungen gab. Um Klarheit zu schaffen werden nun einheitlich II Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen definiert. Nebenanlagen dürfen diese, entsprechend den Regelungen der BauNVO, auch zum Teil überschreiten. Die mit Leitungsrechten belegten Flächen werden durch die Baugrenzen ausgespart.

##### **3. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen**

Die Festsetzung der sogenannten „offenen Bauweise“ wird beibehalten.

Die Bayerische Bauordnung gibt aktuell auch die Möglichkeit, dass die Abstandsflächenregelungen durch Bebauungspläne außer Kraft gesetzt werden können, aber von dieser Möglichkeit wird aus Gründen des Nachbarschutzes kein Gebrauch gemacht und auch die vorhandene lockere Einfamilienhausbebauung in der Nachbarschaft rechtfertigt die Anwendung dieser Möglichkeit nicht. Deshalb wird die Anwendbarkeit der Abstandsflächenregelungen der BayBO auch ausdrücklich festgesetzt um Missverständnisse zu vermeiden.

Die Stellung baulicher Anlagen wird nicht konkret definiert und auch die ursprünglich festgelegte Lage der Garagen und Nebengebäude wird nicht mehr festgeschrieben, um den Bauherren mehr Spielraum bei der Positionierung auf den Grundstücken einzuräumen.

Auf zusätzliche Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudestellung und Firstrichtung etc. wird verzichtet, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten und der Nutzung der Sonnenenergie für Solar- und Photovoltaikanlagen etc. Rechnung zu tragen.

Lediglich auf den mit Leitungsrechten zu belegenden Flächen wird jegliche Bebauung ausgeschlossen, um die Nutzbarkeit und Zugänglichkeit der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten.

#### **4. Höhenlage und gestalterische Festsetzungen**

Wie auch in den vorangegangenen Bebauungsplänen wird hinsichtlich der Höhenlage der Gebäude die maximale Höhe der Fußbodenoberkante der Gebäude auf 0,5 m festgelegt. Als unterer Bezugspunkt wird die maximale Höhe der direkt an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg / Straße / Parkstreifen) herangezogen.

Die exakte First- oder Traufhöhe der baulichen Anlagen wird hingegen nicht direkt definiert, da im vorliegenden Falle die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse, in Verbindung mit den nach der BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen, ausreichend sein dürfte um eine unkontrollierte Höhenentwicklung zu verhindern.

Die Festsetzung von Sattel- und Walmdächern wird beibehalten, um an das Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung anzuknüpfen. Ursprünglich waren verschiedene Dachneigungen in dem Bereich festgesetzt, ohne dass hierfür ein genauer Grund zu erkennen war. Um dies zu vereinfachen werden nun Dachneigungen von 25 – 50 Grad zugelassen. Für Garagen, Carports, Nebengebäude und erdgeschossige Anbauten werden auch flachere Dächer zugelassen, nachdem es im Geltungsbereich der alten Bebauungspläne bereits diverse Bezugsfälle gibt.

Die Regelungen zur Dacheindeckung werden weitestgehend übernommen. Das zulässige Farbspektrum der Dacheindeckung wird aber etwas ausgeweitet nachdem in der näheren Umgebung bereits diverse Dächer vorhanden sind, die farblich von den ursprünglichen Festsetzungen abweichen. Reflektierende oder grelle Dacheindeckungen werden mit Rücksicht auf die Nachbarschaft aber ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Einfriedungen wird die Festsetzung eingefügt, dass im südlichen Teilbereich nur Einfriedungen ohne Sockel und mit Mindestens 15 cm Bodenabstand zulässig sind um eine Wanderung von Amphibien und Kleinsäugetern (die im Bereich des Weihers zu erwarten sind) weiterhin zu ermöglichen.

#### **5. Stellplätze, Garagen und Carports**

Garagen und Carports sind, nachdem der Bebauungsplan (bis auf die Leitungstrassen) keine weiteren Einschränkungen trifft, gemäß § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Um die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs zu gewährleisten wird die Regelung getroffen, dass Garagen mit direkter Zufahrt zur Straße ein Vorfeld von 5 m

einhalten müssen und Carports ein Vorfeld von 2 m. Dies gewährleistet zum einen, dass Verkehrsunfälle wegen entsprechender Sichtbehinderung vermieden werden. Zum anderen bietet es die Möglichkeit vor Garagen noch weitere Fahrzeuge abzustellen ohne dass diese auf den öffentlichen Grund hinausragen.

Die Erfahrungen in der Vergangenheit haben gezeigt, dass die nach der BayBO geforderte Mindestanzahl von 1 Stellplatz je Wohneinheit in der Regel nicht ausreichen. Insbesondere nicht bei Einfamilienhäusern. Daher wird der Bau von zwei Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt.

## **6. Grünordnung und Pflanzgebote**

Zum Schutz der Leitungstrassen in dem Gebiet wird festgesetzt, dass diese Flächen nicht mit Bäumen bepflanzt werden dürfen. Denn die Wurzeln von Bäumen schädigen regelmäßig Kanal- und Wasserleitungen, wenn die Bäume in zu geringem Abstand gepflanzt werden.

