

**Markt Wendelstein  
Landkreis Roth**

**Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Nr. 4  
im Ortsteil Sperberslohe  
„Allersberger Straße 1“**

**BEGRÜNDUNG**  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

**Stand der Fassung vom 07.02.2024,  
zuletzt geändert am 17.06.2024, 24.10.2024**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>6</b>
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.2	Umweltprüfung in der Bauleitplanung	6
3.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	6
3.4	Strukturdaten und Planungserfordernis	6
<b>4.</b>	<b>Allgemeine Lage des Baugebietes</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>10</b>
5.1	Allgemeines	10
5.2	Topographie	10
5.3	Verkehrerschließung	10
5.4	Ver- und Entsorgung	10
5.5	Denkmäler	11
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotop sowie Landschaftsbild	11
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	12
5.8	Altlasten	13
5.9	Immissionen	13
5.10	Oberflächennahe Geothermie	13
<b>6.</b>	<b>Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>14</b>
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
7.3	Örtliche Bauvorschriften	21
7.4	Alternative Energiesysteme	22
<b>8.</b>	<b>Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>	<b>22</b>
8.1	Erschließung und Verkehr	22
8.2	Entwässerung	24
8.3	Versorgung	25
8.4	Abfallentsorgung	26
<b>9.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>26</b>
<b>10.</b>	<b>Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen</b>	<b>27</b>
<b>11.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>28</b>
<b>12.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>30</b>

<b>13.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>38</b>
<b>14.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>39</b>
14.1	Gestalterische Ziele der Grünordnung	39
14.2	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	40
<b>15.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>41</b>
15.1	Einleitung	41
15.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	42
15.2.1	Boden	42
15.2.2	Wasser	43
15.2.3	Klima/Luft	44
15.2.4	Tiere und Pflanzen	45
15.2.5	Mensch	46
15.2.6	Landschaft / Fläche	48
15.2.7	Kultur- und Sachgüter	49
15.2.8	Wechselwirkungen	49
15.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	50
15.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	50
15.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	51
15.6	Zusätzliche Angaben	51
15.6.1	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	51
15.6.2	Maßnahmen zur Überwachung	52
15.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	52
<b>16.</b>	<b>spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>53</b>
<b>17.</b>	<b>Überregionale Planung</b>	<b>54</b>
<b>18.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>56</b>
<b>19.</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>56</b>

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 im Ortsteil Sperberslohe „Allersberger Straße 1“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli .2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist und
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22. August.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt geändert durch den § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist,

### **1.2 Verfahren**

Der Markt Wendelstein hat mit Beschluss vom 27.10.2022 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Sperberslohe die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen „Allersberger Straße 1“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im Regelverfahren.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung durch Aushang in den amtlichen Bekanntmachungsschaukästen des Marktes Wendelstein am 01.03.2024.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll gemischte Nutzungen im Umfeld von Wohnen und gewerblichen Nutzungen realisiert werden.

Der Marktgemeinderat des Marktes Wendelstein hat in seiner Sitzung am 07.02.2024 den Vorentwurf der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Allersberger Straße 1“ gebilligt und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 01.03.2024 – 12.04.2024. Die ortsübliche amtliche Bekanntmachung erfolgte am 01.03.2024. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Über die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Sitzung des Marktgemeinderates vom 25.07.2024 beraten und eine Abwägung der Stellungnahmen vorgenommen. In gleicher Sitzung wurde im Anschluss an die Abwägung der Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die Verwaltung beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Planung in der Fassung vom 17.06.2024 wurde im Zeitraum vom 02.08.2024 – 13.09.2024 durchgeführt. Die ortsübliche amtliche Bekanntmachung erfolgte am 02.08.2024. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Im Rahmen der Marktgemeinderatsitzung vom 24.10.2024 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Stellungnahmen für- und gegeneinander abgewogen.

In der anschließend vorgenommenen Gesamtabwägung hat der Marktgemeinderat festgestellt, dass die öffentlichen und privaten Belange sachgerecht und abgewogen berücksichtigt sind.

Der Marktgemeinderat hat daher im Anschluss an die Gesamtabwägung in gleicher Sitzung am 24.10.2024 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

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

Das Grundstück der ehem. Gaststätte „Zum Roten Roß“ im Ortsteil Sperberslohe wurde nach Aufgabe der gewirtschaftlichen Nutzungen im Zuge einer Versteigerung an einen neuen Eigentümer verkauft.

Da erkennbar ist, dass eine Nachnutzung des Grundstückes in gleicher Form wie im Bestand nicht zu erwarten ist, die bestehenden Gebäude teilweise in einem desolaten Zustand sind und das Grundstück aktuell einen – im Sinne der Siedlungsnutzung – untergenutzten Zustand aufweist, war es aus Sicht des Markts Wendelstein angezeigt, durch die Aufstellung eines Bebauungsplans für das betreffende Grundstück den angemessenen städtebaulichen Rahmen zu setzen.

Der Markt Wendelstein hat sich daher im Vorfeld der Planungen intensiv mit der Frage auseinandergesetzt, ob die Aufstellung eines Bebauungsplans städtebaulich erforderlich ist oder alternativ eine Weiterentwicklung ohne entsprechende Regelungen einer Bauleitplanung vertretbar ist. Dies wurde aber nach sorgsamer Würdigung verneint.

Ziel des Bebauungsplans ist es, eine angemessene nachverdichtete Entwicklung auf dem Grundstück am nördlichen Ortseingang von Sperberslohe zu ermöglichen, gleichzeitig aber auch die städtebauliche Verträglichkeit unter Berücksichtigung des Umfeldes zu gewährleisten. Dies ist aus Sicht des Markts Wendelstein planerisch nur dann gegeben, wenn im Zuge eines Bebauungsplans verbindliche Vorgaben zur Art, Maß und Ausformulierung der baulichen Anlagen getroffen werden. Nur so kann aus kommunaler Sicht eine übergebührliche Nutzung des Grundstückes vermieden werden, wie diese ohne Vorgaben eines Bebauungsplans eintreten könnten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht zu dem, eine ausgewogene Regelung der zunächst zu erwartenden Immissionskonflikte durch die östlich angrenzende Staatsstraße sowie der Belange der kommunalen Entwässerung, welche teilweise aktuell auf dem überplanten Grundstück verläuft.

Die Planung dient darüber hinaus auch dem sorgsamen Umgang mit dem endlichen Gut „Fläche“, indem er angemessen eine Bodenversiegelung und Flächeninanspruchnahme ermöglicht und gleichzeitig durch die Begrenzung einen angemessenen Anteil von unversiegelten Freiflächen sichert.

Der Markt Wendelstein hat sich daher in Abwägung aller Belange und unter besonderer Beachtung der mit den Planungen verbundenen städtebaulichen Gesamtentwicklungsabsicht dazu entschlossen, für die zur Überplanung vorgesehene Fläche einen Bebauungsplan aufzustellen.

### **Alternative Planungsstandorte**

Alternative Planungsstandorte sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Mit den Planungen soll die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung einer untergenutzten Fläche sichergestellt werden. Ein Verzicht auf die Planungen würde voraussichtlich auch weiterhin eine Bebauung der Flächen ermöglichen, jedoch bestünden zu einem gewissen Grad Gefahren für eine städtebaulich angemessene geordnete Entwicklung. Der Verzicht auf die Planungen war daher zu verwerfen.

### **Alternative Planungskonzepte**

Im Rahmen der Vorplanungen wurde anschließend geprüft, ob ggf. alternative, besser geeignete Planungskonzepte zur Nutzung der Planungsgebietsflächen gegeben sind. Hierbei musste im Rahmen der Prüfungen festgestellt werden, dass dies nicht der Fall ist.

Die vorliegenden Planungen sichern eine angemessene städtebauliche Weiterentwicklung der überplanten Flächen, gewährleisten aber auch einen angemessenen Anteil von Frei- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes. Die geplante Entwicklung als gemischt genutzte Flächen ermöglicht zudem auch zukünftig wieder einen gewissen Grad gewerblicher Nutzungen, bspw. durch eine Gaststätte, wie diese bereits im Bestand vorhanden war. Geprüft wurde eine alternative Entwicklung als ausschließliche Wohnbaufläche. Dies wurde aber nach Prüfung verworfen, da hiermit Immissionskonflikte mit der nahen Staatsstraße und den bestehenden Gewerbestrukturen im Umfeld nicht auszuschließen gewesen wären, welche nur mit erheblichem Aufwand lösbar wären.

Das vorliegende Planungskonzept greift in Abwägung aller Belange angemessen in kompakter Form die bereits bestehenden Strukturen des städtebaulichen Umfeldes auf, ohne größeren Einfluss auf die umgebenden Siedlungsstrukturen zu haben.

Besser geeignete Entwicklungskonzepte sind somit nicht vorhanden.

## **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Die Fläche des Planungsgebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischt genutzte Flächen dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt somit aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Weitergehende relevante übergeordnete Planungen für den Bereich der überplanten Flächen bestehen nicht.

### **3.2 Umweltprüfung in der Bauleitplanung**

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB) dar. Dieser stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält, und ist unverzichtbarer Teil der Begründung von Bauleitplanverfahren wie diesem.

