

# **Markt Markt Erlbach**

**Landkreis  
Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim**

## **BEGRÜNDUNG**

**zur**

**Einbeziehungssatzung**

**„Wilhelmsgreuth Nord“**

**gem. § 34 Abs. Satz 1 Nr. 3 BauGB**

**Aufgestellt am 09.05.2022,  
zuletzt geändert am 22.09.2022**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Verfahren	3
1.3	Anwendung des Verfahrens für Einbeziehungssatzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB	4
1.4	Umweltprüfung in der Bauleitung	4
<b>2.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Lage und Umgebung des Plangebietes</b>	<b>7</b>
3.1	Allgemeines	7
3.2	Verkehrerschließung	8
3.3	Ver- und Entsorgung	8
3.4	Denkmäler	8
3.5	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope	8
3.6	Boden, Geologie und Hydrogeologie	9
3.7	Altlasten	9
3.8	Oberflächennahe Geothermie	9
3.9	Immissionen	10
<b>4.</b>	<b>Ziele der Einbeziehungssatzung</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen im Rahmen der Einbeziehungssatzung</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>17</b>
<b>8.</b>	<b>Grund- und Oberflächenwasser, Starkregenereignisse</b>	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>18</b>
<b>10.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>20</b>
<b>11.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>22</b>
<b>12.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)</b>	<b>22</b>
<b>13.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange</b>	<b>24</b>
<b>14.</b>	<b>Hinweise und Kosten</b>	<b>25</b>
<b>15.</b>	<b>Bestandteile der Einbeziehungssatzung</b>	<b>25</b>

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Für die Aufstellung und die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung Wilhelmsgreuth – Nord sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674),
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802) sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

### **1.2 Verfahren**

Der Markt Markt Erlbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 08.06.2018 zur gezielten Steuerung der Siedlungsentwicklung im Ortsteil Wilhelmsgreuth die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung i. S. d. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für einen Teilbereich am Nordrand des Ortsteils beschlossen. Der Marktgemeinderat hat daher in gleicher Sitzung am 08.06.2018 den Einleitungsbeschluss im Sinne des § 2 BauGB gefasst.

Ziel der Planung ist die städtebauliche Arrondierung des Ortsteils Wilhelmsgreuth am Nordrand durch Einbeziehung einer bisher als Außenbereich zu erachtenden Fläche.

Die vorliegende Einbeziehungssatzung wird unter dem Namen „Wilhelmsgreuth Nord“ geführt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte als Veröffentlichung im Amtsblatt und auf der Homepage des Marktes Markt Erlbach am xx.xx.20XX.

Im Verfahren zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung wurden die Vorschriften zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 sowie Satz 2 angewendet. Für die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde dabei § 3 Abs. 2 BauGB angewendet.

Der Markt Markt Erlbach hat in seiner Sitzung am 08.06.2018 den Entwurf der Einbeziehungssatzung „Wilhelmsgreuth Nord“ gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Zeitraum vom xx.xx.2022 bis xx.xx.2022 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am xx.xx.2022 im Amtsblatt Ausgabe XX/2022 des Marktes Markt Erlbach. Parallel wurden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Im Rahmen der Marktgemeinderatssitzung vom xx.xx.2022 wurden die eingegangenen Stellungnahmen zum Verfahren behandelt sowie mit- und gegeneinander abgewogen. Unter Berücksichtigung der erfolgten Gesamtabwägung wurde anschließend in gleicher Sitzung der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung gefasst.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Einbeziehungssatzung erfolgte im Amtsblatt Ausgabe XX/2022. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

### **1.3 Anwendung des Verfahrens für Einbeziehungssatzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB**

Es wird eine Einbeziehungssatzung i. S. d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 aufgestellt, da

- die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Umfeldes entsprechend geprägt ist (vgl. § 34 Abs. 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB),
- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (vgl. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- durch die Zulässigkeit der Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (vgl. § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000- Gebieten besteht (vgl. § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) und
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind (vgl. § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB).

### **1.4 Umweltprüfung in der Bauleitung**

Die Einbeziehungssatzung wird in Anwendung der Maßgaben des Verfahrens gem. § 13 BauGB ausgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 wird daher abgesehen. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 12 dieser Begründung gesondert erläutert. Die Umweltbelange wurden trotz des zuvor dargelegten Entfalls einer Verpflichtung hierzu in einer zusammenfassenden Kurzform als Umweltbericht abgebildet.

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Markt Markt Erlbach hat sich zum Ziel gesetzt, neben einer Nachverdichtung und Weiterentwicklung des Kernortes auch eine angemessene bauliche Weiterentwicklung der Siedlungsfunktionen in den Ortsteilen der Gemeinde zu fördern. Insbesondere in Ortsteilen ist eine maßvolle Weiterentwicklung neben der Um- und Nachnutzung von bestehenden, nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Anlagen von großer Bedeutung. Die Dörfer des Markts Markt Erlbach mit ihren gewachsenen und funktionierenden Dorfgemeinschaften sind wichtiger Bestandteil der Gesamtstrukturen von Markt Erlbach und auch wichtiger Teil der Kulturlandschaft.

Dem Leben „auf dem Land“ ist hierbei eine mindestens genauso große Bedeutung zuzugestehen, wie dem Ziel, neue Siedlungsentwicklung vorrangig möglichst nur in gut erschlossenen zentralen Orten zu forcieren.

Der Markt Markt Erlbach ist daher bestrebt, diesem Grundsatz der gleichwertigen Lebensbedingungen im gesamte Marktgemeindegebiet Rechnung zu tragen. Im Ortsteil Wilhelmsgreuth wurde dazu im Jahr 2011 durch die Aufstellung der Innenbereichssatzung „Wilhelmsgreuth“ die Siedlungsentwicklung städtebaulich steuernd weiterentwickelt.

Im Jahr 2013 wurde eine Änderung dieser Innenbereichssatzung vorgenommen und am Nordwestrand eine ursprünglich als Innenbereich erfasste Fläche nun wieder dem Außenbereich zugeordnet.

Der nördliche Randbereich wurde bei den damaligen Entwicklungen einer Überplanung ausgenommen.

Der nördliche Abschluss des Ortsteils wurde auf Höhe der bestehenden Bebauungen mit Scheunen nördlich des Wohnhauses Wilhelmsgreuth 2 gesehen.

Nachstehende Verkleinerung der Bestandssituation zeigt den aktuell rechtskräftigen Umfang der Innenbereichssatzung „Wilhelmsgreuth“.



bestehenden Baustruktur im Osten von Wilhelmsgreuth und der bestehenden Scheune nördlich der Ortsstraße vertretbar ist und eine angemessene Abrundung der Siedlungsentwicklung am Nordrand von Wilhelmsgreuth darstellt.

In die Abwägungsüberlegungen wurde auch einbezogen, dass es für die nun zur Einbeziehung vorgesehenen Fläche einen konkreten Entwicklungswunsch gibt, so dass eine kurzfristige Umsetzung einer Bebauung aller Voraussicht nach erfolgen wird. Dieser hat sich zunächst in Form einer Bauvoranfrage gegenüber dem Markt Markt Erlbach gezeigt. Da sich diese Anfrage jedoch auf eine als Außenbereich einzustufende Fläche bezogen, wurde diese mehrheitlich durch den Marktgemeinderat abgelehnt. Da eine Mehrheit des Marktgemeinderates dem Siedlungswunsch des Antragsstellers aus dem Ortsteil Wilhelmsgreuth aber grundsätzlich positiv gegenüberstand, wurde im Ergebnis der Diskussion die Möglichkeit der Entwicklung einer Einbeziehungssatzung durch den Marktgemeinderat befürwortet.

Intensiv diskutiert wurde hierbei die Fragestellung der Notwendigkeit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme zu Siedlungszwecken in Wilhelmsgreuth, da dort an verschiedenen Stellen Leerstände im Bestand vorhanden sind. Versuche diese Leerstände einer Nachnutzung zuzuführen, sind bisher nicht erfolgreich gewesen. Die Einflussmöglichkeiten des Markts Markt Erlbach auf eine Nachnutzung der Leerstände sind aber beschränkt. Da zudem keine Verkaufsabsichten der Eigentümer bestehen, stehen diese Potenziale aufgrund der faktisch entgegenstehenden Eigentümerinteressen nicht zur Verfügung.

Die zusätzliche Entwicklungsfläche stellt nach sorgsamer Abwägung auch keine Konkurrenz zu den noch bestehenden Entwicklungspotenzialen der ursprünglichen Innenbereichssatzung von Wilhelmsgreuth dar. Die dortigen Flächenpotenziale, welche noch nicht einer Nutzung zugeführt wurden, befinden sich durchgehend im privaten Eigentum. Eine konkrete Entwicklungsabsicht ist durch die dortigen Grundstückseigentümer nicht bekannt. Andererseits sind auch keine Verkaufsabsichten für die Flächenpotenziale vorhanden, so dass diese Flächen aufgrund der widerstrebenden Eigentümerinteressen nicht für eine Flächenentwicklung zur Verfügung stehen. Diese Flächen können daher einer zusätzlichen Flächeneinbeziehung am Nordrand nicht entgegengehalten werden.