Bereits Bestehende Bäume dürfen zwar verbleiben, dürfen aber nach deren Abgang nicht mehr nachgepflanzt werden um die Leitungstrassen auf lange Sicht freizuhalten. Aus diesem Grunde sollen auch alle wild aufgehenden Bäume in der Nähe der Leitungen regelmäßig entfernt werden.

Auf der Baufläche WA 2 wird die Pflanzung von drei heimischen und standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt, um zumindest einen Teil der Bäume zu ersetzen, die durch die Ausweisung einer Baufläche auf der ehemaligen privaten Grünfläche verloren gehen.

Die noch verbleibende private Grünfläche (inkl. Fischweiher) auf dem Flst. 402 wird in ihrem Bestand festgesetzt. Der Weiher wird ebenfalls in der Planung dargestellt.

Wegen des vorhandenen Weihers und den darin zu erwartenden Amphibien, sowie zum Vogelschutz werden im Bereich WA 2 außerdem auch Festsetzungen getroffen, wann eine Baufeldfreimachung erlaubt ist und wann Bäume und Gehölze zurückgeschnitten werden dürfen.

## **7. Versorgungsleitungen**

Im Geltungsbereich der Planung verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen auf Privatgrund. Diese Leitungstrassen (Wasserleitung und Mischwasserkanal) sind aktuell nicht rechtlich gesichert. Eine vollständige Umverlegung der Leitungstrassen ist aus verschiedenen Gründen nicht möglich, so dass es notwendig ist, die Leitungen im Privatgrund rechtlich über Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Im Bebauungsplan werden daher zum einen Flächen für die erforderlichen Leitungsrechte in dem erforderlichen Umgriff festgesetzt und zum anderen müssen die Flächen grundbuchlich gesichert werden.

Zum langfristigen Schutz und zur Sicherung der Zugänglichkeit der Leitungen werden im Bebauungsplan Restriktionen zur Bebauung und Bepflanzung der von Leitungsrechten betroffenen Flächen festgesetzt.

## **8. Verkehrsflächen**

Die im Geltungsbereich befindliche Fläche der Viktor-Scheffel-Straße wird in ihrem Bestand als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich zwei schmale Grundstücke die ursprünglich als öffentlicher Fußweg vorgesehen waren. Eine konkrete Festsetzung über die vorhergehenden Bebauungspläne erfolgte jedoch nicht. Um hier eine der Öffentlichkeit zugängliche Wegeverbindung zu sichern, wird in der vorliegenden Bauleitplanung eine

„Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt. Die Flächen sind bereits in öffentlicher Hand (Marktgemeinde und Abwasserzweckverband) und der entsprechende Weg soll in den kommenden Jahren realisiert werden. Von dieser Wegeverbindung werden insbesondere die Einwohner der umgebenden Baugebiete profitieren, da sie den Weg als Fußläufige Abkürzung in die angrenzenden Naherholungsbereich nutzen können.

### 9. Flächen- und Plandaten

Flächenzusammenstellung:

|  |                      |
|--|----------------------|
| -Geltungsbereich Bebauungsplan:        | 4.576 m <sup>2</sup> |
| -Bauflächen Bestand (WA1):             | 2.663 m <sup>2</sup> |
| -Bauflächen Neu (WA2):                 | 639 m <sup>2</sup>   |
| -Verkehrsflächen inkl. Geh- und Radweg | 533 m <sup>2</sup>   |
| -Private Grünflächen:                  | 739 m <sup>2</sup>   |

### 10. Nachrichtliche Hinweise

In die Planung werden darüber hinaus auch diverse nachrichtliche Hinweise aufgenommen, die insbesondere zu einem großen Teil auch im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von diesen gefordert wurden. Die Hinweise selbst entfalten im Zusammenhang mit der Bauleitplanung keine eigenständige Rechtsverbindlichkeit, da sie keine Festsetzungen sind, weisen aber meist auf Sachverhalte hin, die auf der Grundlage anderer Gesetze und Regelungen von den Bauherren ohnehin zu beachten sind.

Weiterhin sind Hinweise zur Bauausführung, zur Abstimmung mit Versorgungsträgern usw. enthalten, die dringend beachtet werden sollten, weil sie finanziellen und materiellen Schaden verhindern können. Die Marktgemeinde kommt durch die Aufnahme dieser Formulierungen in die Planung ihrer gebotenen Hinweis- und Sorgfaltspflicht nach und sichert sich dadurch auch gegen Ansprüche Dritter im Zusammenhang mit eventuellen Schadensersatzforderungen ab, wenn bei Nichtbeachtung ein Schaden entstehen sollte

## E) Belange von Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnung

### 1. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht / Umweltprüfung

Da es sich bei dem hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren um ein Verfahren nach § 13 BauGB handelt, kann auf die weitergehenden Festlegungen nach § 2 (4) BauGB, sowie die weiteren Festlegungen des Baugesetzbuches (z.B. § 1 (6) Nr. 7 BauGB) zum Umweltschutz verzichtet werden, so dass eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich ist. Auch wenn im vorliegenden Verfahren kein Umweltbericht erforderlich ist, so wird dennoch die vom Baugesetzbuch geforderte Schutzgutbetrachtung durchgeführt (siehe unten unter Kapitel G).