### **3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB**

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 18 Bundesnaturschutzgesetz) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

### **3.4 Strukturdaten und Planungserfordernis**

Die Einwohnerzahl für den Markt Wendelstein wird zum 31.12.2021 mit 15.909 Einwohnern angegeben.

Rückblickend bis in das Jahr 2012 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Wendelstein als steigend zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2012 mit 15.596 angegeben. In der Bevölkerungsvorausrechnung ergibt sich bis einschließlich 2041 laut den Angaben des bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Roth eine Zunahme der Bevölkerungszahlen, (geschätzt 3,9 %). Im Gegensatz dazu wird für Wendelstein dabei von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung (- 1,7%) ausgegangen. Festzustellen ist jedoch, dass die Entwicklungszahlen für Wendelstein noch auf Berechnungen aus dem Veröffentlichungsjahr 2021 beruhen, während die Entwicklungszahlen für den Landkreis Roth bereits auf aktualisierten Angaben aus dem Jahr 2023 fußen.

Der bisher letztmalig 2021 veröffentlichte Demographiespiegel des bay. Landesamtes für Statistik sieht für Wendelstein bis 2039 eine leichte Abnahme der Bevölkerung um ca. 250 Einwohner auf ca. 15.500 Einwohner voraus. Theoretisch ist somit von einer von einer leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung auszugehen. In den veröffentlichten Prognosen für Wendelstein wird bereits an dem Jahr 2023 mit einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung aus. Die faktischen Bevölkerungszahlen für Wendelstein entwickeln sich aber entgegengesetzt.

Die für den 31.12.2021 statisch festgestellte Bevölkerungsgröße beläuft sich bereits auf 15.909 Einwohner, während in der demografischen Prognose nur von ca. 15.800 Einwohner ausgegangen wird. Für das Jahr 2023 wird in der Prognose von nur noch ca. 15.700 Einwohner ausgegangen, während faktisch lt. kommunalen Einwohnermeldeverzeichnis im Marktgebiet 16.631 Einwohner verzeichnet sind. Ein rückläufiger Trend in den Einwohnerzahlen ist faktisch nicht feststellbar und wird in dieser Form seitens des Markts Wendelstein unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklung des Großraums Nürnberg nicht erwartet.

Die allgemeinen erkennbaren Entwicklungen in der Metropolregion Nürnberg werden mit dem prognostizierten Rückgang nicht richtig abgebildet, deren Attraktivität nachweislich als sehr hoch angesehen wird und auch seitens des Landesamtes für Statistik mit einem weiteren Anstieg der Bevölkerung in der Metropolregion gerechnet wird. Diese kann und wird sich nicht nur im engeren Ballungsraum der Städte Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach abbilden können, da dort weder kurz noch mittelfristig im zu erwartenden Umfang Wohnbauflächen entwickelt werden kann.

Der Markt Wendelstein ist im Regionalplan der Region Nürnberg als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen definiert. Dabei ist Wendelstein durch den Anschluss an die Bundesautobahn 73 sowie durch vorhandene Staats- sowie Kreisstraßen verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Auch bezogen auf Sperberslohe kann durch die Lage an den Staatsstraße 2225 und der Kreisstraße RH 17 von einer guten Verkehrserschließung ausgegangen werden. Die ÖPNV-Anbindung entspricht der typischerweise im Siedlungszusammenhang vorhandenen Ausstattung.

Aus Sicht des Marktes Wendelstein spiegeln diese Annahmen in der Modellberechnung für die Bevölkerungsentwicklung von Wendelstein nicht die tatsächlich, sich für Wendelstein aktuell abzeichnenden Entwicklungen ab. Vielmehr zeichnet sich hier deutlich ab, dass der Verzicht auf weitere Siedlungsentwicklungen und damit der Schaffung von Siedlungsmöglichkeiten für junge Familien dazu führt, dass in der Prognoseberechnung die Geburtenrate weiter zurückgeht und gleichzeitig auch die Anzahl der Sterbefälle deutlich steigt.

Die tatsächliche Nachfrage nach einem Siedlungswunsch im Marktgemeindegebiet steht in großem Widerspruch zur prognostizierten Entwicklung der Bevölkerung durch das Landesamt für Statistik, so dass aus Sicht des Marktes Wendelstein von einem Anstieg der Einwohnerzahlen in Wendelstein ausgegangen wird.

Dagegen sprechen die allgemeinen Entwicklungen in der Metropolregion Nürnberg, deren Attraktivität nachweislich als sehr hoch angesehen wird und auch seitens des Landesamtes für Statistik mit einem weiteren Anstieg der Bevölkerung in der Metropolregion gerechnet wird. Diese kann und wird sich nicht nur im engeren Verdichtungsraum der Städte Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach abbilden können, da dort weder kurz noch mittelfristig im erforderlichen Umfang Wohnbauflächen entwickelt werden können.

Seitens des Markts Wendelstein wird daher auch unter Beachtung der Entwicklungsprognose des Landesamtes für Statistik davon ausgegangen, dass der Markt auch zukünftig eine Attraktivität für Zuzug aus dem Umland entwickeln wird. Dies stellt aber kein Hauptentwicklungsziel dar. Vielmehr soll vorrangig für die örtliche Bevölkerung ein ausreichendes Entwicklungsangebot von Wohnbauflächen verfügbar sein.

In der Gesamtschau ist dies auch anzustreben, um die aktuelle Einwohnerzahl auch zukünftig stabil halten zu können. Ziel ist es auch langfristig eine gesunde Gesamtentwicklung der Bevölkerung hinsichtlich der Altersstrukturen und Bevölkerungsdurchmischung zu gewährleisten. Ein gewisser Zuzug von außen wird

hierbei unerlässlich sein und ist in diesem Rahmen auch als vertretbar für die Gemeindeentwicklung zu erachten. Auch hierfür ist somit ein gewisses zusätzliche Flächenentwicklungspotential für das Gemeindegebiet verfügbar zu machen.

Die Haushaltsgröße ermittelt sich zum Stichtag 31.12.2021 auf Basis der Angaben des Landesamtes für Statistik Bayern (Bezugsgröße des Demographiespiegels 2021) für Wendelstein mit durchschnittlich 2,05 Einwohnern pro Haushalt. Im gesamten Landkreis Roth ergibt sich für das gleiche Bezugsjahr eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,16 Bewohnern. Das Statistische Bundesamt (Destatis) geht in seiner Veröffentlichung „Entwicklung der Privathaushalte bis 2040“ vom 02.03.2020 davon aus, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Trendvariante auf ca. 1,92 Bewohner absenken wird.

Aber auch in der Status Quo Variante wird von einer Absenkung auf ca. 1,96 Bewohner ausgegangen. Destatis hat in vorstehend genannter Dokumentation auch gesonderte Prognosen für das Flächenland Bayern ermittelt. Demnach ist in der Trendprognose von einer Absenkung der Haushaltsgröße von 2,02 Bewohner je Haushalt im Jahr 2020 auf ca. 1,93 Bewohner im Jahr 2040 auszugehen (Trendvariante). In der Status-Quo Variante wird von einer Veränderung von 2,03 Bewohner im Jahr 2020 auf 1,99 Bewohner im Jahr 2040 ausgegangen.

Der Anteil der Einpersonenhaushalte wird sich hierbei von 41,7 % im Jahr 2020 in der Trendprognose auf 45,1 % im Jahr 2040 erhöhen. Der Anteil der Haushalte mit 3 Personen und mehr sich erkennbar reduzieren. Auch in der Status-Quo Variante würde sich der Anteil der Ein-Personen Haushalte und in diesem Fall auch der 2-Personenhaushalte leicht erhöhen. Auch hier würde es zu einer Stagnation der Haushalte mit mehr als 3 Personen kommen.

Aktuell beträgt der Anteil der Wohnungen mit einem oder zwei Räumen ca. 5,2 % am gesamtem Wohnungsangebot in Wendelstein. Der Bevölkerungsanteil der Altersgruppen 65 Jahre und älter beträgt in der Gemeinde zum 31.12.2021 25,6 % an der Gesamtbevölkerung. Gem. dem Demografiespiegel wird für den Markt Wendelstein im Jahr 2039 mit einem Anteil dieser Altersgruppe von 29,7 % ausgegangen. Es ist somit von einem steigenden Bedarf an Wohnungen mit einer geringeren Anzahl von Räumen auszugehen.

Für den Wohnraumbedarf ist daher neben dem Bedarf aus der Bevölkerungswanderung (Zuzug) auch ein gewisser Bedarf aus der Veränderung der Haushaltsgrößen (Auflockerung) zu erwarten. Konservativ gerechnet wird hier von einer weiteren Reduzierung der Haushaltsgröße um einen Faktor von 0,1 % pro Jahr im Sinne des sog. Auflockerungsfaktors ausgegangen. Bezogen auf einen Zeitraum bis Ende des Prognosejahrs 2039 des Demographiespiegels ergibt sich somit eine Reduzierung auf ca. 2,02 Bewohner je Haushalt. Dies ist als realistisch im bestehenden Umfeld zu erachten.