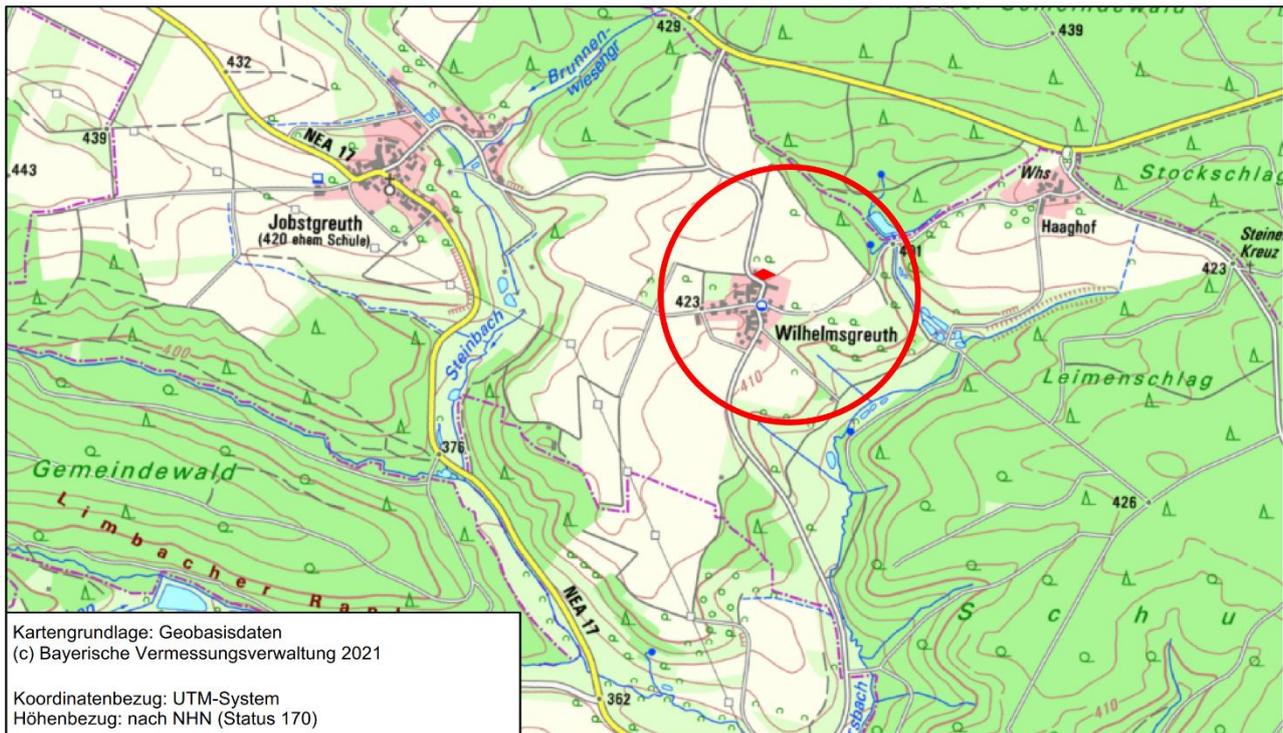
Gesondert diskutiert wurde zusätzlich, dass die Familie des Antragsstellers über umfangreiches Grundeigentum im Umfeld der zur Überplanung vorgesehenen Flächen verfügt. Die dort verfügbaren Flächenpotenziale sind aber gem. der Rückmeldungen der dortigen Eigentümer nicht für Nachverdichtungsmaßnahmen oder die Entwicklung zusätzlicher Siedlungsentwicklungen zur Verfügung stehen.

In der Abwägung wurde zudem der sog. Plannullfall, d.h. der Verzicht auf die Einbeziehung weiterer Flächen in den Siedlungszusammenhang von Wilhelmsgreuth geprüft. Im Ergebnis ist aber festzustellen, dass dies keine geeignete Entwicklung darstellt. Ein Verzicht würde zwar zu keiner weiteren Flächeninanspruchnahme in Wilhelmsgreuth führen, jedoch wäre aber auch nicht mit positiven Auswirkungen auf die Dorfgemeinschaft zu rechnen. Da, wie vorstehend ausgeführt, die alternativen Entwicklungspotenziale aktuell nicht aktiviert werden können, muss davon ausgegangen werden, dass der Siedlungswunsch der jungen Familie im Ortsteil nicht realisiert werden kann. Somit wäre von einem Wegzug auszugehen, wodurch der Erhalt der altersgemischten Dorfstrukturen weiter hin zu den älteren Generationen verschoben wird. Dies ist aus planerischer Sicht nicht als sinnvoll zu erachten. Da die zur Einbeziehung vorgesehene Fläche zudem nur einen geringen Umgriff besitzt, sind die Auswirkungen der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme als sehr gering einzustufen, weshalb im Zuge der Gesamtabwägung der Plannullfall verworfen wurde.

Der Marktgemeinderat war im Rahmen der Abwägung daher nach sorgsamer Prüfung aller Vor- und Nachteile mehrheitlich zum Ergebnis gekommen, dass unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten fehlenden alternativen Entwicklungsflächen in Wilhelmsgreuth die geplante Einbeziehung einer zusätzlichen Fläche in den bebauten Zusammenhang von Wilhelmsgreuth vertretbar ist. Mit der nun vorgesehenen Planung kann in vertretbarer Weise eine Abrundung der Ortsstrukturen entsprochen werden und gleichzeitig ein Beitrag zum Erhalt der altersgemischten Dorfstrukturen geleistet werden.

### 3. Lage und Umgebung des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am Nordrand von Wilhelmsgreuth, einen Ortsteil von Markt Erlbach.



Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Nord: durch landwirtschaftlich Nutzungen und Grünland
- im Westen: durch ein mit einer Scheune bebautes Grundstück
- im Süden: durch die Verkehrsflächen der Ortstraße
- im Osten: durch gärtnerisch sowie als Grünflächen genutzte Privatflächen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Wilhelmsgreuth Nord“ zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung das Grundstück mit den Flur-Nr. 217, der Gemarkung Jobstgreuth. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 0,09 ha. In den Geltungsbereich wurde das Grundstück einbezogen, das für die Umsetzungen der Planungen erforderlich ist.

#### 3.1 Allgemeines

Der Markt Markt Erlbach ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) kreisangehörige Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum bestimmt. Das Marktgemeindegebiet von Markt Erlbach ist zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

Im aktuell gültigen Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Westmittelfranken wird Markt Erlbach als Kleinzentrum auf einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung beschrieben.

Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich in privater Hand. Der überplante Bereich ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Topographisch liegt das Gebiet in einem leicht nach Südosten geneigten Gelände. Innerhalb des Planungsgebietes fällt das Gelände um ca. 1,0 m.

### **3.2 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung ist durch die bestehende öffentliche Straße südlich des Planungsgebietes hinreichend sichergestellt.

Gesonderte Fuß- oder Radwegeverbindungen sind im Umfeld des Planungsgebietes entsprechend der typischen Dorfstrukturen nicht vorhanden. Eine ÖPNV-Anbindung ist in Wilhelmsgreuth nicht vorhanden.

### **3.3 Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet ist bereits an die Leitungen der Ver- und Entsorger angeschlossen.

Im Straßenraum der bestehenden Erschließungsstraßen befinden sich Erschließungsleitungen der unterschiedlichen Ver- und Entsorger. Hausanschlüsse wurde bereits im Zuge der Dorferneuerung der Ortsstraße mit verlegt. Der Vorhabenträger hat sich trotzdem rechtzeitig bei den Betreibern über Lage und Umfang der Versorgungsleitungen zu informieren und diese bei ihren Planungen und Ausführungen zu beachten.

Die Entsorgung erfolgt über das bestehende Trennsystem in Wilhelmsgreuth.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Entsprechende öffentlicher Entwässerungskanäle befinden sich in der öffentlichen Straße südlich des Planungsgebietes. Ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserhausanschluss für das überplante Grundstück sind vorhanden. Seitens des Vorhabenträger sind jedoch noch auf dessen Kosten die entsprechenden beiden Revisionsschächte auf eigenem Grundstück zu errichten.

### **3.4 Denkmäler**

Im Planungsgebiet und im städtebaulich relevanten Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet. Das Onlineportal BayernAtlas des bay. Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat ([www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de), zuletzt eingesehen am 09.05.2022) zeigt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Gleiches gilt auch für Naturdenkmäler. Östlich des Planungsgebietes in ca. 500 m Entfernung sind archäologische Befunde in Form einer Freilandstation des Mesolithikums und Siedlungen des Neolithikums als Bodendenkmal kartiert.

### **3.5 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope**

Das Planungsgebiet liegt im Fränkischen Keuper-Lias-Land und weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Die maßgebliche Untereinheit ist die nördliche Frankehöhe. Gemäß Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG im Planungsgebiet bekannt. In der bayerischen Biotopkartierung sind auch im relevanten städtebaulichen Umfeld schützenswerten Biotope bekannt oder erfasst. Die mittlere Jahrestemperatur wird mit 7 °C angegeben.