### 2. Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnung

Da es sich bei dem vorliegenden Verfahren um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt, wird auf eine umfangreiche Bestandserhebung und die Bilanzierung des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs verzichtet. Durch die Überplanung einer privaten Grünfläche als Wohnbaufläche (WA2 mit ca. 640 m<sup>2</sup>) wird diese Fläche mittelfristig teilweise versiegelt werden und ein Teil des darauf vorhandenen Baumbestandes muss dazu entfernt werden. Um zumindest zum Teil einen Ersatz zu schaffen, wird die Pflanzung von mindestens drei hochstämmigen Laubbäumen auf dieser Fläche festgesetzt.

### 3. Artenschutz

Aufgrund der Größe, Lage und des Zuschnittes der neu überplanten Fläche (WA2) ist nicht damit zu rechnen, dass relevante Vorkommen besonders geschützter Tier- und

Pflanzenarten durch die Planung beeinträchtigt werden. Daher ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nicht erforderlich.

Es ist aber davon auszugehen, dass die Bäume in dem Bereich (WA 2) verschiedenen Vögeln als Nistgelegenheit dienen. Zum Schutz dieser Vögel darf eine Entfernung der Bäume nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

Eventuell vorhandene Laubhäufen könnten außerdem auch dem Igel als Winterquartier dienen und müssen mit Rücksicht auf die Igel vorsichtig umgeschichtet werden.

Der in der privaten Grünfläche vorhandene Weiher ist darüber hinaus auch vermutlich ein Habitat für Insekten und Reptilien. Um zu verhindern, dass geschützte Arten bei der Bebauung der nebenliegenden Fläche WA 2 beeinträchtigt oder getötet werden, wurden in die Planung weitere Festsetzungen aufgenommen, die als Vermeidungsmaßnahmen fungieren.

## **F) Erschließung**

### **1. Verkehrserschließung und Anbindung**

Der Geltungsbereich wird Straßenmäßig über die die Viktor-Scheffel-Straße (Anliegerstraße) im südlichen Teil und die Schlesienstraße (Sammelstraße) im nördlichen Teil erschlossen. Eine fußläufige Verbindung soll mittel bis langfristig über den im Bebauungsplan festgesetzten Geh- und Radweg erfolgen.

Der Kernort von Markt Erlbach und die wichtigsten sozialen und gesellschaftlichen Einrichtungen sind in einem Radius von ca. 1 km noch gut fußläufig zu erreichen. Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich fußläufig erreichbar an der Ansbacher Straße und die Haltestelle der Deutschen Bahn ist ca. 1,5 km entfernt. Die Verkehrsmäßige Anbindung des Geltungsbereiches ist damit verhältnismäßig gut.

Die zusätzliche Baufläche (WA2) grenzt direkt an die Viktor-Scheffel-Straße an und ist damit bereits ausreichend erschlossen.

Die Erschließungsstraßen für den Geltungsbereich haben keine nennenswerte Verkehrsfrequenz. Lediglich die Staatsstraße 2255, die sich östlich des Geltungsbereiches befindet, hat mit ca. 3.000 KFZ/24 h eine nennenswerte Frequenz. Da der Anteil des Schwerlastverkehrs aber nur ca. 3 % beträgt und die Straße ca. 50 m vom Geltungsbereich entfernt und teilweise durch Gebäude verdeckt ist, ist nicht mit einer signifikanten Lärmbelastung durch den Verkehr zu rechnen. Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

### **2. Wasserversorgung**

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Markt Erlbacher Gruppe. Die in dem Gebiet vorhandenen Wasserleitungen sind ausreichend um auch die Versorgung der zusätzlichen Baufläche (WA2) zu sichern.

Die Haupttrasse der Wasserleitung verläuft von Osten nach Westen über Privatgrund und die Trasse war bisher noch nicht grundbuchlich gesichert. Um die Leitungstrasse auch auf Dauer zu sichern, ist in dem vorliegenden Bebauungsplan die Leitung dargestellt und es wird die Festsetzung „Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen“ in die Planung aufgenommen um eine Überbauung dieser Trasse und des erforderlichen Leitungsschutzstreifens auf Dauer zu verhindern.

Darüber hinaus müssen die Leitungsrechte und Schutzstreifen auch ins Grundbuch der betreffenden dienenden Grundstücke eingetragen werden.