Um den Wohnbauland des Markts Wendelstein abschätzen zu können wurde unter Anwendung des Programms des Landesamtes für Umwelt zur Schätzung des Wohnbaulandbedarfs der entsprechend konservativ ermittelte Bedarf an zusätzlichem Wohnbauland ermittelt. Neben einem geringen Auflockerungsfaktor von 0,1 % pro Jahr wurde zunächst der im Demografiespiegel dargestellte Bevölkerungsrückgang angesetzt. Hieraus leitet sich nur ein geringer zusätzlicher Wohnbaulandbedarf von ca. 1,0 ha ab.

Wie bereits dargelegt, ist aus Sicht des Markts Wendelstein nicht von rückläufigen Bevölkerungszahlen auszugehen. Vielmehr ist realistisch eine Entwicklung analog oder besser als die Landkreisentwicklung insgesamt zu erwarten. Diese wird mit 3,9 % für den Landkreis bis 2041 erwartet. Insbesondere die gute Lagegunst und Nähe zum Großraum sind als Attraktivitätsaspekte für die Ansiedlung zu erachten. Seitens des Markts Wendelstein ist es daher als angemessen zu erachten, konservativ von einer positiven Bevölkerungsentwicklung von 3,0 % bis zum Jahr 2039 auszugehen. Durch veränderte Arbeitsumfelder und den vermehrten Einsatz der digitalen Vernetzung ist zudem festzustellen, dass ein Leben „auf dem Land“ zunehmend eine attraktive Alternative zu den Siedlungsbedingungen in den großen Städten, wie im vorliegenden Fall den engeren Ballungsraum Nürnberg, Fürth, Erlangen darstellt.

Aufbauend hierauf ergibt sich folgender Gesamtentwicklungsbedarf an Wohnbauflächen für das Marktgemeindegebiet:

Es zeigt sich somit statisch eine Flächenbedarfsgröße für das Marktgemeindegebiet, welcher vorrangig durch die Potenziale der Innenentwicklung aber durch im Flächennutzungsplan bereits für Siedlungsentwicklungen dargestellte Flächen abzubilden ist. Hierzu zählt auch die hier nun überplante Fläche, so dass die Weiterentwicklung der Siedlungsnutzung neben der Beachtung der landes- und regionalplanerischen Belange auch durch den tatsächlichen Entwicklungsbedarf in Wendelstein gedeckt ist. Die Anforderungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) sowie des Landesentwicklungsprogramms werden mit der vorliegenden Flächeninanspruchnahme entsprechend den erfolgten Abwägungs- und Ermessensentscheidungen bezüglich der Grundsätze beachtet. Die Anpassung der Ziele der Raumordnung ist mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

### Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

1. Kommune auswählen:

2. Grundlegenden Daten:

Aktuelle Bevölkerung:	15.909	im Jahr:	2021	<b>Berechnung</b>
Bevölkerungsprognose in %:			3	
für einen Zeitraum von Jahren:			20	Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): <input type="text" value="2.058"/>
Wohnungen je 1000 Einwohner:			486	
Wohnbaufläche in ha*			289,5	* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischerter Nutzung
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*			26,7	

3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:  (Standardwert 0,3)

4. Prognosezeitraum auswählen:

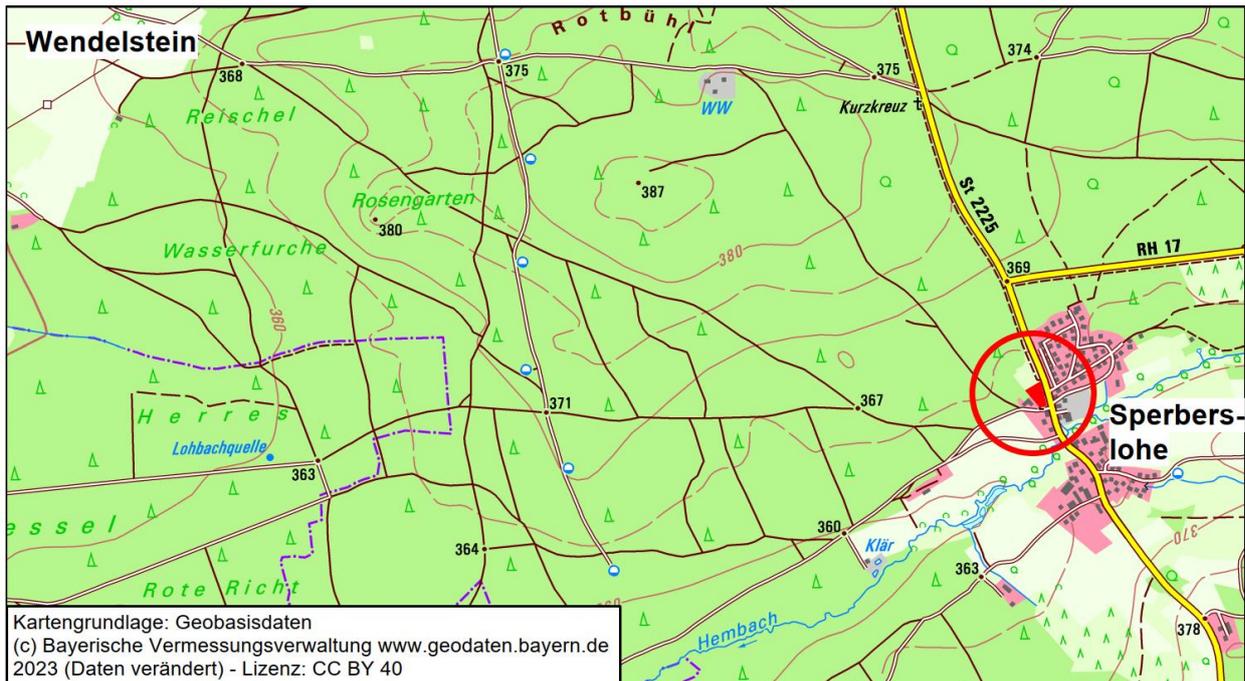
**Prognoseergebnis für das Jahr: 2041**

Ab-/Zunahme der Einwohner:	477	
Bedarf an Wohnungen:	232	aus der Bevölkerungsentwicklung
	und 158	aus der Auflockerung
<b>Bedarf an Wohnungen gesamt:</b>	<b>390</b>	
<b>Wohnbaulandbedarf (in ha):</b>	<b>14,6</b>	

steht einem Innenentwicklungspotenzial  ha gegenüber  
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von  ha Anzahl:

#### 4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordwesten von Sperberslohe, einem Ortsteil des Marktes Wendelstein.



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes  
Kartendarstellung: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2023

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch angrenzende Siedlungsstrukturen und Waldrandbereiche
- im Norden: durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten: durch die Verkehrsflächen der Staatsstraße St 2225
- im Süden: durch die Verkehrsflächen der Ortsstraße „Am Meiler“ und die daran anschließenden Gebäude der Ortsteilfeuerwehr

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans das Grundstück mit der Fl. Nr. 510, Gemarkung Raubersried. Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung ca. 0,30 ha überplant. In den Geltungsbereich wurden die Flächen einbezogen, welche für die Umsetzung der Planung für das Mischgebiet und die dortige städtebaulich geordnete Weiterentwicklung erforderlich sind.

## **5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### **5.1 Allgemeines**

Der Markt Wendelstein wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als gemeinsames Mittelzentrum mit Feucht und Schwarzenbruck im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen bestimmt. Wendelstein ist zusätzlich als Teil des Landkreises Roth als Raum mit besonderem Handlungsbedarf festgesetzt. Auf Ebene des Regionalplans wurde Wendelstein als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen bestimmt. Für Sperberslohe und die überplanten Flächen selbst bestehen keine Landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Die Planungsflächen liegen derzeit weitestgehend brach und wurden in der Vergangenheit bereits für Siedlungszwecke genutzt.

### **5.2 Topografie**

Topographisch liegt dieser Bereich in einem leicht von Nordosten nach Südwesten geneigten Bereich. Es liegt ein geringer Höhenunterschied von ca. 1,5 m auf einer Länge von ca. 75 m vor.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Planungsgebietes erfolgt aktuell im Osten über zwei Zufahrten von der Staatsstraße und einer Zufahrt von der Ortsstraße im Süden.

Eine ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes ist über die unmittelbar südlich am Feuerwehrgerätehaus befindliche Bushaltestelle Sperberslohe gegeben. Von dort besteht Anschluss in Richtung Allersberg, Röthenbach b. St. Wolfgang, Roth Förderzentrum und Schwabach.

Parallel der Staatsstraße verläuft auf der Westseite, direkt angrenzend an die überplanten Flächen, ein kombinierter Geh- und Radweg. Die Ortsstraße „Am Meiler“ verfügt beidseitig über einen straßenbegleitenden Gehweg.

### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Das Planungsgebiet ist bereits an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die Versorgung für Wasser und Gas erfolgt aus dem Netz der Gemeindewerke Wendelstein. Die entsprechenden Hausanschlüsse sind bereits vorhanden. Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der N-Ergie Netz GmbH. Ein Hausanschluss ist bereits vorhanden.