Im Planungsgebiet sind zwei Bestandsbäume vorhanden. Im Übrigen ist das Planungsgebiet als Grünland bzw. gärtnerisch genutzt. Das Landschaftsbild im Umfeld ist durch die Dorfgebietsstrukturen im Süden sowie die nach Norden und Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Nördlich des Planungsgebietes befindet sich eine zusammenhängende Feldgehölzstruktur, die das lokale Landschaftsbild mitprägt. Als weiteres landschaftsprägendes Element ist die alte Baumstruktur am Ostrand von Wilhelmsgreuth zu erwähnen.

Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L5d, (Bergseggen-)Hainsimsen- mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald zugeordnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung auf den Flächen des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Als Ursprungsgebiet für gebietseignes Saatgut wird die Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ benannt. Das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze ist das Gebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken.

### **3.6 Boden, Geologie und Hydrogeologie**

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Blasensandstein des Mittleren Keupers zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit Sandstein, fein- bis grobkörnig, selten Gerölle führend, weißgrau, rotgrau, gebankt, plattig, massig; mit Ton-/Schluffstein, rotbraun, grüngrau, selten violett, vereinzelt mit Dolomitsteinbänken, weißgrau, gelbgrau, knauerig zu rechnen.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte SL5V (stark lehmiger Sand) eingeordnet. Der Ackerzahl wird 43 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist daher, auch im Mittelfränkischen Vergleich, als max. Durchschnittlich zu erachten.

Als Bodenart ist vorherrschend Regosol, gering verbreitet (Acker)Pelosol aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein) vorzufinden.

Ein Bodengutachten wurde bisher nicht erstellt.

Die Grabbarkeit des Bodens wird im ersten Meter mit oft mittelschwer grabbar und ab spätestens dem zweiten Meter als oft sehr schwer/nicht grabbar beschrieben.

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Auch im relevanten städtebaulichen Umfeld sind keine offenen Gewässer zu finden. Das Vorkommen von Schichtenwasser kann im Planungsgebiet aber nicht ausgeschlossen werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als unterdurchschnittlich einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch einem regional bedeutender Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen. Er bildet mit Burgsandstein ein meist hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk. Das Filtervermögen des bestehenden geologischen Aufbaus ist entsprechend der Angaben im Umweltatlas Bayern als gering einzustufen.

### **3.7 Altlasten**

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

### **3.8 Oberflächennahe Geothermie**

Der Bau von Erdwärmesonderanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Es bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bohrrisiken. Voraussichtlich ist aus Gründen des Gewässerschutzes mit einer Begrenzung der Bohrtiefe auf ca. 30 m zu rechnen. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Grundwasserpumpen nur nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalls zulässig. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt.

Die Errichtung von Erdwärmekollektoren ist nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich.

Die Sickerwasserrate liegt mit 200 bis 250 mm unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit im Bereich bis 20 m Tiefe wird mit > 1,8 bis 2,4 W/mK angegeben.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich möglich, bedürfen aber u.U. einer Prüfung des Einzelfalls. Details sind durch den späteren Bauherrn in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen. Für Grundwasserpumpen können u.U. Bohrungen mit einer maximalen Tiefe von 20 bis 30 m zugelassen werden. Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig.

Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim zur Genehmigung vorzulegen. Es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständige Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die Untere Wasserbehörde). Die Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG).

In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeanlagen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die Untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

### **3.9 Immissionen**

Südlich des Planungsgebiets führt die Haupterschließungsstraße vorbei. Hieraus ist grundsätzlich mit Immissionsbelastungen aus Straßenverkehrslärm zu rechnen. An das Planungsgebiet grenzen im Norden und Osten landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die sich typischerweise daraus ergebenden Immissionen aus Lärm und Staub sind durch die späteren Nutzer zu dulden.

Aus den Dorfgebietsstrukturen können die üblichen Immissionsbelastungen aus Hofnutzungen (Lärm, Gerüche, Staub) und aus dortigen Freizeitnutzungen entstehen.

## **4. Ziele der Einbeziehungssatzung**

Der Markt Markt Erlbach führt mit der Einbeziehungssatzung eine städtebaulich strukturelle Klärung der Zulässigkeit von Bauvorhaben am Nordrand von Wilhelmsgreuth herbei. Die vorhandenen Strukturen zeichnen sich durch die bestehende Siedlungsstrukturen von Wilhelmsgreuth sowie die landwirtschaftlichen Nutzungen im Norden des Planungsgebiets aus und prägen den nun einbezogenen Bereich vor. Mit der Einbeziehungssatzung wird der nördliche Abschluss der Entwicklung von Wilhelmsgreuth definiert.

Der nun neugestaltete Dorfrand erreicht einen städtebaulich sowie grünordnerisch sinnvollen Ortsabschluss nach Nord in Richtung der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die bereits vorhandene Verkehrerschließung trägt zum schonenden Landverbrauch für die Entwicklung von Wohnbauflächen bei. Der Bau weiterer Erschließungsstraßen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Das Planungsgebiet ist bereits durch einen großen Streuobstbaumbestand im Norden gekennzeichnet, der somit einen sinnvollen Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bildet.

## **5. Begründung der Festsetzungen im Rahmen der Einbeziehungssatzung**

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung richtet sich grundsätzlich gem. § 29 BauGB nach § 34 BauGB. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgt durch die im zeichnerischen Teil dargestellte Abgrenzungslinie.

Die nun überplanten Flächen sind zukünftig als Innenbereich im Sinne des §34 BauGB zu erachten. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit zukünftig nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Städtebaulich ist das maßgebliche Umfeld im vorliegenden Fall als Dorfgebiet i. S. d. § 5 BauNVO zu erachten. Die baulichen zulässigen Nutzungen bewegen sich somit im Rahmen der Maßgaben des § 4 BauNVO, wonach sowohl landwirtschaftliche Nutzungen, Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen als zulässig zu erachten sein dürften.

Aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung am Dorfrand von Wilhelmsgreuth sowie im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Minimierung der Auswirkungen auf die Umwelt werden einige wenige Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen auf den einbezogenen Flächen beschränkt. Diese Begrenzung dient der Gewährleistung eines verträglichen Übergangs zur nördlich angrenzenden freien Landschaft sowie ausreichenden Abständen im Übergang zu den Bestandsstrukturen des Ortes.

Städtebaulich notwendig war es darüber hinaus, das Maß der baulichen Nutzung auf der einbezogenen Fläche zu regeln. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 und einer max. Geschossflächenzahl von 0,8 beschränkt, um eine verträgliche Gesamtentwicklung unter Berücksichtigung der Dorfstrukturen von Wilhelmsgreuth, aber insbesondere auch der Ortsrandlage, zu gewährleisten.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind. Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.

Die Höhenentwicklung wird über die Regelung der max. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, in diesem Fall max. zwei Vollgeschosse geregelt.

Die Definition eines Vollgeschosses im Sinne des § 20 BauNVO ist gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO (aktuelle Fassung) auf Basis des Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 gültigen Fassung zu ermitteln. Somit sind die Vollgeschosse wie folgt zu ermitteln: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Vollgeschossermittlung nur die vorstehenden Ausführungen anzuwenden sind. Der Geschossbegriff in der aktuellen BayBO findet keine Anwendung.

Geprüft, in der Abwägung aber für nicht erforderlich erachtet wurden weitergehende Festsetzungen zur Gebäudehöhenentwicklung in Form von max. zulässige Gebäudehöhen o.ä. Die Steuerung über die max. zulässige Anzahl von Vollgeschossen ist im vorliegenden Fall als ausreichend zu erachten.

Weitergehend wurden Maßgaben zur grünordnerischen Gestaltung der überplanten Flächen getroffen, da mit den überplanten Flächen ein Eingriff in zwei dort vorhandene Bäume sowie die bestehenden Grünflächen möglich wird.

Als Ausgleich für eine Fällung der beiden bestehenden Bäume im einbezogenen Bereich wurde die verpflichtende Pflanzung von drei neuen Obstbäumen der Mindestgüte 12/14 innerhalb der festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestimmt.

Durch die Einbeziehungssatzung wird eine Fläche von 873 m<sup>2</sup> überplant und in den bebauten Zusammenhang von Wilhelmsgreuth einbezogen. Hiervon wird eine Fläche von 620 m<sup>2</sup> für eine tatsächliche Siedlungsnutzung herangezogen. Die verbleibenden einbezogenen Flächen sollen einer naturschutzrechtlichen Aufwertung zugeführt werden.

Der § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Im Folgenden wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden 2003 „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Umweltministeriums durchgeführt.