### **3. Vorbeugender Brandschutz**

In Wohngebieten mit einer GFZ von 0,3 – 0,6 ist laut DVGW-Regelwerk (Arbeitsblatt W 405) ein Richtwert von 48 m<sup>3</sup> Löschwasserbedarf je Stunde über einen Mindestzeitraum von 2 Stunden erforderlich. Über das Trinkwassernetz kann die erforderliche Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> in 2 Stunden problemlos bereitgestellt werden – unter anderem auch deshalb, weil in geringer Entfernung verschiedene leistungsfähige Trinkwasserhauptleitungen und ein dichtes Hydrantennetz vorhanden sind.

### **4. Entwässerung:**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt durch den „Zweckverband Abwasserbeseitigung Oberes Zenntal“ und die vorhandenen Abwasserleitungen (Mischwasserkanal) sind zur Entwässerung des Gebietes ausreichend dimensioniert und sind auch dafür geeignet um die zusätzliche Baufläche (WA2) zu entwässern. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Einrichtung im Trennsystem ist nicht möglich, weil es in dem Bereich keinen Vorfluter gibt in den entwässert werden könnte und auch eine Versickerung des Niederschlagswassers ist wegen des anstehenden bindigen Bodens kaum möglich.

Die Abwasserkanäle liegen jedoch, ebenfalls zum Teil auf Privatgrund und sind rechtlich bisher nicht gesichert. Aus diesem Grund werden auch die Abwasserkanäle in der Planung dargestellt und mit der Darstellung entsprechender Flächen für Leitungsrechte inkl. Schutzstreifen festgesetzt.

Auch hierfür müssen im Grundbuch entsprechende Leitungsrechte auf den dienenden Grundstücken eingetragen werden.

### **5. Energieversorgung und Telekommunikation**

#### **Energieversorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie wird durch die N-ERGIE-Netz GmbH, Nürnberg gewährleistet. Der Energieversorger wurde bereits im Vorfeld beteiligt und hat die entsprechenden Bestandspläne mit ihren Versorgungsleitungen übermittelt. Es wurde darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich auch weitere Versorgungsleitungen Dritter befinden können, die nicht verzeichnet sind. Für diese Leitungen sind die jeweiligen Anlagenbetreiber zuständig.

Der Forderung gemäß DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" - nach einem Abstand von 2,50 m zwischen Versorgungsleitung und geplanten Baumstandorten - wird in der Planung hinsichtlich der bekannten Leitungen Rechnung getragen.

Bei der weiteren Erschließungsplanung ist das v. g. Regelwerk ebenfalls zu beachten.

In den textlichen Festsetzungen erfolgt der Hinweis, dass bei privaten Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 2,50 m zwischen Versorgungsleitung und Baumstandort einzuhalten ist.

Hinsichtlich erneuerbarer Energien werden für das Baugebiet keine konkreten Festsetzungen getroffen. Die Regelungen (z.B. zur Dachausbildung) sind aber so flexibel gehalten, dass Anlagen zur Solarthermie oder Photovoltaik ohne Probleme auf den Dächern untergebracht werden können.

Eine Ferngasversorgung gibt es bislang nicht in Markt Erlbach.

Die Firma NATURSTROM AG (bzw. NatCon) betreibt in Teilen des Hauptortes ein Nahwärmenetz und ist aktuell auch dabei dieses zu erweitern, es ist aber unwahrscheinlich, dass das Plangebiet kurz oder Mittelfristig mit Nahwärme versorgt wird.



## **Telekommunikation**

Die Anbindung des Gebietes an das Telefonnetz und Breitbandnetz ist durch das vorhandene Netz der Telekom möglich und aktuell sind durch den vor einigen Jahren realisierten FTTC-Ausbau Bandbreiten von maximal bis zu 100 Mbit/s im Planungsbereich verfügbar.

Ein weiterer eigenwirtschaftlicher Ausbau durch die Telekom ist aktuell nicht geplant, der Markt Markt Erlbach bemüht sich aber um Fördergelder aus verschiedenen Förderprogrammen um einen Glasfaserausbau (FTTB/FTTH) mittel- bis langfristig zu befördern.

## **G) Schutzgutbetrachtung**

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen wird die Erheblichkeit in drei Stufen gegliedert: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ und wird unter dem Punkt 8 noch einmal tabellarisch zusammengefasst um eine bessere Übersicht zu gewährleisten.

### **1. Schutzgut Mensch**

#### Beschreibung:

Der Planbereich besitzt aufgrund seiner bisherigen überwiegenden Nutzung als Wohngebiet eine wichtige Bedeutung für den Menschen als Wohnstandort. Die vorhandenen Gärten und privaten Grünflächen dienen außerdem auch der Erholung der jeweiligen Eigentümer. Eine überörtliche Bedeutung geht von dem sehr kleinen Plangebiet aber nicht aus.

#### Auswirkungen:

Die Weiternutzung und geringfügige Erweiterung der Wohngebietsflächen und auch die Festlegung von Leitungstrassen verändert die Wertigkeit der Fläche für den Menschen allgemein nur unwesentlich. Die Anlage eines Verbindungsweges als fußläufige Abkürzung ist aber positiv für die in der Umgebung wohnende Bevölkerung, weil Umwege vermieden werden können. Es wird zwar ein Teil der vorhandenen privaten Grünfläche zu Bauland umgewidmet, so dass diese Grünfläche nicht mehr zur Verfügung steht, auf der anderen Seite wird aber Baurecht für ein weiteres Wohnhaus geschaffen um den lokalen Wohnraumbedarf zumindest zum Teil zu decken.