Die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich ebenfalls bereits über den bestehenden Hausanschluss an den Mischwasserkanal DN 300 in der Staatsstraße gegeben. Eine weitere Anschlussmöglichkeit besteht grundsätzlich durch den bestehenden Mischwasserkanal DN 300 in der Ortsstraße „Am Meiler“.

Das Plangebiet wird an der Westseite durch einen Oberflächenwasserkanal DN 400 gequert. Dieser ist im Grundbuch zu Gunsten des Markts Wendelstein gesichert und dient nach bisherigen Erkenntnissen zum Teil der Entwässerung der Staats- und Kreisstraße nördlich der überplanten Flächen als auch der Fassung des Oberflächenwassers allgemein aus dem umgebenden Einzugsgebiet. Das Entwässerungsnetz in Sperberslohe wird durch den Markt Wendelstein betrieben.

Am Nordrand der überplanten Flächen verläuft von Osten nach Westen ein offener Graben, welcher am Westrand in den bereits benannten Oberflächenwasserkanal mündet.

### **5.5 Denkmäler**

Bau- und Bodendenkmäler sind aktuell im Planungsgebiet nicht bekannt. Das nächste Baudenkmal befindet sich ca. 30 m südöstlich gegenüber dem Feuerwehrgerätehaus. Es handelt sich um ein ehemaliges Mühlengebäude (D-5-76-151-159). Weitere Baudenkmäler sind ca. 200 m weiter südlich innerhalb der Ortsstrukturen von Sperberslohe zu finden. Bodendenkmäler sind im Umfeld der überplanten Flächen nicht bekannt.

### **5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es herrscht aktuell ein Brache/untergenutzter Zustand vor. Die Gebäude stehen leer. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturparks oder FFH-Schutzgebieten.

Die mittlere Jahreslufttemperatur wird im Sommerhalbjahr mit 14 – 15°C und im Winterhalbjahr mit 2 – 3°C angegeben. Die mittlere Niederschlagshöhe beträgt im Sommerhalbjahr ca. 400 – 450 mm und im Winterhalbjahr 300 – 350 mm

Die potenziell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung P2 Preiselbeer-Kiefernwald; örtlich mit Drahtschmielen-Buchenwald, zuzuordnen. Durch die bereits ausgeübte Siedlungsnutzung ist bei Verzicht auf die Planung nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die Vegetation im Planungsgebiet ist durch brachgefallene Siedlungsnutzung mit Gebäude, versiegelten und teilversiegelten Freiflächen geprägt. Wertvolle Vegetationsbestände sind nahezu nicht vorhanden. An den östlichen und südlichen Rändern befinden sich ungepflegte Heckenstrukturen, welche überwiegend aus Thuja-Gehölzen bestehen. Als lokal prägend ist eine ältere Birke südlich des ehem. Gasthauses lokal festzustellen. Auf älteren Luftbildern noch erkennbare weitere Gehölze auf den überplanten Flächen wurden zwischenzeitlich aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes bzw. aus Verkehrssicherungsgründen für die östlich angrenzende Staatsstraße gerodet.

Dies erfolgte nach Überprüfung der Strukturen durch eine Baumfachkraft. Die Bäume wurden vor Rodung auch auf artenschutzrechtliche Aspekte geprüft und keine diesbezüglichen Aspekte festgestellt.

Das Umfeld der überplanten Fläche ist im Osten, Süden und Westen durch die bestehenden Siedlungsstrukturen von Sperberslohe gekennzeichnet. Im Nordwesten und weiter im Norden befinden sich umfangreiche Waldbestände, die das größere Landschaftsbild prägen. Lokal prägen neben den Siedlungsstrukturen auch die bestehenden klassifizierten Straßen das Landschaftsbild.

Gemäß Fachinformationssystem Natur des Landesamtes für Umwelt des Landes Bayern (FINWEB) befindet sich im Planungsgebiet kein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des

Art. 23 BayNatSchG. Die nordwestlich angrenzenden Waldflächen sind Teil des Vogelschutzgebietes „Nürnberger Reichswald“. Die Waldflächen sind darüber hinaus als Teil des Landschaftsschutzgebietes „Schutz des Landschaftsraumes im Gebiet des Landkreises Roth - "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" (LSG Ost)“ bestimmt.

Östlich der Staatsstraße sind Teile der dortigen Grünflächen als Ökoflächen gemeldet. Südlich der überplanten Flächen sind die Bereiche des Hembach mit den dortigen Auen und Nasswiesen als Biotop kartiert. Die nordwestlich befindlichen Waldflächen sind als Klimaschutz- und Erholungswald kartiert. Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatgutes ist die UG 12 „Fränkisches Hügelland“. Das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze ist die Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet ist aufgrund der vorhandenen Böden max. durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bereits ausgeübten Siedlungsnutzungen als gering einzustufen.

### **5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie**

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Flugsand des Pleistozäns zuzuordnen. Als Gestein ist lt. Umweltatlas Bayern des bayerischen Landesamtes für Umwelt mit Sand (Korngrößen um 200 µm) zu rechnen. Vereinzelt ist mit Holzresten zu rechnen. Die Sande sind sehr locker gelagert, selten sind Kiese oder Sandsteinkonkretionen enthalten. Es können auch Einlagerungen von Lehm vorkommen.

Die Baugrundeigenschaft wird als z. T. setzungsempfindlich und schwer verdichtbar beschrieben. Es können besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Befahrbarkeit ist z. T. eingeschränkt.

Als Bodenart ist fast ausschließlich fast ausschließlich Braunerde, unter Wald meist podsolig aus Sand (Flugsand) vorzufinden.

Ein konkretes Bodengutachten liegt bisher nicht vor.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte überwiegend als Grünland der Güte S11a3 eingeordnet. Die Ackerzahl wird mit 28 angegeben. Die Grünlandzahl wird mit 30 angegeben. Die Ertragsfähigkeit der Böden ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen. Durch die bereits bestehende Siedlungsnutzung ist nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die Grabbarkeit des Bodens wird mit „hoher Wahrscheinlichkeit“ angegeben.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonstigen Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. DIN 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch einen regional bedeutender Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Trennfugendurchlässigkeit innerhalb des Burgsandsteins zuzuordnen. Er bildet mit Blasensandstein i. d. R. ein zusammenhängendes Grundwasserstockwerk. Lokale Stockwerkstrennung sind möglich zuzuordnen. Die Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers ist aufgrund der vorherrschenden Böden im Regelfall gegeben. U.U. kann Oberflächennah aber Grundwasser anstehen. Trinkwasserschutzgebiete sind im näheren städtebaulichen Umfeld nicht vorhanden.

## **5.8 Altlasten**

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber insbesondere aufgrund der Vornutzungen nicht 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 Nürnberg und des Landratsamts Roth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

## **5.9 Immissionen**

Östlich des Planungsgebiets verläuft die Staatsstraße St 2225 mit einer Verkehrsbelastung von ca. 3626 Fahrzeugen/24 h (DTV-Wert). Der Schwerverkehrsanteil wird mit ca. 4 % angegeben. Aus den Verkehrsbewegungen ist mit Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm zu rechnen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen und Emissionen insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Die Bauwerber haben dies hinzunehmen. Mit dem Hinweis soll klargestellt werden, dass eine gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme besteht, die nicht nur zu einer Pflichtigkeit desjenigen führt, der Immissionen verursacht, sondern auch zu einer Duldungspflicht desjenigen, der sich solchen Immissionen aussetzt. Eine Immissionsschutzrechtliche gesetzliche Grundlage besteht allerdings nicht. Es wird aber ausdrücklich auf die allgemeine Rechtsprechung der Gerichte hingewiesen.

Innerhalb der Siedlungsstrukturen von Sperberslohe befinden sich Gewerbebetriebe. Aus den dort zulässigen Nutzungen können Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm entstehen. Aus den weiteren im Umfeld befindlichen Siedlungsstrukturen können die typischen Immissionsbelastungen aus Verkehr und Freizeitnutzungen entstehen.

Südlich der überplanten Flächen befindet sich das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Sperberslohe. Dieses beinhaltet auch Schulungsräume für die Feuerwehr. Es können Immissionen aus Rettungseinsätzen entstehen.

## **5.10 Oberflächennahe Geothermie**

Der Bau von Erdwärmesondenanlagen 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. 80 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 100 bis 150 mm deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit im Bereich bis 20 m Tiefe wird mit > 2,4 bis 2,6 W/mK angegeben.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich möglich, bedürfen aber u.U. einer Prüfung des Einzelfalls. Details sind durch die späteren Bauherren in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig.

Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Roth 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 Erdwärmennutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeeinrichtungen 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.

## **6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes**

### **6.1 Nutzungen**

Im Planungsgebiet wird ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem in der Vergangenheit ausgeübten Nutzungskanon sowie den im Umfeld faktisch vorhandenen Nutzungen. Mit der Nutzungsart „Mischgebiet“ wird noch keine konkrete Festsetzung der tatsächlichen konkreten Detailnutzungen vorgenommen. Vielmehr sind allgemein Wohnnutzungen sowie gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig. Somit ist allgemein von einer Verträglichkeit der zulässigen Nutzungen mit dem Umfeld auszugehen.