Die Bewertung des vorhandenen Bestandes in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit Hilfe der Listen 1 a bis 1 c in dessen Anhang. Bei der für das Baugebiet vorgesehenen Fläche ist folgender Vegetationsbestand betroffen (siehe auch Tabelle Ermittlung der erforderlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen):

Grünfläche und gärtnerisch genutzte Flächen

Gemäß Leitfaden wird die vom Eingriff betroffene Fläche des Geltungsbereiches der Kategorie „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I) zugeordnet. Nach der zu erwartenden Bodenversiegelung wird die Nutzung für ein dörfliches Wohngebiet als „Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (Typ B) eingeordnet. Somit ist in der Matrix des Leitfadens zur Festlegung des Kompensationsfaktors das Feld B I maßgebend. Aufgrund der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen, der geringen unmittelbaren Bodenversiegelung sowie einem dauerhaften Grünlandbewuchs (Bodenschonung, Wasserrückhaltefähigkeit) wird in diesem Fall als Kompensationsfaktor mit 0,4 ein mittlerer Wert innerhalb der Schwankungsbreite gewählt. Dies geht einher mit den Hinweisen der obersten Baubehörde am bay. Staatsministeriums des Inneren (Schreiben IIB5-4112.79-037/09 vom 19.11.2009), Seite 3, und den dortigen Hinweisen zur Eingriffs-/ Ausgleichsregelung. Das Gebiet in unmittelbarer Nähe zu überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen ist bislang durch eine sehr offene Bauweise mit wenig versiegelten Flächen gekennzeichnet. Es sind sowohl mesophile Gebüsche und Hecken sowie Gartennutzungen im Ausgangszustand anzutreffen.

Gesamtfläche Planungsgebiet

873 m<sup>2</sup>

**Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zur Einbeziehungssatzung**

**„Wilhelmsgreuth Nord“**

**Stand 09.05.2022**

**Matrix zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs gem. Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen**

**Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**

**Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere**

	<b>Typ A hoher Versiegelungsgrad</b>	<b>Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad</b>
<b>Kategorie I Gebiete niedriger Bedeutung</b>	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5
<b>Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung</b>	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8
<b>Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung</b>	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – (3,0)

**Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Fläche des Eingriffs	Gesamtfläche	davon anteilig	Komp. Faktor	Kompensationsbedarf (min. erf.)
Änderungsfläche <i>Bestand</i>	873 m <sup>2</sup>			
Grünland, Gartennutzung <i>geplante Nutzung</i>		873 m <sup>2</sup>		
Interne Ausgleichsfläche	253 m <sup>2</sup>	0,0		0,0 m <sup>2</sup>
<b>Innenbereich i.S. Dorfgebiet</b>	<b>620 m<sup>2</sup></b>	<b>0,4</b>		<b>248,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>873 m</b>			<b>248,0 m<sup>2</sup></b>

Der erforderliche Ausgleich für die Planungsmaßnahmen beträgt 248 m<sup>2</sup>. Mit der geplanten Einbeziehungssatzung von bisher schon als Grünland bzw. gärtnerisch genutzten Flächen ändert sich der Grad der Versiegelung im moderaten Umfang. Die Eingriffe in die Natur werden somit so gering wie möglich gehalten.

Der sich ergebend Ausgleichsbedarf wird auf einer Fläche mit verpflichtenden Pflanz- und Entwicklungsgeboten am Nord- und Ostrand des Planungsgebietes nachgewiesen. Dazu ist im Randbereiche im Norden auf einer Länge von mind. 30,0 m eine mindestens 2-reihige Feldhecke zu pflanzen. Hiermit soll eine Randein- grünung gegenüber der freien Landschaft entwickelt und zudem ein Beitrag zur Biotopvernetzung zwischen den Obstbaumstrukturen nördlich des Planungsgebietes sowie den Hecken- und Gehölzstrukturen am Ost- rand von Wilhelmsgreuth geleistet werden. Der Heckenabstand zur Grundstücksgrenze darf dabei ein Maß von 1,0 m nicht unterschreiten. Diese dient der Gewährleistung der ungehinderten Nutzbarkeit der an das Planungsgebiet angrenzenden fremden Grundstücksflächen. Es wird empfohlen diesen Randbereich als Heckensaum zu entwickeln.

Für die weiteren Bereiche der Entwicklungsfläche wird als Ziel die Extensivierung der bisherigen Nutzung und Anlage eines Extensivgrünlandes festgesetzt. Für die Ansaat ist dabei auf Regio-Saatgut der Region 12 „Fränkisches Hügelland“ zurückzugreifen. Für Gehölze ist auf geeignete Arten der Region 5.1 „Süddeutsches Hü- gel- und Bergland, Fränkische Platten und mittelfränkisches Becken“ zurückzugreifen. Es wird empfohlen bei der Pflanzung von Bäumen auf die Empfehlungsliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken „Empfeh- lenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ zurückzugreifen.

Zur Pflege des Extensivgrünlandes ist eine max. 2-malige Mahd ab Mitte Juni zulässig. Das Mahdgut ist zu entfernen, um die weitere Entwicklung des Extensivgrünlandes nicht zu beeinträchtigen. Eine Düngung des Extensivgrünlandes oder die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Hiermit soll die natürliche Entwicklung mit größtmöglicher Artenvielfalt gewährleistet werden.

Somit kann in Abwägung aller Belange der sich ergebende Eingriff in die Natur als ausreichend ausgeglichen erachtet werden. Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird die notwendige Kompensation für den Eingriff in Natur- und Landschaft entsprechend der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung geleistet. Alle Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen, welche sich aus dem Eingriff im Rahmen der Bauleitplanung ergeben, sind an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf Kleinsäuger, welche die überplanten Flächen bisher ungehindert pas- sieren konnten, wurden in der Planung für die Ausführung von Einfriedungen vorgenommen. Einfriedungen sind demnach ohne Sockel auszuführen und müssen zudem einen Mindestabstand zwischen Oberkante Ge- lände und Unterkante der Einfriedung aufweisen. Hiermit wird die Durchlässigkeit der überplanten Flächen für Kleintiere gewährleistet.

Im Sinne der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Planungsgebietsflächen war es angezeigt, bei Dächern von Hauptgebäude auf mindestens 10 % der nutzbaren Dachfläche verpflichtend die Installation von

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festzusetzen. Es wird somit in diesem Fall eine sogenannte solare Baupflicht verfügt. Grundsätzlich sind hier Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Alternativ ist auch die Verwendung von Solarwärmekollektoren zulässig.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Strom- oder Wärmeerzeugung wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Satzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Die Solarfestsetzung dient dabei der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (Vgl. §§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

Im Geltungsbereich sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden Photovoltaikmodule oder Solarwärmekollektoren auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 10% der nutzbaren Dachfläche ausfüllt. „Dachfläche“ bedeutet hierbei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der betreffenden Hauptgebäude, welche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche i. S. d. § 23 BauNVO) bezogen auf das Grundstück im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen.

Als nicht nutzbar sind insbesondere zu erachten:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
- erheblich durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, beschattete Teile der Dachfläche. Darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegten Teile des Daches sowie erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist)

Bei der Festsetzung wurde der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen so gewählt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann. Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 10 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 10 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, eine Grundinstallation auf dem Dach für die Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die verpflichtende Solarmindestfläche hinaus seitens des Marktes Markt Erlbach erwünscht, wenn dies wirtschaftlich vertretbar ist.

Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) bei.

Die Solarfestsetzung fügt sich darüber hinaus in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich

deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energie (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG2021), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich gewährleistet sie durch die Vorgabe der Photovoltaik und der Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen. Die Grundstückseigentümer und Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere verfügen sie über einen Stromnetzanschluss und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug, z.B. durch den Grundversorger oder ein anderes Unternehmen auf dem Strommarkt. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken. Der Vorhabenträger ist frei in seiner Wahl, ob und wie er die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestaltet und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimiert. Die Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bleiben gewahrt. Der jeweilige Vorhabenträger kann die Solarpflicht auch durch Dritte erfüllen. Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert und die Solarenergie dauerhaft genutzt wird. Sollte der Grundstückseigentümer die Verpflichtung Dritten überlassen, bleibt er dennoch der Verpflichtete. Er sollte die zuverlässige Nutzung der Solarenergie mit dem Dritten daher vertraglich und ggf. dinglich absichern.

Der Markt Markt Erlbach setzt in der vorliegenden Einbeziehungssatzung auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass die verfügbaren Dachflächen der neu zu errichtenden Hauptgebäude zu mindestens 10 % mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ausgestattet werden müssen. Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO<sub>2</sub>-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Die Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kW<sub>peak</sub> installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m<sup>2</sup> PV-Modulfläche) ist von 900 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO<sub>2</sub> Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kW<sub>peak</sub> eine jährliche Einsparung von 508 kg CO<sub>2</sub>/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.

Die getroffene Festsetzung geht zudem einher mit den aktuellen Absichten der bayerischen Staatsregierung zur Einführung einer Solarpflicht bei Neubauten im Rahmen der aktuell geplanten Novellierung der Bayerischen Bauordnung.

## **6. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung**

Die Verkehrserschließung ist über die bestehende Anbindung an die Dorfstraße südlich des Planungsgebietes in ausreichender Weise gegeben. Innere Erschließungen sind nicht erforderlich. Dies gilt sowohl für die Kfz- als auch die Radfahrer und Fußgängererschließung. Die in Wilhelmsgreuth aktuell nicht vorhandene ÖPNV-Anbindung ist in Abwägung aller Belange aufgrund der geringen Größe der neu einbezogenen Flächen als unkritisch zu erachten. Es ist zudem nicht zu erwarten, dass aufgrund der vorgesehenen Flächeneinbeziehung eine grundsätzlich neue Bedarfsbewertung für den ÖPNV in Wilhelmsgreuth eintreten wird.