Eine relevante Erhöhung der Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Lärmbelastung an den Erschließungsstraßen des Bereiches ist durch die Realisierung der Planung nicht zu erwarten und auch weitere Emissionen (Staub, Geruch, Abgase, Erschütterungen) sind ausschließlich vorübergehend während eventueller Bauarbeiten zu erwarten. Durch die Anlage eines Verbindungsweges kann darüber hinaus auch die Verkehrsbelastung in den Wohngebieten geringfügig verbessert werden, weil manche Ziele besser fußläufig zu erreichen sind. Der Verbindungsweg dürfte auch einen positiven Effekt auf die Verkehrssicherheit haben, denn die Schulkinder aus den umgebenden Baugebieten müssen sich dadurch nicht entlang der stärker befahrenen Ansbacher Straße bewegen, sondern können einen direkten und weniger stark befahrenen Weg durch die Baugebiete in Richtung Schule wählen.

#### Ergebnis:

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Realisierung des vorliegenden Planes in der Hauptsache positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch haben wird.

Erheblichkeit: gering, in der Hauptsache positiv

## **2. Schutzgut Pflanzen und Tiere**

### Beschreibung:

Die Bewertung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere erfolgt auf der Grundlage der vorgefundenen örtlichen Gegebenheiten. Auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird verzichtet, da das überplante Gebiet bereits überwiegend bebaut ist und nur eine verhältnismäßig kleine private Grünfläche zusätzlich überplant wird und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass geschützte Arten durch die Planung gefährdet werden, sofern die in der Planung gegebenen Hinweise und Festsetzungen eingehalten werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der aktuellen Gegebenheiten (Wohnhäuser, Verkehrsflächen, Hausgärten und teilweise auch private Grünfläche mit Teich) nur für Arten geeignet, die sich an die ständige Anwesenheit von Menschen gewöhnt haben. Das sind zum einen diverse Insekten und Vögel, aber auch Kleinsäuger wie der Igel, die Hausgärten teilweise als Lebensraum und Nahrungshabitat nutzen, aber auch Fledermäuse die hier nach Nahrung suchen. Im Bereich des vorhandenen Teiches ist mit dem Vorkommen von Amphibien (Frösche) und diversen Insekten (unter anderem auch Libellen) zu rechnen die teilweise besonders geschützt sind.

Mit dem Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten ist wegen der Größe und Lage und Vorprägung des Gebietes nicht zu rechnen.

### Auswirkungen:

Die geplante zusätzliche Bebauung im Bereich des WA 2 würde den Lebensraum für einige der hier vorkommenden Arten geringfügig verringern. Durch die Entfernung der Bäume im Bereich WA 2 und im Bereich des geplanten Verbindungsweges entfallen einige Bäume und Büsche, die potenzielle Nistgelegenheiten für Vögel sind. Der Teich im Bereich der privaten Grünfläche, der aber auch potenzieller Lebensraum für einige besonders geschützte Arten ist, wird aber nicht angetastet.

Um einen gewissen Ersatz für den Verlust von Bäumen im Bereich des WA 2 zu sorgen wird die Pflanzung von drei Laubbäumen in diesem Bereich festgesetzt. Außerdem wird festgesetzt, dass Bäume im Bereich des WA 2 nur außerhalb der Vogelbrutzeit (also November bis Februar) entfernt werden dürfen, um die Zerstörung der Vogelgelege zu verhindern. Im Bereich des Verbindungsweges ist in der Hauptsache nur ein Rückschnitt an bestehenden Bäumen und Hecken erforderlich.

### Ergebnis:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme einer ca. 640 m<sup>2</sup> großen privaten Grünfläche im Bereich des WA 2 und den Bau eines Verbindungsweges in einem inzwischen teilweise zugewachsenen Bereich. In Verbindung mit den genannten Vermeidungsmaßnahmen (Baumfällung nur außerhalb der Vogelbrutzeit) und aufgrund des lokal sehr begrenzten Eingriffes und der Vorprägung des Gebietes, sowie der anschließenden Pflanzung mehrerer Bäume als Ersatz, sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere nur minimal.

Erheblichkeit: gering

## **3. Schutzgut Boden, Fläche und Wasser**

### Beschreibung:

Für das Baugebiet selbst liegen keine Bodengutachten vor, im südlich direkt angrenzenden Baugebiet „Alter Sportplatz – Am Gehäuwald“ wurden aber umfangreiche Bodengutachten gemacht, die sinngemäß auch einen Rückschluss auf die Untergrundverhältnisse im Planungsbereich geben können.