Hiermit soll ein Beitrag zur Sicherung der Bevölkerungszahlen und angemessenen Weiterentwicklung des Ortsteils Sperberslohe geleistet werden. Es wird eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung im überplanten Bereich gewährleistet.

### **6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes**

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 0,30 ha</b>	<b>100,0 %</b>
Mischgebiet	ca. 0,30 ha	100,0 %

### **6.3 Erschließungskosten**

Für die Erschließung des Planungsgebietes werden ggf. neuer oder zusätzliche Hausanschlüsse erforderlich. Dies betrifft sowohl die Medien der Versorgung als auch der Entsorgung. Es handelt sich hierbei um Kosten, welche dem konkreten Vorhaben zuzuordnen sind und durch den Vorhabenträger zu tragen sind.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen zu Lasten des Markts Wendelstein sind nicht erforderlich. Ggf. wird eine Sanierung des bestehenden Oberflächenwasserkanals in überplanten Bereich erforderlich. Hierbei handelt es sich um Instandhaltungskosten bereits bestehender Entwässerungsanlagen, welche nicht der vorliegenden Planung zuzuordnen sind.

## **7. Bebauung**

Um eine geordnete Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu erreichen, werden aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen zur geordneten Entwicklung der Flächen am Nordwestrand von Sperberslohe getroffen.

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes getroffen sowie Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt.

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Planungsgebietsflächen getroffen.

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Planungsgebietes wird ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Gebietskategorie fällt unter die gemischt genutzten Flächennutzungskategorien, was am besten den beabsichtigten Flächennutzungen im Plangebiet aber auch den tatsächlichen Nutzungen im städtebaulichen Umfeld entspricht.

Gem. § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei im Regelfall gleichgewichtet sein. Die Festsetzung ist unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (Naturschutz, Landschaftsbild, fehlende alternative Entwicklungsmöglichkeiten, geringstmöglicher Eingriff in Natur und Landschaft, etc.) als vertretbar zu erachten. Gemäß den Möglichkeiten des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im Mischgebiet die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Dementsprechend sind im Planungsgebiet Vergnügungsstätten i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig. Hiermit sollen Fehlentwicklungen vermieden werden, welche negative Auswirkungen auf die überplanten Flächen selbst, aber auch das städtebauliche Umfeld haben können.

Der Begriff „Vergnügungsstätte“ ist in den relevanten Planungsinstrumenten des Bauplanungsrechtes (insbesondere BauGB und BauNVO) nicht abschließend definiert. Eine Eingrenzung und Zuordnung ist nur aufgrund der Rechtsprechung und entsprechender Einzelfallentscheidungen möglich. Aufgrund dieser Maßgaben hat sich herauskristallisiert, dass unter dem Begriff „Vergnügungsstätten“ all die Arten von Gewerbebetrieben zu verstehen sind, welche „in verschiedenster Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten“ (Vgl. hierzu Definition des Begriffs Vergnügungsstätte im Gutachten zur Vergnügungsstätten Konzeption für die Stadt Nürnberg, erstellt durch Dr. Donato Acocella, Lörrach, Dortmund, Nürnberg vom 24.06.2013).

Entsprechend der Kommentierung von Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger werden bauplanungsrechtlich unter dem Begriff „Vergnügungsstätten“ Nutzungen subsumiert, welche durch kommerzielle Freizeitgestaltung und Amüsierbetrieb gekennzeichnet (vgl. Rd. Ziffer 42 zu § 6 BauNVO in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger) sind. Im benannten Gutachten von Dr. Acocella wird im Weiteren hierzu ausgeführt, dass daher unter dem Begriff „Vergnügungsstätte“ insbesondere nachfolgende Auflistung zu verstehen ist (nicht abschließend):

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken
- Wettbüros
- alle Arten Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen
- Varietés, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters)

Nicht als Vergnügungsstätte sind in der Regel nach dem zuvor benannten Gutachten anzusehen:

- Gaststätten (Betriebe bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),
- (kleine) Tanz-Cafés,
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören
- Einrichtungen und Anlagen die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/Fitness-Center).

Im Einzelfall zu prüfen sind ggf.:

- Billard Café, Bowling-Center, Kinocenter und ähnliches in Abhängigkeit von Ihrer Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform (z.B. kann eine zu geringe sportlichen Ausrichtung der Nutzung zur Einstufung als Vergnügungsstätte führen)
- Sex-/Erotikshops (mit oder ohne Videokabinen)

Im Weiteren ist für die Abwägung hinsichtlich der Zulässigkeit die jeweilige „Störungswirkung“ der Vergnügungsstätten zu beachten. Grundsätzlich ist der Geltungsbereich als Mischgebiet einzustufen. Demnach sind neben Wohnnutzungen nur solche gem. § 6 BauNVO zulässige Nutzungen möglich, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. In der Kommentierung von Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger wird hierzu unter Randziffer 12 zum § 6 BauNVO ausgeführt, dass Störungen und Belästigungen der Wohnnutzungen insbesondere dann vorliegen, wenn sich diese bis in die Freizeit, den ungestörten Feierabend und vor allem die Nachtruhe hinein erstrecken. Der geminderte Schutz der Wohnruhe in einem Mischgebiet ist entsprechend der Rechtsprechung des BVerwG in der Regel auf die Tageszeit und dabei insbesondere auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt.

Insbesondere für Vergnügungsstätten wird hier ein erhöhtes Störungspotential gesehen. Dies reicht von Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen aufgrund der typischerweise langen Öffnungszeiten (bspw. bei Spielhallen) über die Verdrängung von bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges bis hin zu einem Imageverlust des städtebaulichen Umfeldes, Abschottung entsprechender Nutzungen gegenüber ihrem Umfeld und fehlender Integration. Auch der oftmals mit Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnlichem, verbundene „Trading – Down – Effekt“ ist zu beachten. Hierzu tragen grundsätzlich auch die oft bestehenden gesellschaftlichen Vorbehalte gegenüber Vergnügungsstätten bei, da diese in ihrer Konsequenz durch den stattfindenden passiven Verdrängungswettbewerb städtebaulich wirksam werden können. Diese Entwicklung soll mit dem geplanten Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans geregelt werden, da aus Sicht des Markts Wendelstein die Einrichtung von Vergnügungsstätten, insbesondere in diesem Bereich, negative Auswirkungen auf die geplante positive Entwicklungsziele des Mischgebietes hat.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Tankstellen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO. Diese Nutzung ist baulich als unverträglich mit den umgebenden und geplanten Baustrukturen zu erachten. Keine Anwendung findet der Ausschluss auf Eigenverbrauchstankstellen oder gewerblich betriebene Elektrotrankstellen als Nebennutzung bspw. für eine Gastronomie, da hiervon keine negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld erwartet werden.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es der Festsetzung verschiedener Bestimmungsfaktoren. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung, d.h. es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden.

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen daher Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie für Teilflächen auch in Form einer Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter versiegelter 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 Bau-

land 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.

Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass genügend Fläche für die Freiflächengestaltung und natürlichen Belange unversiegelt bleibt. Die festgesetzte GRZ nimmt den Orientierungswert des § 17 BauNVO für ein Mischgebiet auf. Dies ist aus planerischer Sicht als angemessen zu erachten. Es wird eine angemessene Bodennutzung ermöglicht, gleichzeitig aber auch dem wichtigen Ziel der Minimierung des Landverbrauchs und der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen Rechnung getragen. Zudem wird durch die Begrenzung der Bodenversiegelung der Lage des Planungsgebietes am nordwestlichen Ortsrand von Sperberslohe Rechnung getragen.

Entsprechend der Maßgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die ermittelte GRZ für Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhaus, Müllboxen, etc.) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, welche das Baugrundstück lediglich unterbauen, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Dies ist aus städtebaulicher Sicht, auch im Sinne der guten Erschließung sowie der guten Entwicklung der Flächen als vertretbar zu erachten. Eine Abweichung von den Vorgaben der BauNVO ist diesbezüglich nicht erforderlich.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden für das Planungsgebiet eine max. zulässige Geschossflächenzahl sowie eine maximal zulässige Vollgeschosszahl festgesetzt.

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. Für das Mischgebiet ist eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Dies stellt eine verträgliche bauliche Gesamtentwicklung des Planungsgebietes sicher.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird weiterhin über die Festsetzung max. zulässigen Vollgeschosse und zusätzlich über maximal zulässigen Gesamthöhen der baulichen Anlagen geregelt.

Die Vollgeschossanzahl wurde im Planungsgebiet differenziert in Teilbereiche festgesetzt und berücksichtigt dabei die Bestandsbebauung. Im Bereich des ehem. Gasthauses wird eine Bebauung analog dem Bestand mit bis zu drei Vollgeschossen zugelassen und somit die Bestandssituation fortgeführt. In den weiteren überbaubaren Bereichen wird die max. zulässige Vollgeschossanzahl auf max. zwei Vollgeschosse beschränkt, um den verträglichen Übergang zu den umgebenden Siedlungsstrukturen zu gewährleisten. definiert.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich dabei nach Art. 83 Abs. 6 der Bayerischen Bauordnung. Demnach sind Vollgeschosse „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“.