Die Versorgung der einbezogenen Fläche mit Strom, Wasser und Telekommunikation ist über die bereits erstellten Hausanschlüsse auf der überplanten Fläche bereits gegeben. Die Trinkwasserversorgung erfolgt hierbei aus dem öffentlichen Netz. Die Stromversorgung wird über die N-Ergie Netz GmbH und die Telekommunikationsversorgung über die Deutsche Telekom realisiert.

Die Entwässerung ist grundsätzlich über die bereits erstellten Hausanschlüsse an die Ortsentwässerung von Wilhelmsgreuth sichergestellt. Im Wilhelmsgreuth besteht aktuell eine Entwässerung im Trennsystem. Die Entwässerungsanlage /Regenwasserkanal und Regenrückhaltung sind mit einer ausreichenden Reserve dimensioniert und können die zu erwartenden zusätzlichen Abwassermengen sicher aufnehmen. Auch die Kläranlage in Wilhelmsgreuth kann die zu erwartenden sehr geringen zusätzlichen Mengen häuslichen Schmutzwasser mit aufnehmen.

Grundsätzlich gilt, dass gem. WHG eine Entwässerung im Trennsystem vorrangig zu erfolgen hat. Es wird daher angeraten, auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser zunächst getrennt von anfallendem Schmutzwasser zu fassen und wo möglich und sinnvoll, vorrangig als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung zu verwenden. Soweit dies nicht möglich ist, sollte eine örtliche Versickerung geprüft und realisiert werden. Darüber hinaus sollte anfallendes Niederschlagswasser zunächst in einer privaten Zisterne eingeleitet und wenn möglich beispielsweise für die Gartenbewässerung zu nutzen. Ein Volumen von mind. 5,00 m<sup>3</sup> empfohlen. Der Überlauf darf an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Eine Einleitung von Fremdwasser (z. B. Quell-, Drän-, Schichten- oder Niederschlagswasser) in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden. Es wird empfohlen, wenn technisch möglich und rechtlich zulässig, rückgehaltenes Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung zu nutzen. Hiermit kann ein Beitrag zur Minimierung des Wasserverbrauchs aus dem öffentlichen Trinkwassernetz geleistet werden. Ggf. kann auch eine Brauchwassernutzung für Toilettenanlagen u.ä. vorgesehen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Die Entwässerungssatzung des Markts Markt Erlbach ist zu beachten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist gem. § 10 der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Markt Erlbach (Entwässerungssatzung - EWS) ein Entwässerungsantrag beizufügen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 – „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Planungen sind mit den Versorgern rechtzeitig abzustimmen und zu koordinieren. Es ist eine örtliche Einweisung vorzunehmen. Die Versorger sind möglichst 3 Monate vor Baubeginn über die geplante Maßnahme in Kenntnis zu setzen.

Die Abfallentsorgung kann durch die Bereitstellung am Tage der Abholung der Behältnisse der im Holsystem behandelten Abfälle an der Dorfstraße südlich des Planungsgebietes gewährleistet werden. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu unterbinden. Die Dorfstraße ist für die Befahrbarkeit mit den Fahrzeugen der Entsorger entsprechend ausgebildet. Die Abfallwirtschaftssatzung (AWS) in aktueller Fassung des Landkreises Ansbach ist zu beachten.

Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen kann von Süden über die bestehende Dorfstraße südlich des Planungsgebietes erfolgen. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Baustellenabwicklungen können zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so geregelt werden, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen. Die Beeinträchtigungen für die Verkehrsteilnehmer aus den Siedlungsstrukturen im Umfeld können im Rahmen eines abgestimmten Baustellenverkehrskonzepts hinreichend sicher minimiert werden. Die konkreten Maßnahmen werden im Zuge der weiteren Erschließungsplanung bestimmt, abgestimmt und umgesetzt. Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist.

## 7. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet und im städtebaulich relevanten Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet. Das Vorkommen archäologischer Spuren kann aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Daher gilt grundsätzlich:

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Neustadt a.d. Aisch, Tel. 09161/92-0, zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

### Auszug Denkmalschutzgesetz, BayDschG, zuletzt geändert am 23.04.2021

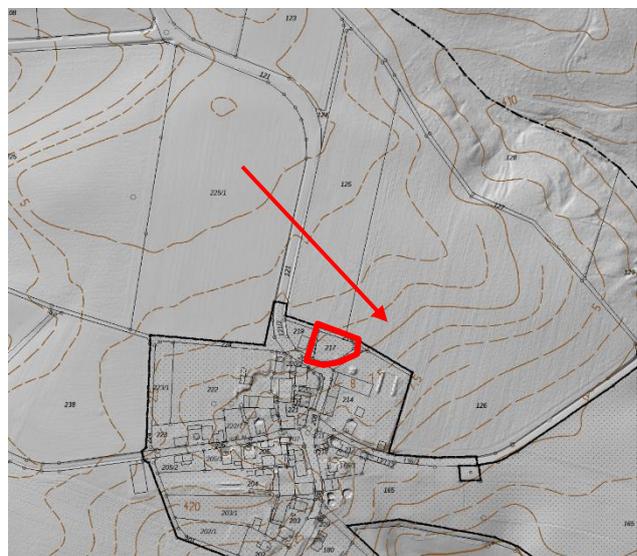
#### Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 8. Grund- und Oberflächenwasser, Starkregenereignisse

Innerhalb des Planungsgebietes ist ein leichtes Gefälle in südöstlicher Richtung vorhanden. Auch im größeren städtebaulichen Umfeld ist eine Gefälleausrichtung festzustellen. Wie in nebenstehender Darstellung erkennbar, besteht somit zu einem gewissen Grad die Gefahr des Einfließens von wild abfließendem Niederschlagswasser aus der Feldflur in das Planungsgebiet.

Es besteht somit die Notwendigkeit bei den konkreten Planungen sowohl den Eigenschutz für die geplanten Nutzungen innerhalb der einbezogenen Flächen als auch die Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Umfeld zu berücksichtigen.



Geländeerelief mit Höhenschichtlinien; rot umrandet: Planungsgebiet; roter Pfeil Grundgefällerrichtung  
© Darstellung: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sollten diese gegen u. U. drückendes Wasser geschützt werden. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen.

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Der Vorhabensträger ist dazu angehalten sich in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichende Möglichkeiten zur gefährdungsminimierenden Ableitung und ggf. Rückhaltung von Oberflächenwasser zu schaffen. Es wird daher angeraten, im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung den Oberflächenwasserablauf auf den Grundstücken zu prüfen und hierbei darauf zu achten, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser in Gebäude (insbesondere) Keller durch geeignete Maßnahmen (bspw. Höheneinstellung der –Gebäude, Situierung der Gebäude, Fensteranordnung, etc.) möglichst ausgeschlossen ist. Bei den Planungen ist dabei zu dem darauf zu achten, dass Oberflächenwasser nicht unkontrolliert auf Nachbargrundstücke abfließen kann. Hierzu sollten bereits in der Freianlagenplanung entsprechende Wasserführungen vorgesehen werden, ggf. ist die Anlage von entsprechenden Muldenflächen als Rückhaltevolumen angeraten. Für entsprechende Puffermaßnahmen eignen sich im Planungsgebiet bspw. die festgesetzten privaten Grünflächen. Diese könnten durch entsprechende Geländemodellierungen als Pufferflächen für Extremregenereignisse berücksichtigt werden. Auch Flachdächer können u. U. als Pufferflächen genutzt werden.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sowie Tiefgaragen müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

In Abhängigkeit von den konkreten Vorhabenplanungen ist zudem zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen.

Für auf den privaten Grundstücksflächen anfallendes Oberflächenwasser ist eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers dessen Ableitung vorzuziehen. Soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, erfolgt der Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch für das Versickern von Dachflächenwasser ggf. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann (NWFreiV i.V.m. TRENGW). Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der NWFreiV i.V.m. den TRENGW zu beachten.

Gefährdungen für das Planungsgebiet aus dem städtebaulichen Umfeld werden aufgrund der topographischen Verhältnisse nach aktuellem Planungsstand nicht erwarten. Zudem kann anfallendes Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen durch Anpassung der Freiflächengestaltung nach bisherigem Kenntnisstand gefährdungsminimierend auf den privaten Flächen zurückgehalten werden bzw. in unbebaute und somit unkritische Bereiche ohne Gefährdungen Dritter übergeleitet werden.

## **9. Vorbeugender Brandschutz**

### Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich bei vorliegender Einbeziehungssatzung um ein dörfliches Wohngebiet durch dessen Bebauung keine besonderen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst erforderlich werden. Die Feuerwehr ist für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet.

#### Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Feuerwehr des Markts Markt Erlbach verfügt nicht über ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiterfahrzeug). Bei Aufenthaltsräumen mit einer Brüstungshöhe von über 8,00 m über dem anschließenden Gelände ist zwingend ein baulicher 2. Rettungsweg erforderlich.