Altlasten und Kampfmittel sind nicht bekannt und nicht zu befürchten. Da die umgebenden Flächen aber ursprünglich von einer Ziegelei zum Abbau von Lehm und Ton genutzt wurden, ist der Untergrund vermutlich in Teilen auch aufgefüllt auch der Teich in der privaten Grünfläche stammt möglicherweise aus der Zeit der Ziegelei. Nähere Erkenntnisse dazu liegen aber nicht vor.

Der vorhandene bindige und wasserstauende Boden – in Verbindung mit möglicherweise flach anstehendem Fels - lässt wenig Versickerung der Niederschläge vor Ort zu. Trotzdem ist durch die aktuelle Nutzung der Grünfläche im Bereich des WA 2 und auf der Trasse des geplanten Verbindungsweges eine gewisse Rückhaltefunktion der Flächen gegeben.

#### Auswirkungen:

Die zukünftige Bebauung des Bereiches WA 2 hat voraussichtlich einen mittleren Versiegelungsgrad zur Folge. Die Befestigung des Verbindungsweges führt ebenfalls zu einer weiteren – wenn auch räumlich sehr begrenzten Versiegelung. Die Rückhaltefunktion des Bodens wird dadurch in diesen Teilbereichen verringert – für die anderen Flächen im Plangebiet ergeben sich aber keine Veränderungen.

Es findet ein lokal sehr begrenzter Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt statt. Eine Kontaminierung des Bodens aufgrund der zukünftigen Nutzung ist jedoch nicht zu erwarten. Durch die bauliche Inanspruchnahme der Fläche WA 2 und des Verbindungsweges wird keine landwirtschaftliche Nutzfläche, sondern lediglich private Grünfläche (Garten) und teilweise auch bisher ungenutzte Fläche in Anspruch genommen.

Um die Auswirkungen der Versiegelung zu reduzieren werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan getroffen

- Empfehlungen zur Wasserrückhaltung und Nutzung des Regenwassers
- Festsetzung einer moderaten GRZ von 0,4
- Pflanzung von 3 Laubbäumen

Die Ausweisung eines Bauplatzes im Bereich WA 2 dient darüber hinaus auch der Innenentwicklung und vermeidet damit auch eine zusätzliche Inanspruchnahme des Außenbereiches zur Schaffung von Wohnraum auf ökologisch und geologisch wertvolleren Flächen. Diese Auswirkung für das Schutzgut Boden, Fläche und Wasser ist positiv zu bewerten und entspricht auch dem Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung.“

#### Ergebnis:

Die Beeinträchtigungen durch Überbauung und Versiegelung im Bereich des WA 2 und des Verbindungsweges sind wegen der sehr geringen Größe des Bereiches auf das Schutzgut Boden, Fläche und Wasser nur minimal. Die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft durch eine Innenentwicklung ist positiv zu bewerten.

Erheblichkeit: gering, teilweise auch positiv

## **4. Schutzgut Luft und Klima**

#### Beschreibung:

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes trägt wegen ihrer aktuellen Nutzung, verhältnismäßig lockeren Bebauung, den Grünflächen und der Vegetation und dem vorhandenen Weiher in lokal begrenztem Umfang zur Kaltluftbildung in den Nachtstunden bei.

Staub und Geruchsemissionen oder andere Emissionen gehen von dem Plangebiet aktuell nicht aus und sind wegen der zulässigen Wohnnutzung auch nicht zu erwarten.

Auswirkungen:

Durch die Überplanung des Gebietes sind hinsichtlich Staub, Geruch, Abgasen oder anderen Luftverunreinigen keine zusätzlichen Emissionen zu erwarten, da lediglich ein zusätzlicher Bauplatz für ein Wohnhaus festgesetzt wird und auch die Art der baulichen Nutzung (WA) in Verbindung mit der Größe der Fläche WA 2 keine andere störende Nutzung erwarten lässt. Durch das zusätzliche Wohnhaus und die Anlage des Verbindungsweges ist auch keine merkliche Zunahme des motorisierten Straßenverkehrs zu erwarten. Der Verbindungsweg wird im Gegenteil voraussichtlich dazu führen, dass manche Wege die bisher mit dem PKW gefahren wurden künftig zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt werden, weil sie besser und schneller auf diesem Wege erreichbar sind.

Durch die Überplanung mit einem Verbindungsweg und einem zusätzlichen Bauplatz gehen in geringem Umfang Grünflächen und Vegetation verloren und es kann ein Wohnhaus mit Nebengebäuden entstehen. Hierdurch verliert das Gebiet in kleinem Umfang seine Fähigkeit zur Kaltluftneubildung. Da die Bebauungsdichte in dem gesamten Gebiet aber nur moderat ist und der Anteil der unversiegelten Flächen recht hoch bleibt, dürfte dies nur eine unwesentliche und lokal sehr begrenzte Veränderung der Umgebungstemperatur zur Folge haben.