## **7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen steuert die Verteilung der Hauptnutzungen auf den Baugrundstücken oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche. Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, die das Baufenster bilden. Für das Mischgebiet werden

mittels festgesetzter Baugrenzen drei Baufenster definiert, innerhalb dessen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Im Bereich der bestehenden Baustrukturen der überplanten Flächen wurde ein eigenes Baufenster definiert, welches diese Strukturen umfasst und an dieser Stelle somit auch eine Ersatzbebauung zulässt. Dieses Baufenster grenzt im Norden direkt an die Grundstücksgrenze an. Dort befinden sich aber auch im Bestand bereits entsprechende bauliche Nutzungen, so dass hier dem nördlich angrenzenden Nachbarn durch die planungsrechtlichen Festsetzungen keine zusätzlichen Nachteile entstehen. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine Grenzbebauung handelt und durch die Vorhabenträger die Vorgaben zum Bauen an der Grundstücksgrenze (Brandschutz, keine Fenster etc.) zwingend zu beachten sind. Auf der Ostseite wurde die Außenkante der bestehenden Gastwirtschaft aufgenommen und nach Norden verlängert. Die auch im Sinne der Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeit auf der Ortsstraße bestehende „Einengung“ des städtebaulichen Raumes wird somit fortgeschrieben. Die Belange der Staatsstraße bleiben dabei gewahrt.

Das südliche Baufenster hält zu den angrenzenden öffentlichen Flächen im Osten und Süden einen Mindestabstand von 3,0 m ein, so dass hier ein angemessener Mindestabstand gewahrt bleibt. Das nordwestliche Baufenster wurde in einem Mindestabstand von 6,0 m zum östlich angrenzenden Baufenster gewählt und sichert somit einen ausreichenden Mindestabstand zwischen beiden Baubereichen. Im Norden hält das dortige Baufenster einen Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze ein, um hier keine zusätzlichen Belastungen für die dort angrenzenden Nachbargrundstücke zu erzeugen.

Mit den drei Baufenstern wird eine angemessen verdichtete Bebauung ermöglicht und gleichzeitig aber auch eine angemessene freigehaltene Hofffläche geschaffen. Dieser Innenhof kann mit seiner Aufenthaltsqualität entsprechend einen Mehrwert für die überplanten Flächen erzeugen.,

Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätze gelten die Maßgaben der BauNVO wonach diese auch außerhalb des festgesetzten Baufenster zugelassen werden können. Durch die Maßgaben der §§12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO ist eine städtebaulich verträgliche Entwicklung sichergestellt.

Am Westrand der überplanten Flächen verläuft ein öffentlicher Niederschlagswasserkanal, welcher dinglich gesichert ist. Eine Überbauung der dinglich gesicherten Schutzzone des Kanals wurde ausgeschlossen. Der Leitungskorridor wurde zudem gem. den Festsetzungsmöglichkeiten des BauGB als mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Die entsprechenden grundbuchrechtlichen Sicherungen sind bereits erfolgt, so dass der Bebauungsplan hier die getroffenen Vereinbarungen nachführt und sichert.

Als Hinweis ist im zeichnerischen Teil eine potenzielle Baumfallzone der nordwestlich befindlichen Waldflächen abgebildet. In diesem Bereich von 25 m, gemessen ab dem Waldrand beträgt 25 m besteht ein Risiko aus Baumfall.

Die Waldflächen im Nordwesten sind als Waldrand ausgebildet, das bedeutet es erfolgt eine Staffelung der Hecken- und Gehölzstrukturen. Beginnend bei niedrigwachsenden Gehölzen bis hin zu Bäumen mit einer Höhe von bis zu 25 m. Aktuell sind nach örtlicher Begehung keine konkreten Gefahren oder Hinweise auf Gefahren bekannt, welche zunächst ein über das allgemeine, abstrakte Risiko hinausgehendes Gefahrenpotential der vorhandenen Bäume erkennen lassen.

Der verkehrssichere Erhalt, bzw. die Pflege der bestehenden Bäume obliegt den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht. Die vorhandenen Baumbestände sind daher regelmäßig auf ihren Erhaltungszustand zu untersuchen und dieser durch Pflegemaßnahmen jederzeit zu gewährleisten. Dies wird durch den dortigen Eigentümer aber bereits jetzt entsprechend vorgenommen. Es

ergeben sich somit für den Eigentümer gegenüber der bisherigen Situation keine wesentlich anderen Verantwortungen. Grundsätzlich wird empfohlen, im Falle des Verkaufs von Teilen der überplanten Flächen an Dritte einen Haftungsausschluss zu Gunsten der angrenzenden Waldbesitzer in das Grundbuch eintragen zu lassen.

Bzgl. der Fragestellung der Verkehrssicherungspflicht hat der BayVGh sich 2021 dahingehend geäußert, „dass aus dem Rücksichtnahmegebot für den Eigentümer eines Waldgrundstückes trotz durch die Bebauung möglicherweise steigender Haftungsrisiken kein Anspruch auf Freihaltung des Baumwurfbereichs von jeglicher Bebauung ableitbar ist. Waldbesitzern [...] obliegt es vielmehr grundsätzlich und damit unabhängig von einem Bauvorhaben in der Nachbarschaft, einen den Anforderungen der Verkehrssicherungspflicht genügenden Zustand zu schaffen. Der rechtliche Umfang der Verkehrssicherungspflicht hängt nicht davon ab, ob das Nachbargrundstück bebaut ist. Dass die faktisch von Waldeigentümern aufzuwendende Sorgfalt bei einer Nachbarschaft zu einem unbebauten Grundstück regelmäßig geringer sein wird und dass dann womöglich die Waldbewirtschaftung einfacher ist, als wenn Wohnbebauung angrenzt, verleiht diesen grundsätzlich keine Abwehrposition gegen eine heranrückende Bebauung unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots. Waldeigentümer müssen vielmehr, wenn nicht besondere Umstände hinzutreten, immer damit rechnen, dass die ihrem Wald benachbarten Grundstücke auf eine Weise genutzt werden, die für sie Wirtschafterschwernisse und erhöhte Haftungsrisiken mit sich bringt (grundlegend BayVGh, B.v. 6.11.1989 - 14 CS 89.2551 - unveröffentlicht; vgl. auch BayVGh, B.v. 18.6.1997 - 14 ZS 97.1591 - BeckRS 1997, 23847; B.v. 5.2.1998 - 14 ZE 98.87 - juris Rn. 2; U.v. 14.1.1997 - 2 B 94.4017 - BeckRS 1997, 18666; B.v. 16.12.2019 - 1 ZB 18.268 - RdL 2020, 152 = juris Rn. 9; B.v. 29.10.2020 - 15 ZB 20.469 - juris Rn. 13; VGh BW, U.v. 16.10.1996 - 3 S 2332/95 - NVwZ-RR 1998, 96 = juris Rn. 26; VG München, U.v. 3.11.2015 - M 1 K 15.3173 juris Rn. 26; U.v. 26.9.2017 - M 1 K 17.2753 - juris Rn. 24 f.; Wolf in Busse/Kraus, BayBO, Stand: Februar 2021, Art. 4 Rn. 29 m.w.N.; a.A. noch VGh BW, U.v. 7.12.1988 - 3 S 2993/88 - BauR 1989, 441 = juris Rn. 32 f.).“ Besondere Umstände sind hier nicht erkennbar. Es sind lediglich abstrakte Gefahren erkennbar.

Seitens des Bundesverwaltungsgerichts, BVerwG, wurde zum Gefahrenpotential von Bäumen in einem Urteil ausgeführt: *„Die generell bestehende Möglichkeit, dass Bäume, auch wenn sie gesund sind, den Belastungen durch starke Stürme nicht standhalten und umstürzen oder abbrechen und dabei Schäden an Personen oder Sachen verursachen können, zählt demgegenüber nach der Rechtsprechung zum allgemeinen Lebensrisiko. Eine solche bloß abstrakte Baumwurfgefahr stellt keine Gefahr im Verständnis der Baumschutzvorschriften dar.“*

Konkrete Verkehrsgefährdungen sind nicht bekannt oder erkennbar.