Im vorliegenden Fall ist eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen vorgesehen, so dass im Regelfall der zweite Rettungsweg mit den vorhandenen Rettungsmitteln der Feuerwehr erfolgen kann. Soweit ein Nachweis des zweiten Rettungsweges über die Rettungsmittel der Feuerwehr erfolgt, sind dementsprechend die notwendigen Aufstellflächen vorzusehen. Im Falle der notwendigen Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr, sind diese Flächen DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

#### Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Markt Erlbach beträgt ca. 9 km. Das Feuerwehrhaus Linden ist ca. 4 km entfernt und die Feuerwache von Trautskirchen liegt ca. 7 km entfernt.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist voraussichtlich ausreichend. Der Richtwert für den Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h für ein Dorfgebiet mit geringer Gefahr der Brandausbreitung kann voraussichtlich sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung wird hierbei über zwei Löschwasserbehälter in Wilhelmsgreuth gewährleistet, da das Trinkwasserleitungsnetz nicht ausreichend dimensioniert ist um den vorbeugenden Brandschutz zu gewährleisten. In Wilhelmsgreuth wurden daher zwei Löschwasserbehälter mit einem Gesamtvolumen von 250 m<sup>3</sup> eingerichtet. Diese liegen in einer Entfernung von ca. 150 m zur überplanten Flächen. Durch die Löschwasserbehälter ist daher eine mehr als ausreichende Löschwasserversorgung gesichert.

#### Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die Erreichbarkeit der beplanten Fläche ist über die Dorfstraße sichergestellt. Die Entfernung der Anwesen zu den für die Feuerwehr befahrbaren Teilen der öffentlichen Erschließung beträgt weniger als 50,0 m.

#### Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen die bestehenden weiteren Siedlungsstrukturen von Wilhelmsgreuth an das Planungsgebiet an.

#### Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Es ergeben sich im Planungsgebiet selbst keine besonderen brandschutztechnischen Risiken.

#### Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Dächer mit Solaranlagen zulässig. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Solarmodule produzieren auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i.d.R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können.

Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen.

## 10. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Dies sind unter anderem Immissionsbelastungen aus Landwirtschaft, Verkehrslärm auf der angrenzenden Dorfstraße sowie den angrenzenden Siedlungsnutzungen.

### Lärmimmissionen aus Verkehrslärm:

Die Dorfstraße ist eine Sammelstraße für Wilhelmsgreuth und stellt die direkte Verbindung zur Staatstraße 2252 im Norden des Dorfes dar. Die Verkehrsbelastungen sind als mäßig zu erachten und lassen zunächst keine Hinweise auf eine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte erkennen. Grundsätzlich entstehen durch den Straßenverkehr für die Nutzungen im Planungsgebiet zum einem gewissen Grad Immissionsbelastungen.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass die auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrslärmbelastungen als für die geplanten Nutzungen verträglich zu erachten sind. Die zu erwartende Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm lassen sich aller Voraussicht nach mit typischen energieeffizienten Fenstern mit Dreifachverglasung sicher bewerkstelligen.

Die Belange des Immissionsschutzes sind hierbei als abwägungsrelevantes Gut zu erachten. Für die Abwägung von wesentlicher Bedeutung ist daher der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, wonach eine Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und dem Gewicht und der Dringlichkeit der ihn rechtfertigenden Gründe vorgenommen wird.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 haben dabei keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des angestrebten Schallschutzes. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind sie als zu berücksichtigender Belang in die Abwägung einzustellen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Im Beiblatt 1 wird ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können. Als Ausgleich sollten jedoch möglichst andere geeignete Maßnahmen (aktiver oder passiver Art) getroffen und planungsrechtlich abgesichert werden. Dort wo aktive Schutzmaßnahmen entweder technisch nicht möglich oder städtebaulich unerträglich sind, sind als Ersatz zumindest passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen anzustreben.

Wie auch im Rundschreiben IIB5-4641-002/10 vom 25.07.2014 des damaligen bay. Staatsministeriums des Inneren, für Bau und Verkehr dargelegt „... ist die Gemeinde [Im Bauleitplanverfahren, J.B] allerdings nicht von vorneherein gehindert, im Wege der Abwägung Nutzungen festzulegen, die die Richtwerte der DIN 18005 über- oder unterschreiten. Dies folgt zum einen daraus, dass die Abwägung im Bauleitplanverfahren ein Zurückstellen einzelner Belange - bei entsprechend gewichtigen anderen Belangen ohnehin zulässt, zum anderen aber daraus, dass die technischen Regelwerke gerade keinen Rechtssatzcharakter haben, sondern nach der Rechtsprechung (vgl. BVerwG, Urt. v. 22.03.2007 - 4 CN 2.06 juris -) lediglich „... als Orientierungshilfen im Rahmen gerechter Abwägung herangezogen werden können“.“

Diesem Grundsatz folgend kann in der Abwägung im vorliegenden Fall von einer hinreichenden Verträglichkeit der Planungen ausgegangen werden.

### Emissionen aus Betrieben und haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Ablufführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im Dorfgebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 60 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 45 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend den Maßgaben in der TA Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splittergeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder von Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sowie im Freien soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbargebäuden sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch). Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mitzuerfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktuell Stand vom 24.03.2020, zu beachten.

### **Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb**

Es ist für Errichtung neuer Gebäude bzw. Umbauten mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann über die südlich angrenzende Dorfstraße abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld.

Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch die Unternehmer die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeuge, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden.

Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

### **Landwirtschaftliche Nutzungen:**

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen im Umfeld landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Anwohner zu dulden.

Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

### **Immissionen aus den Dorfstrukturen von Wilhelmsgreuth:**

Aus den bestehenden Dorfstrukturen können sowohl Lärm, Geruchs- und Staubimmissionen auf das Planungsgebiet einwirken. Hierbei kann es sich insbesondere um Immissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben handeln. Kritische Viehhaltungen sind im Umfeld nicht mehr vorhanden, so dass im Wesentlichen vorrangig mit Lärmbelastungen zu rechnen ist. Hinweise auf eine Überschreitung der diesbezüglich für Dorfgebiete relevanten Immissionsrichtwerte sind aber nicht erkennbar.

### **Gesamtbetrachtung des Immissionsschutzes:**

In der Gesamtabwägung kann daher davon ausgegangen werden, dass die sich ergebenden Immissionskonflikte angemessen und sicher gelöst werden können. Die Belange des städtebaulichen Umfeldes bleiben gewahrt. Die Umsetzung der Planungen ist in angemessener Weise möglich. Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sind durch den Vorhabensträger die erforderlichen Überprüfungen zur Einhaltung der jeweils zulässigen Immissionsgrenzwerte gemäß den geltenden Normen und Gesetze nachzuweisen.

## **11. Altlasten**

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Neustadt an der Aisch / Bad Windsheim sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Wenn bei den Bauarbeiten Bodenaushub anfällt, so ist dieser entsprechend der Schadstoffbelastung und der gültigen abfallrechtlichen Regelungen ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die oberste Bodenschicht ist wieder als Mutterboden zu verwenden und darf nicht mit dem Aushub vermischt werden. Die Entsorgung des Bodenaushubs ist rechtzeitig zu planen. Die Vermeidung von Aushub hat Vorrang vor der Verwertung. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung.

## **12. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Bei Satzungen i.S.d § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Somit ist auch die im Umweltbericht zu beachtende Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4 c BauGB nicht anzuwenden. Dies ergibt sich auf Basis der für geltenden Maßgaben des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im Hinblick auf die betroffenen Umweltbelange bedeutet dies, dass im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt werden muss.

Auch die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Die Umweltbelange sind aber gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung entsprechend einzustellen. Somit wurde in Anlehnung an die maßgeblichen Schutzgüter nachstehend eine Kurzzusammenfassung der für die Abwägung berücksichtigten möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter beigefügt.

#### *Schutzgut Boden*

Durch die geplante Einbeziehung in den bebauten Zusammenhang von Wilhelmsgreuth wird im Bereich der überplanten Flächen grundsätzlich ein Bodeneingriff vorbereitet. Es kommt zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Die Flächenverfügbarkeit wird verringert. Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt in der vorliegenden Satzung durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten kann durch die Ausführung von Stellplätzen für PKW mit versickerungsoffenen Belägen wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen, Pflanzverpflichtungen und Ausgleichsflächen im Planungsgebiet kann der Anteil der versiegelten Flächen am Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo möglich und zulässig sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden.

#### *Schutzgut Wasserhaushalt*

Die die zu erwartende Versiegelung im Planungsgebiet wird die Wasseraufnahme- und Retentionsfähigkeit der Böden reduziert. Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte möglichst nicht in den Regenwasserkanal eingeleitet werden, sondern als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern können Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser führen. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und genutzt werden.

#### *Schutzgüter Pflanzen/Tiere*

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Es kommt jedoch zu einem Verlust von unversiegelten Flächen. Zwei bestehenden Bäume im überplanten Bereich werden aller Voraussicht im Zuge der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen gefällt werden. Die örtlich die Flächen mitbestimmenden Elemente gehen hiermit verloren. Da die Flächen aber bereits zum Teil als Garten genutzt wurden bzw. als Grünfläche im Siedlungsumfeld bestimmt ist, sind die Auswirkungen grundsätzlich als gering einzustufen. Die Auswirkungen werden zudem durch die festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung und durch die notwendigen Ersatzpflanzungen im Falle der Baumfällung minimiert. Durch die zu erwartende Siedlungsnutzung wird sich im Nahbereich der Bebauungen die Pflanzenvielfalt hin zu Siedlungsgärten entwickeln. Es entstehen Rasenflächen ohne größeren Pflanzenmehrwert. Die diesbezüglichen Auswirkungen werden aber durch die festgesetzten Extensivwiesen am Nord- und Ostrand minimiert.