Ergebnis:

Die Kaltluftneubildung in dem Gebiet wird nur sehr geringfügig verringert. Neue relevante und schädliche Emissionen und Luftverunreinigungen die durch die Planung ermöglicht werden sind nicht zu erwarten. Der Bau eines Verbindungsweges verbessert den Anteil der nicht motorisierten Mobilität in der Umgebung und kann dadurch Verkehr und Abgase teilweise sogar verringern.

Erheblichkeit: gering, teilweise auch positiv

## **5. Schutzgut Landschaftsbild**

Beschreibung:

Das vorhandene Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wegen der vorhandenen Wohnbebauung bereits so stark überprägt, so dass man nicht mehr von Landschaft im herkömmlichen Sinne, sondern eher von einem Ortsbild sprechen muss.

Das Ortsbild ist aktuell durch die vorhandene Einfamilienhausbebauung, private Gärten und die private Grünfläche (mit Teich) im südlichen Teil des Geltungsbereiches geprägt. Südlich des Geltungsbereiches grenzt ein öffentlicher Graben an, der mit einem einige Jahrzehnte alten Laubbaumbestand bewachsen ist.

Auswirkungen:

Durch die Überplanung des Gebietes wird ein Teil der privaten Grünfläche im südlichen Teil des Geltungsbereiches überformt, so dass hier auch ein Wohnhaus mit Garten entstehen kann. Hierdurch verringert sich der Anteil der Grünflächen in dem Gebiet etwas und das Ortsbild wird etwas homogener. Der größte Teil der privaten Grünfläche (mit Teich) bleibt aber bestehen. Die Anlage des Verbindungsweges hat keinen merklichen Einfluss auf das Ortsbild. Durch die Planung im Innenbereich wird eine Inanspruchnahme unzersiedelter Landschaft vermieden.

Ergebnis:

Aufgrund der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur in dem Gebiet wird das Landschaftsbild in keiner Weise durch die Überplanung beeinträchtigt. Die hier angestrebte Innenentwicklung verhindert darüber hinaus auch eine Zersiedelung der Landschaft an anderer Stelle, wodurch die Auswirkung der Planung eher positiv als Negativ ist. Die Auswirkung der Planung auf das Ortsbild ist nur gering.

Erheblichkeit: gering, teilweise auch positiv

## **6. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter beeinträchtigt. Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht bekannt. Baudenkmäler sind nicht vorhanden. Südlich des Geltungsbereiches (im Bereich des Baugebietes „Alter Sportplatz – Am Gehäuwald“ sind zwei „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeit“ verzeichnet. Diese wurden offenbar aber bereits im vergangenen Jahrhundert im Zuge der Anlage des Sportplatzes in den 1960er und 1970er Jahren vollständig überformt.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat im Zuge des Bebauungsplanverfahrens dennoch auf die ehemals sichtbaren Grabhügel hingewiesen und mitgeteilt, dass es im Umfeld derartiger Grabhügel in der Regel weitere Bestattungen gab, die als eigenständige Bodendenkmäler gelten könnten. Vor diesem Hintergrund besteht nach Aussage der Denkmalpflege zumindest für den südlichen Planungsbereich ein möglicher Denkmalverdacht. Aus diesem Grunde sind Bodeneingriffe in diesem Bereich nur nach vorheriger Genehmigung im Sinne des Art. 7 (1) BayDSchG zulässig. In diesen Zusammenhang kann die Denkmalpflege weitere Auflagen zur Bodendenkmalpflegerischen Baubegleitung erlassen. Die entsprechenden Kosten muss in der Regel der Eigentümer bzw. Bauherr der Fläche aufbringen.

### Auswirkungen

Auf Grund der Entfernung zwischen dem Standort der ehemals vorhandenen Grabhügel und dem besagten Planungsbereich ist es recht unwahrscheinlich, dass Bodendenkmäler bei Grabarbeiten aufgefunden werden. Aber ausgeschlossen werden kann es nicht. Wenn Bodendenkmäler vorhanden sind, dann müssen Sie entweder erhalten und konserviert oder dokumentiert und geborgen werden. In beiden Fällen entstehen Kosten die zu tragen sind. Wenn tatsächlich Bodendenkmäler vorhanden sind, dann sind die Auswirkungen der Planung auf die Bodendenkmäler vermutlich erheblich – denn je nach Art und Umfang der Funde ist voraussichtlich eine Dokumentation und Bergung der Funde das Mittel der Wahl, wodurch das Bodendenkmal endgültig entfernt wird. Wenn kein Bodendenkmal vorhanden ist (was eher wahrscheinlich ist) dann hat die Planung keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

### Ergebnis

Die Planung kann, je nachdem ob tatsächlich ein Bodendenkmal vorhanden ist, entweder gar keine oder aber auch erheblichen Einfluss auf dieses Schutzgut haben. Näheres muss im Rahmen der Baugenehmigung in einem denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren (oder auch schon in Voraus) abgeklärt werden.

Erheblichkeit: keine/erheblich

## **7. Wechselwirkungen**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten.

Wie oben ausgeführt sind durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, bzw. können die Auswirkungen durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind teilweise sogar positiv zu bewerten. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern die sich gegenseitig negativ verstärken sind nicht wahrscheinlich.