Hinsichtlich des planungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots ist ebenfalls auf die Einschätzung des BayVGh in bereits zitiertem Urteil zurückgreifen: *„Mit Blick auf den bodenrechtlichen Bezug des Bauplanungsrechts können eine Baumwurfgefahr und sich hieraus ergebende gesteigerte Verkehrssicherungspflichten allenfalls dann ausnahmsweise dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme widersprechen, wenn deswegen unzumutbare Auswirkungen auf die Nutzbarkeit des Grundstücks, von dem eine Baumwurfgefahr ausgeht, bestehen. [...] Das Rücksichtnahmegebot gewährt keinen Anspruch auf Abwehr jeglicher mit einer Nachbarbebauung verbundenen Änderung der bisherigen Situation. Selbst gewisse Veränderungen in den Bewirtschaftungsanforderungen und die damit verbundenen Gewinneinbußen sind hinzunehmen (BayVGh, B.v. 16.12.2019 - 1 ZB 18.268 - RdL 2020, 152 = juris Rn. 6 m.w.N.).*

Unzumutbare Nachteile für die mit Wald bestockten Grundstücke sind hier aber nicht erkennbar. Vielmehr würde die geforderte Baumfallzone von 25 m ebenso zu einer einseitigen Lösung mit Blick auf die gebotene gegenseitige Rücksichtnahme führen. *„Verschärfte Verkehrssicherungspflichten führen vorliegend allenfalls - wenn überhaupt - zu einer eingeschränkten Nutzung der Grundstücksgrenz nah angepflanzten Bäume. Hier obliegt der Waldbesitzer aber ohnehin der zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflicht.“*

Bzgl. allgemeiner Verweise auf Art. 3 und 4 BayBO ist anzumerken, dass hiermit gem. Rechtsprechung Interessen der Allgemeinheit verfolgt werden. Ein nachbarschützender Charakter kommt ihnen grundsätzlich nicht zu. Besondere Umstände, die es geboten erscheinen lassen könnten, den Waldbesitzern über die bauordnungsrechtliche Generalklausel des Art. 3 Satz 1 BayBO einen Abwehranspruch zuzubilligen, sind hier nicht erkennbar. „Nachbarschützende Funktion kommt der bauordnungsrechtlichen Generalklausel allenfalls dann zu, wenn Nachbarn des Bauherrn [hier der überplanten Flächen, J.B.] aufgrund des Bauvorhabens in ihren elementaren durch die Grundrechte geschützten Rechtspositionen wie Leben, Gesundheit und Eigentum gefährdet sind.“ (Vgl. bereits zitiertes Urteil des BayVGH aus 2021). Eine über die abstrakte Gefährdung durch Baumwurf hinausgehende Situation ist hier aber nicht erkennbar.

Innerhalb der 25 m - Zone besteht für bauliche Anlagen im Falle eines Umsturzes von Bäumen ein erhöhtes Risiko für Menschen, Gebäude und Sachwerte. Um diesem Sachverhalt und auch dem Risiko für den Waldeigentümer Rechnung zu tragen, wird empfohlen, ggf. durch bauliche Maßnahmen (z.B. statische Dimensionierung von Baukörpern auf Anprall von Bäumen, Verwendung von Betonbauweise statt Holzbauweise u.Ä.) dafür Sorge zu tragen, dass für Bewohner der betreffenden baulichen Anlagen keine Gefahren aus Anprall von Bäumen entstehen. Dieser Sachverhalt ist insbesondere in die Wahl der Dachkonstruktion mit einzubeziehen. Bei Holzdachstühlen stellt sich der rechnerische Nachweis der Berechnung auf Anprall regelmäßig als Herausforderung dar. Ggf. kann es notwendig sein, einen Betondachstuhl auszuführen.

Da aufgrund der Geländetopografie nicht ausgeschlossen werden kann, dass Gebäude in das Gelände einschneiden, war es zu Minimierung der Gefahren aus Starkregenereignissen notwendig, Festsetzungen zum Schutz der Nutzer der Anlagen zu treffen. Dementsprechend wurde bestimmt, dass bei allen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, diese konstruktiv so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein. Die Notwendigkeit ergibt sich aus den topografischen Gesamtverhältnissen, welche auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Planungen zukünftig weiterhin im Grundsatz relevant sein werden.

Östlich der überplanten Flächen befindet sich die Allersberger Straße. Diese ist als Staatsstraße klassifiziert. Entsprechend der Mitteilungen des Straßenbaulastträgers im Verfahren waren bzgl. der Belange der Staatsstraße verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Demnach waren die Zufahrtsmöglichkeiten zur überplanten Flächen von der Staatsstraße auf die bereits bestehenden Zufahrten zu beschränken. Hierzu wurden Einfahrtbereiche definiert und im Übrigen Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. Stellplätze mit unmittelbarer Andienung waren aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße ebenfalls auszuschließen.

Für die zulässigen Einfahrten sind die notwendigen Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 70 m in einen Abstand von 3,0 m zum Fahrbahnrand dauerhaft freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen der Sichtdreiecke dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Dies gilt auch für die Bauzeit.

Der überplante Bereiche befindet sich innerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt. Der Straßenbaulastträger hat jedoch auch hier eine besondere Rechtsstellung, welche insbesondere bei genehmigungsfreien Vorhaben i.S.d. Art. 57 BayBO zu beachten ist. Für entsprechende Anlagen ist unabhängig von der Genehmigungsfreiheit gem. BayBO eine straßenrechtliche Genehmigung beim Staatlichen Bauamt Nürnberg, Postfach 4757, 90025 Nürnberg einzuholen. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

### **7.3 Örtliche Bauvorschriften**

Aufgrund des städtebaulichen Umfeldes sind hinsichtlich der Dachgestaltung nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 48 ° zulässig. Hiermit soll eine Weiterführung des bestehenden Ortsbildes von Sperberslohe sichergestellt werden. Abweichend hiervon werden für Terrassenüberdachungen, Hauseingangüberdachungen und Wintergärten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Carports und Garagen abweichend zu den zuvor genannten Festsetzungen alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 48° zugelassen. Dies ist aus städtebaulicher Sicht verträglich, da mit der geplanten Festsetzung die städtebauliche Grundstruktur der Hauptbaukörper geregelt werden soll und bauliche Nebenanlagen im Regelfall einen untergeordneten Charakter aufweisen. .

Fachlich war es im Sinne der städtebaulich verträglichen Anpassung an das Umfeld angezeigt, für die Dachflächen von Satteldächern verbindliche Gestaltungseinschränkungen zu erlassen. Demnach sind hochglänzende, edelengobierte, reflektierende und glasierte Ausführungen der Dacheindeckung unzulässig. Keine Anwendung finden vorstehende Einschränkungen ausdrücklich auf PV-Dachanlagen. Dachbegrünungen sind ausdrücklich auch bei geneigten Dächern zulässig.

Um die Klimaauswirkungen der baulichen Anlagen auf das Umfeld zu minimieren sowie gleichzeitig auch die Rückhaltungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser auf der Oberfläche zu erhöhen, wurde festgesetzt, dass mit Flachdach ausgeführte bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 10 m<sup>2</sup> mit Gründach auszuführen sind. Es wurden Mindestqualitäten für die Ausführung der Gründächer bestimmt. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen.

Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf Flachdächer eigenständiger technischer Bauwerke wie z. B. Blockheizkraftwerke, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrauchungsöffnungen, Attikabereichen, aus Brandschutzgründen erforderliche Kiesstreifen, Solaranlagen oder notwendige Lauf- und Wegeflächen u. Ä. belegt sind.

Gründächer können einen guten Beitrag zur Minimierung der Klimaauswirkungen leisten. Sie können die lokale Aufheizung reduzieren und durch die Verdunstungsmöglichkeiten positiv auf das Kleinklima wirken.

Bei Wintergärten sind auch Glasdächer und Metaldächer, jedoch nicht hochglänzend und hochreflektierend zulässig. Attikaabschlüsse dürfen grundsätzlich auch als Einblechung, jedoch nicht hochglänzend oder hochreflektierend, ausgeführt werden. Unbeschichtete Metaldächer sind aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig.

Notwendig ist es die Entwicklung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen zu regeln. Die Eindeckung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich zulässig.

Diese sind aber flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen, um eine gute Gesamtgestaltung sicherzustellen. Bei Dächern mit einer Dachneigung von kleiner als 40° dürfen vorgenannte Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel von bis zu 45° errichtet werden.



Als aufgeständerte Bauweise werden hierbei die technischen Unterkonstruktionen der Systemhersteller verstanden. Beispielhaft nebenstehend abgebildet:

Bei Flachdächern ist auch eine aufgeständerte Bauweise zulässig. Die Höhe der aufgeständerten Module darf dabei ein Maß von 1,0 m über der Oberkante der Dachhaut nicht überschreiten, damit keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgen.

#### **7.4 Alternative Energiesysteme**

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf von Neubauten durch mind. 65 % Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können aktuell genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher zunächst entbehrlich.

Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechsellmengen.

Die Dachflächen dürfen zur Installation von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie genutzt werden. Es sind sowohl Solarthermie als auch Photovoltaikanlagen zulässig. Insbesondere bei Flachdächern bzw. flach geneigten Pultdächern ist eine Nutzung im Sinne der Energieeffizienz sinnvoll. Sie eignen sich in der Regel hervorragend für die Errichtung von PV-Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Entsprechende Anlagen können, je nach ausgeführter Größenordnung, zum Teil den gesamten Eigenbedarf an Strom decken. Eigenstrommodell sind hier der Einspeisung vorzuziehen. Wünschenswert ist in diesem Zusammenhang auch, Energiespeicher zur Pufferung der erzeugten Strommengen mit vorzusehen.

Im Bereich der Verkehrs- und Außenanlagen werden die notwendigen Beleuchtungen mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen.

Den Belangen der Energieeinsparung wird damit bereits hinreichend Rechnung getragen.

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

### **8.1 Erschließung und Verkehr**

#### Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt wie im Bestand auch über die Anbindung des Planungsgebietes an die Allersberger Straße im Osten sowie die Straße „Am Meiler“ im Süden. Neue Anbindungen oder äußere Erschließungen sind nicht erforderlich. Die Lage der Anbindungen wurde unter Berücksichtigung der Bestandszufahrten gewählt und entsprechend festgesetzt. Für die weiteren Bereiche, insbesondere parallel der Staatsstraße im Osten, wurde ein Verbot zu Ein- und Ausfahrten vorgenommen. Dies ist notwendig, um Verkehrsgefährdungen durch zusätzliche Anbindungen an die Staatsstraße zu vermeiden.