Mit der geplanten Siedlungsnutzung und einer zu erwartenden Einfriedung wird die Zugänglichkeit der Flächen für Wildtiere eingeschränkt. Die beiden Bäume sind potenziell als Habitate für Spaltenbewohnende Arten anzusehen. Es konnten aber keine konkreten Vorhaben festgestellt werden. Durch die geplanten Neupflanzungen werden mittelfristig neue Habitate geschaffen. Die Grünflächen im Nahbereich der Bäume sind grundsätzlich als attraktive Flächen für Insekten und Falter zu erachten. Durch die Bebauung in diesem Bereich werden diese Habitate entzogen. Mit der geplanten arten Extensivwiese am Nord- und Ostrand werden aber neue hochwertige Habitate geschaffen.

Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Zu den notwendigen Maßnahmen zählt insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit. Es wird empfohlen eine Begrünung von Flachdächern und Dachflächen der Gebäude durchzuführen. Für die privaten Grünflächen wird eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze empfohlen.

#### *Schutzgut Klima/Luft*

Durch die zukünftig zu erwartende Bebauung kommt es zu einer Versiegelung von Flächen. Die Frischluftneubildung wird reduziert und es kommt zu einem gewissen Grad zu einer Erhöhung der zu lokalen Temperaturverhältnisse. Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch Begrenzung der Versiegelung und grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer, auch im kleinen Umfang, können durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse haben. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubbinderungsmaßnahmen minimiert werden.

#### *Schutzgut Mensch*

Durch die Verkehrsbelastungen auf der Dorfstraße kann es zu einem gewissen Grad zu Lärmbelastungen im Planungsgebiet kommen. Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, und zu Geruchs- und sonstigen Emissionen werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Die Eingrünung des Gebietes minimiert die Auswirkungen auf die grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes

#### *Schutzgut Landschaft / Fläche*

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen durch die bestehenden Siedlungsflächen im Umfeld geprägt. Mit der vorliegenden Planung wird die Nachverdichtung der Siedlungsflächen in Wilhelmsgreuth im Bereich des als im Zusammenhang bebauten Bereich weiterentwickelt, so dass nicht auf Flächen im Außenbereich zurückgegriffen werden muss. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit keinen, wenn überhaupt nur, geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Fläche zu rechnen.

#### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Kultur- und Sachgüter im Sinne von Bau- oder Bodendenkmälern sind von den Planungen nicht betroffen.

Die vorliegenden Planungen berücksichtigen somit in Abwägung aller Belange die Umweltbelange in angemessener und abgewogener Weise. Die Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter sind in der Gesamtbetrachtung geringe Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter zu erwarten.

### **13. Artenschutzrechtliche Belange**

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden und die Siedlungsstrukturen von Wilhelmsgreuth im Süden an. Es ist durch eine gärtnerische Nutzung mit lichtem Baumbestand geprägt, auch auf den jeweiligen Privatgrundstücken. Somit stellt das Planungsgebiet einen Übergangsbereich der dichten Siedlungsstrukturen von Wilhelmsgreuth hin zu den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen dar. Dieser Übergangsbereich ist gekennzeichnet durch eine offene Bauweise, die Freiraum zwischen den einzelnen Gebäuden aufweist und die Gestaltung der Gärten.

Das Planungsgebiet weist aufgrund des dörflichen Charakters mit Nutzung als Gartenflächen keinen Lebensraum für Feldbrüter auf, deshalb kann von einer dahingehenden Untersuchung abgesehen werden. Die bestehenden Bäume sind zwar grundsätzlich potenziell als geeignete Habitate für spaltenbewohnende Arten zu erachten, konkrete Hinweise auf Vorkommen konnten aber nicht festgestellt werden.

Durch diese Einbeziehungssatzung werden noch keine Baumaßnahmen begründet, weshalb auf Ebene dieser Satzung von weitergehenden Untersuchungen sowie von Festsetzungen von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgesehen werden kann. Es wird allerdings empfohlen auf Nachbaustellen, zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Belangen, zu verzichten.

Bäume im Planungsgebiet, welche gerodet werden sollen, sind vor der Rodung auf als Bruthöhle bzw. Nistplatz geeignete Stellen zu untersuchen. Bei Auffinden solcher Stellen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Neustadt a. d. Aisch Bad Windsheim abzustimmen. Die Rodung ist so lange zurückzustellen.

#### **14. Hinweise und Kosten**

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern sowie die bestehenden Bebauungen im Planblatt enthalten. Die in den Unterlagen zu Einbeziehungssatzung benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können beim Markt Markt Erlbach, Neue Straße 16, 91459 Markt Erlbach, eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Dem Markt Markt Erlbach entstehen durch die Aufstellung dieser Satzung keine Kosten. Die Kostentragung erfolgt durch den Antragsteller und wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Dem Markt Markt Erlbach entstehen auch keine unmittelbaren Erschließungskosten. Die notwendigen Erschließungsanlagen sind bereits vorhaben bzw. wurden bereits auf Kosten des Eigentümers der überplanten Fläche bereits hergestellt.

#### **15. Bestandteile der Einbeziehungssatzung**

Bestandteile der Einbeziehungssatzung „Wilhelmsgreuth Nord“ in der Fassung vom 22.09.2022 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Als Anlage sind der Begründung folgende Unterlagen beigefügt:

- Auszug Flächennutzungsplan für Wilhelmsgreuth (unmaßstäblich)
- Auszug Kanalplan Wilhelmsgreuth (unmaßstäblich)
- Auszug Wasserversorgungsplan Wilhelmsgreuth (unmaßstäblich)

Aufgestellt: Heilsbronn, den 09.05.2022  
Zuletzt geändert am 22.09.2022

Markt Erlbach, den .....