## **8. Zusammenfassung**

### Beschreibung

Da die Fläche im Geltungsbereich der Planung durch die Siedlungsentwicklung in der Vergangenheit schon stark fast vollständig überformt wurde und darüber hinaus nur wenige

strukturegebenden Elemente aufweist, ist der Planungsbereich für einige Schutzgüter aktuell nur von untergeordneter, für die weiteren nur von moderater Bedeutung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung des naturräumlichen Bestandes vorgenommen. Auf dieser Grundlage wurde ermittelt, welche Konflikte und Beeinträchtigungen sich durch die Realisierung der vorliegenden Planung auf die verschiedenen Schutzgüter (Mensch, Boden, Wasser, Fläche Pflanzen, Tiere, Landschaft, Sach- und Kulturgüter) ergeben können.

In der nachfolgenden Tabelle ist zu entnehmen welcher Einfluss auf die Schutzgüter durch die Planung erwartet wird:

| Schutzgut                 | Erheblichkeit                               |
|---------------------------|---|
| Mensch                    | Von geringer Erheblichkeit, haupts. positiv |
| Klima/Luft                | Von geringer Erheblichkeit, teils positiv   |
| Boden / Fläche und Wasser | Von geringer Erheblichkeit, teils positiv   |
| Tiere und Pflanzen        | Von geringer Erheblichkeit                  |
| Landschaft / Ortsbild     | Keine Erheblichkeit, teils auch positiv     |
| Kultur-/Sachgüter         | Keine / erhebliche Auswirkungen             |

Zur Vermeidung der zu erwartenden negativen Auswirkungen der Planung, sowie zum Ausgleich der Eingriffe, die nicht zu vermeiden sind, werden im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung verschiedene Ausgleichsmaßnahmen und Festsetzungen vorgesehen um die Eingriffe zu verringern oder zu kompensieren.

Auswirkungen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich in der Mehrzahl keine wesentlichen negativen unmittelbaren Umweltauswirkungen auf das Plangebiet oder der angrenzenden Flächen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 hat auf einige Schutzgüter sogar positive Auswirkungen. Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter sind weitere Untersuchungen erforderlich um den Bodendenkmalverdacht zu prüfen.

Ergebnis:

Die Planung hat überwiegend nur geringfügige Auswirkungen auf die Schutzgüter. Manche Auswirkungen sind darüber hinaus auch positiv und wiegen die Nachteile der Planung mehr als auf. Zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind bei konkreten Bauvorhaben weitere Untersuchungen erforderlich.

**9. Auswirkungen von schweren Unfällen oder Katastrophen die aufgrund der im Bebauungsplan zulässigen Vorhaben zu erwarten sind auf die Schutzgüter**

Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (WA) sind keine Betriebsbereiche und keine Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie und des BImSchG im Geltungsbereich der Planung oder auch angrenzend zulässig.

Da aktuell in der näheren Umgebung keine Störfallbetriebe oder Betriebsbereiche vorhandenen sind und die Ausweisung von Wohngebietsflächen keinen Anhaltspunkt für eine künftige Zulässigkeit von Störfallbetrieben erkennen lässt, sind schwere Unfälle oder Katastrophen, die erhebliche Auswirkungen für die Schutzgüter im Sinne der europäischen Richtlinien und der nationalen Gesetze haben können, nicht zu erwarten.



## H) Planverfahren

### 2. Verfahrensablauf

Das bisherige Planverfahren ist wie folgt abgelaufen.

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Einleitungsbeschluss für das Änderungsverfahren      | 23.09.2020            |
| Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses            | 24.12.2021            |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung            | 24.12.2021            |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 03.01.2022–04.02.2022 |
| Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB       | 09.12.2021–04.02.2022 |
| Abwägung und Satzungsbeschluss                       | 11.03.2022            |
| Bekanntmachung und Rechtskraft                       | 2. Quartal 2022       |

### 3. Verfahrensvermerk

Diese Begründung wurde mit dem Bebauungsplan-Entwurf vom ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Sie war Gegenstand der Abwägung durch den Marktgemeinderates am .....

Markt Erlbach, den .....

.....  
Siegel / Unterschrift

1. Bürgermeisterin Dr. Birgit Kreß

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Am Pilsenmühler Weg“ – 2. Änderung, des Marktes Markt Erlbach wurde in der Fassung vom ..... vom Marktgemeinderat in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Markt Erlbach, .....

.....  
Siegel / Unterschrift

1. Bürgermeisterin Dr. Birgit Kreß

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Am Pilsenmühler Weg“- 2. Änderung, des Marktes Markt Erlbach, wurde an der Amtstafel und im Mitteilungsblatt am .....bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist am Tag nach dieser Bekanntmachung in Kraft am ..... In Kraft getreten.

Markt Erlbach, .....

.....  
Siegel / Unterschrift

1. Bürgermeisterin Dr. Birgit Kreß