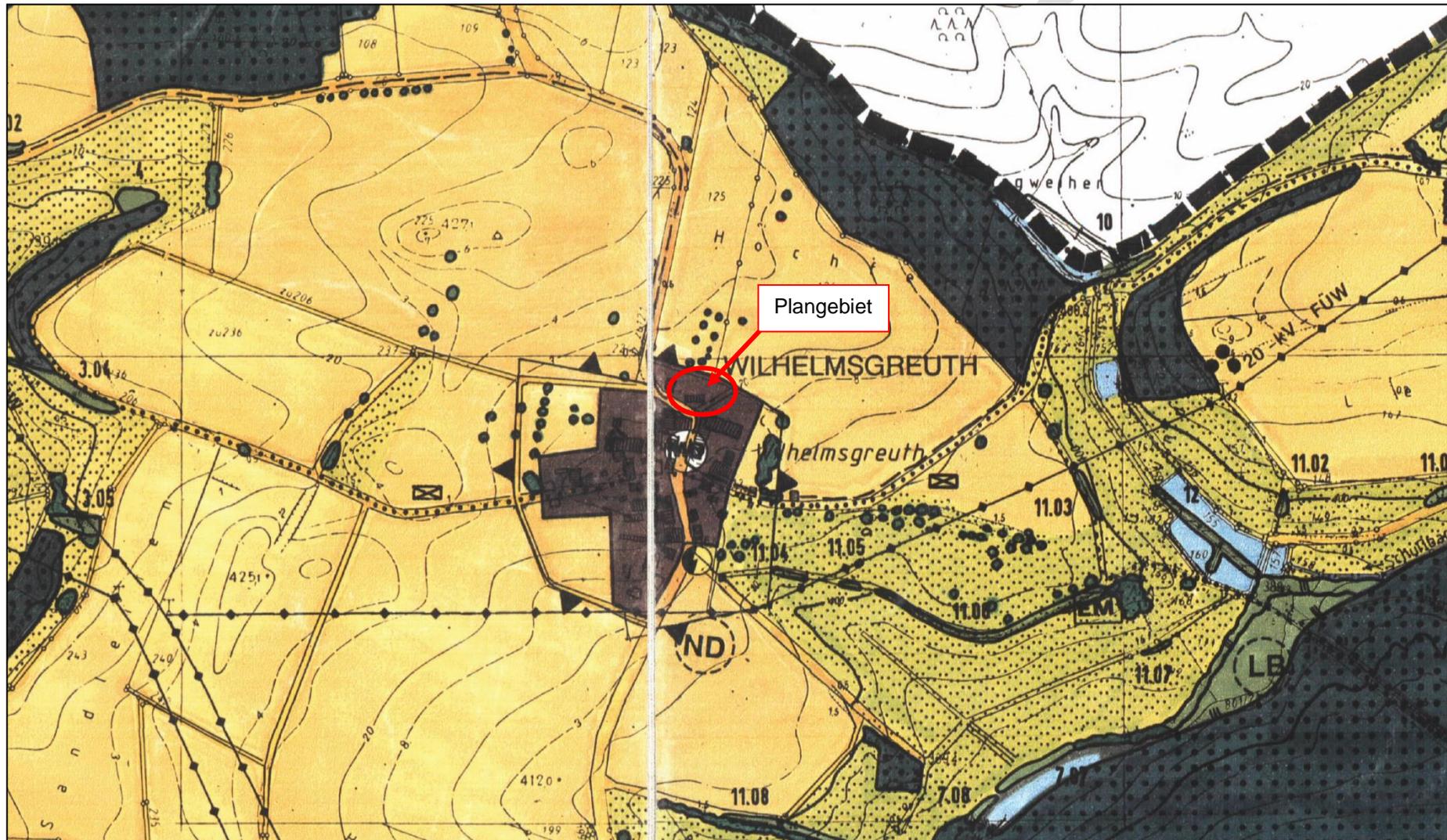
---

Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner

---

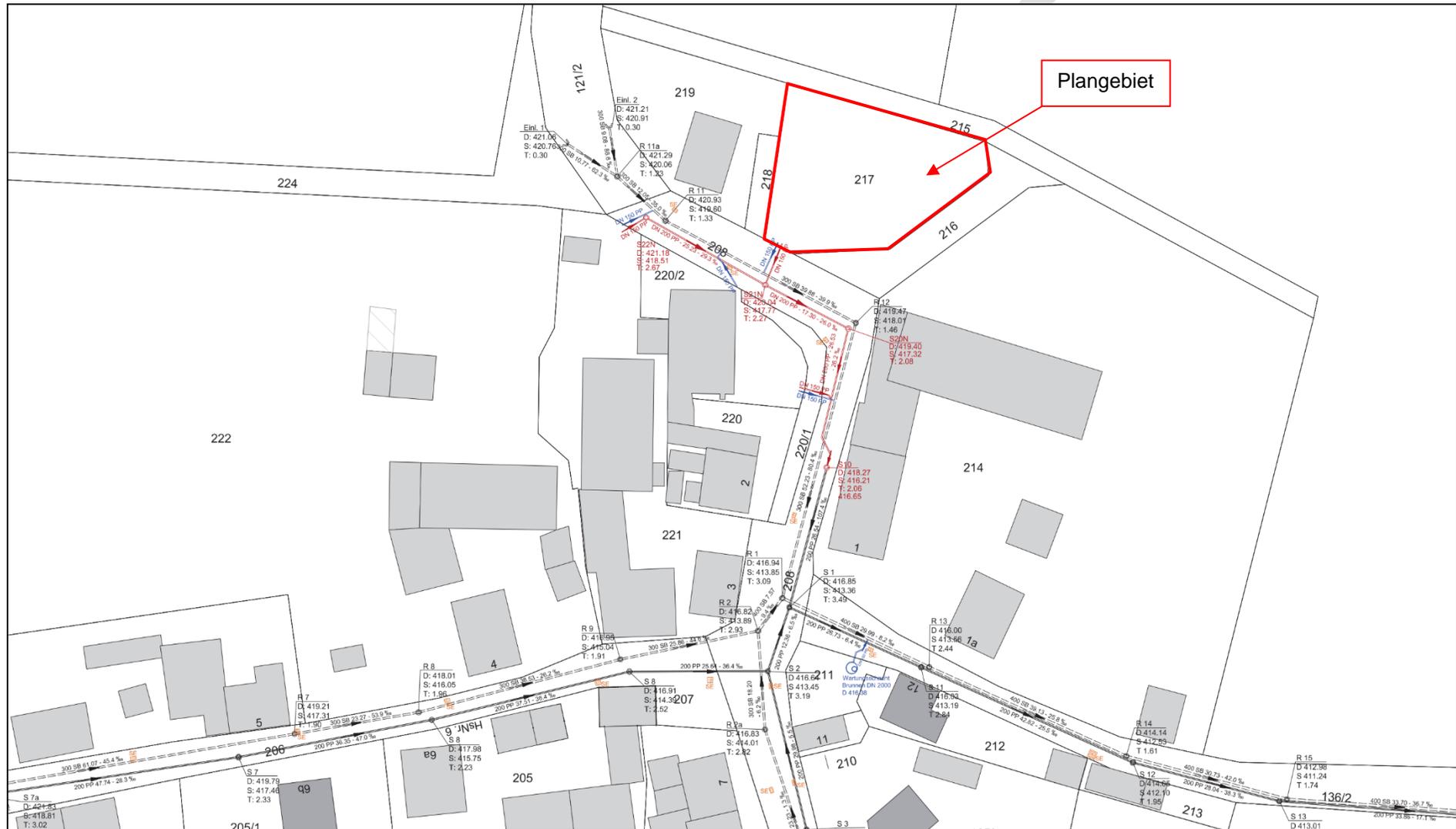
**Markt Markt Erlbach**  
**Dr. Birgit Kreß**  
**Erste Bürgermeisterin**

Anlage 1 – Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Markts Markt Erlbach



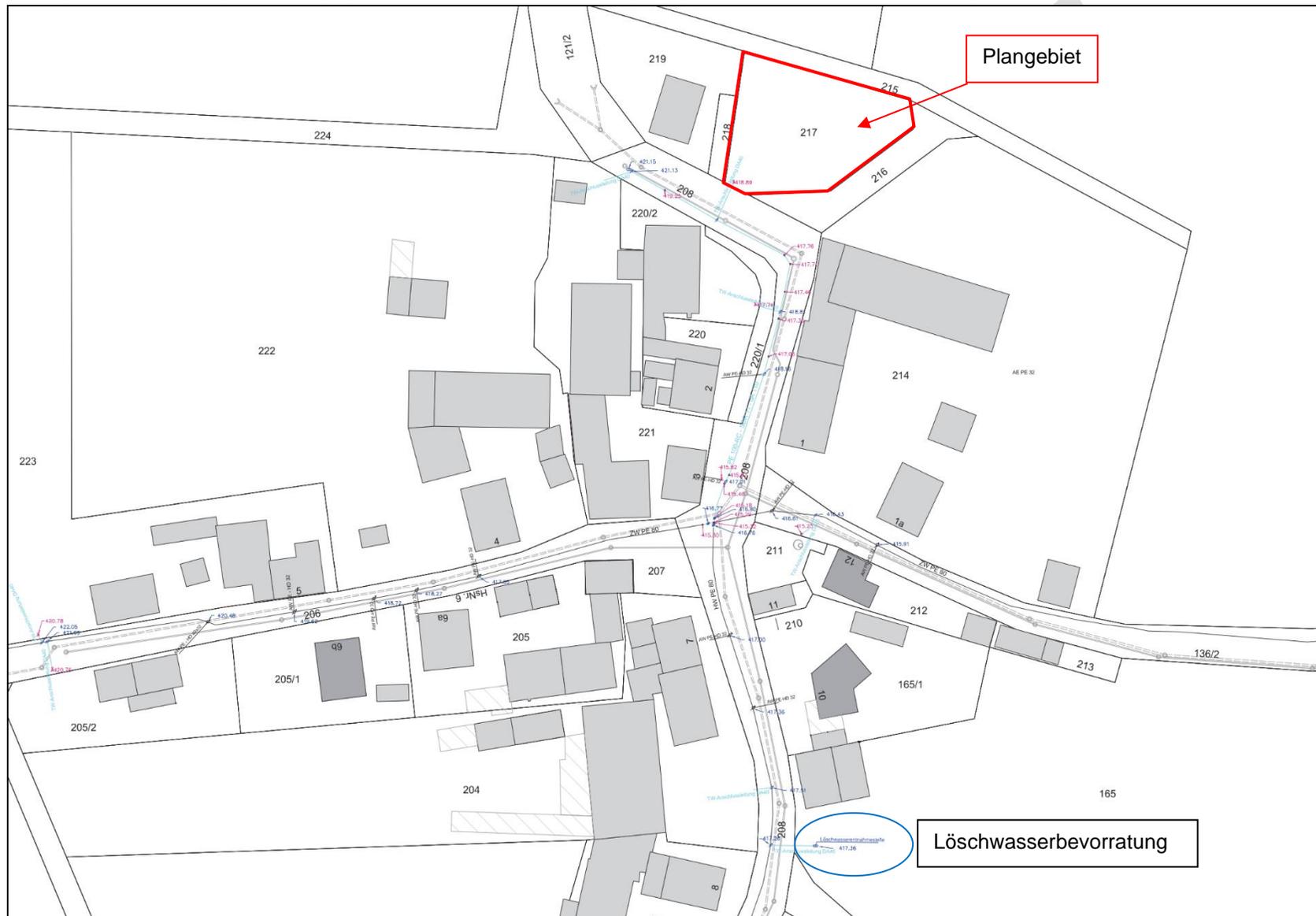
(unmaßstäblicher Auszug – © Markt Markt Erlbach, © Kartengrundlage Bay. Vermessungsverwaltung)

Anlage 2 – Auszug aus Kanalplan des Ortsteils Wilhelmsgreuth



(unmaßstäblicher Auszug – © Markt Markt Erlbach, © Kartengrundlage Bay. Vermessungsverwaltung)

### Anlage 3 – Auszug aus Lageplan Trinkwasserversorgung des Ortsteils Wilhelmsgreuth



(unmaßstäblicher Auszug – © Markt Markt Erlbach, © Kartengrundlage Bay. Vermessungsverwaltung)