Die zugelassenen Zufahrten befinden sich im OD-E (Erschließungsbereich) der Staatsstraße innerhalb des mittels Ortstafel auf eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h beschränkten Ortsdurchfahrtsbereiches von Sperberslohe. Die beiden Zufahrtsbereiche haben eine Breite von 4,0 m bzw. 6,0 m (entsprechend der Bestandssituation) und somit als vertretbar zu erachten. Die notwendigen Sichtdreiecke mit einer Länge von 70 m in einem Abstand von 3,0m vom Fahrbahnrand können eingehalten werden. Zudem ist nur von sehr geringen Verkehrsbewegungen aus den überplanten Flächen auszugehen, so dass auch aus diesem Grund von einer Verträglichkeit ausgegangen werden kann.

In der Gesamtabwägung konnte daher festgestellt werden, dass die bestehende äußere Erschließung als hinreichend zu erachten ist.

### Innere Erschließung

Von der Festsetzung innerer Erschließungsflächen kann abgesehen werden. Das Planungsgebiet umfasst nur später privat genutzte Flächen, welche durch private Zuwegungen von den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen hinreichend sicher erreichbar sind. In Abwägung aller Belange kann auf eine gesonderte öffentliche innere Erschließung verzichtet werden kann.

Die Details der inneren Objekterschließungen werden im Rahmen der weiteren Vorhaben- und Erschließungsplanung geregelt.

### Ruhender Verkehr

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde hinsichtlich der Anlage der notwendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen geprüft, in welchem Maß neue Stellplätze für den ruhenden Verkehr erforderlich sind. Grundsätzlich gilt, dass der Stellplatzbedarf gemäß den der Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS) des Marktes Wendelstein vom 29.03.2019 zu ermitteln und nachzuweisen ist. Somit wird hinreichend sicher gewährleistet, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen entsteht. Weitergehende Festsetzungen sind daher entbehrlich.

Gem. der GaStS des Markts Wendelstein sind für die geplanten Nutzungen Fahrradstellplätze zu errichten. Entsprechende Richtzahlenangaben sind der Anlage zur Satzung des Markts Wendelstein zu entnehmen. Eine Überdachung und ggf. Ausstattung mit Lademöglichkeiten für E-Bikes wird empfohlen. Beides steigert die Attraktivität der Nutzung alternativer Mobilitätsmittel abseits des MIV.

Im PKW-Abstellbereich soll auf eine entsprechende Ausstattung mit Ladeinfrastruktur zur Förderung der Elektromobilität hingewirkt werden. Hier ist auch auf die Vorgaben des Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) zu verweisen, welches bei Planungen zu beachten ist.

### Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Das Planungsgebiet ist durch den vorhandenen Geh- und Radweg an der Allersberger Straße ausreichend verkehrstechnisch erschlossen. Von dort besteht über den Anschluss an den Kernort von Wendelstein sowie die übrigen Ortsteile.

Eine ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes ist über eine Bushaltestelle Sperberslohe unmittelbar südlich der überplanten Flächen an der Allersberger Straße gegeben. Dies ist als ausreichend zu erachten.

Gesonderte öffentliche Geh- und Radwegerschließungen innerhalb der überplanten Flächen sind aufgrund der geringen Größe entbehrlich.

### Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen kann grundsätzlich von Osten über die Allersberger Straße oder von Süden über die Straße „Am Meiler“ erfolgen. Um die Auswirkungen auf die Allersberger Straße als klassifizierte Staatsstraße und den überörtlichen Verkehr zu minimieren, ist eine Anbindung über die untergeordnete Straße „Am Meiler“ zu bevorzugen. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind voraussichtlich nicht aus der Abwicklung des Baustellenverkehrs zu erwarten. Baustellenabwicklungen können zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so geregelt werden, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist. Für die Baumaßnahme im westlichen Teil wird ggf. im Vorfeld ein gesondertes Baustellenabwicklungskonzept erstellt, um die Belastungen für das Umfeld so gering wie möglich zu halten.

## **8.2 Entwässerung**

Zwar ist die überplante Fläche als entwässerungstechnisch im Mischsystem erschlossen zu erachten, grundsätzlich hat gemäß den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) die Entwässerung des Planungsgebietes aber im Trennsystem zu erfolgen.

Aufgrund der Tatsache, dass im Plangebiet ein Niederschlagswasserkanal verläuft, soll daher diesem Grundsatz folgend ein Trennsystem innerhalb der überplanten Flächen realisiert werden. Dies geht auch einher mit den Vorgaben der Entwässerungssatzung des Markts Wendelstein.

Schmutzwasser aus den überplanten Flächen soll daher, wie im Bestand auch durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Allersberger Straße der zentralen Mischwasserbehandlungsanlage zugeführt werden. Aufgrund der geringen Größe der überplanten Flächen ist mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen, dass die anfallenden Schmutzwässer ohne größere Auswirkungen auf die Auslastung des Mischwasserkanals sind. Ggf. wird ein zusätzlicher Hausanschluss in der Ortsstraße „Am Meiler“ für das südliche Baufenster erforderlich. Dies regelt sich aber im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung.

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet soll gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vorrangig ortsnah versickert werden. Ist dies nicht möglich, ist eine Ableitung über den bestehenden Niederschlagswasserkanal zu realisieren. Hiermit kann die bestehende Mischwasserkanalisation und somit auch die Mischwasserbehandlungsanlage von nicht reinigungsbedürftigem Regenwasser entlastet werden.

Da die Versickerungsfähigkeit im Planungsgebiet grundsätzlich gegeben sein dürfte, sollen anfallenden Oberflächenwasser aus Dächern und den Freiflächen im Planungsgebiet bestmöglich versickert werden. Hierfür sollen vorrangig eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone realisiert werden. Hiermit soll anfallendes Oberflächenwasser ortsnah dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Die Grundwasserabstände müssen hierbei im Detail geprüft werden, da oberflächennahe Grundwasserstände durch die Nähe zum Hembach aktuell nicht abschließend ausgeschlossen werden können.

Um für diesen Fall eine geregelte Beseitigung des Niederschlagswassers zu gewährleisten, wurde grundsätzlich auch die Ableitungsmöglichkeit über den bestehenden Niederschlagswasserkanal am Westrand der überplanten Flächen mit vorgesehen. Um Überlastungen des bestehenden Niederschlagswasserkanals auszuschließen, war es angezeigt Maßnahmen zur Rückhaltung vorzusehen. Im Sinne des Hochwasserschutzes und Schutz vor Gefahren aus Starkregenereignissen sowie zur Minimierung der Gefahren aus dem Klimawandel wurden verpflichtende Vorgaben zur Anlage von Retentionsvolumen im Planungsgebiet getroffen. Demnach ist im Plangebiet ein Retentionsvolumen von mind. 3,00 m<sup>3</sup> je 200 m<sup>2</sup> versiegelter oder überbauter Fläche zu errichten. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen erbracht werden. Die Retentionsvolumen können mittels Überlaufs an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden. Der Markt Wendelstein wird hierbei eine gesonderte Vorgabe zur Drosselung des Ablaufes im Zuge der konkreten Entwässerungsplanung vornehmen. Allgemeine Aussagen auf Ebene des Bebauungsplans sind an dieser Stelle nicht möglich. Als versiegelt gelten hierbei Flächen, welche keine versickerungsfähige Oberflächenausführung aufweisen.

Grundsätzlich wird empfohlen anfallendes Niederschlagswasser auf den privaten Flächen zunächst in Zisternen oder Kombinationsanlagen mit Retentionsvolumen zu sammeln und für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Soweit Vorgaben der Wasserabgabensatzung einer anderweitigen Nutzung nicht widersprechen, kann gesammeltes Niederschlagswasser beispielsweise auch für den Betrieb von Toiletten etc. genutzt werden. 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 darauf hingewiesen, dass auch für die Versickerung von Dachflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind 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 Einhaltung der Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) i. V. m. der TRENGW oder bei Einleitung in ein Oberflächengewässer die Vorgaben der NwFreiV i. V. der TREN OG sind spätestens im baurechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Bei Nichteinhaltung der oben genannten Vorschriften ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Im Planungsgebiet können u.U. Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist. Die ggf. erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt und die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt.

Eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers ist dessen Ableitung gem. den Vorgaben des WHG grundsätzlich vorzuziehen.

Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der das Grundstück von Norden nach Süden querende und grundbuchrechtlich gesicherte Oberflächenwasserkanal in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern, zu erhalten und nicht überbaut werden darf.

Die Entwässerungssatzung (EWS) des Marktes Wendelstein in der Fassung vom 04.06.2009 ist einzuhalten.

### **8.3 Versorgung**

Das Planungsgebiet ist bereits an die Medien der Versorgung angeschlossen. Ggf. sind Anpassungen an den Hausanschlüssen oder neue Hausanschlüsse erforderlich. Dies ist im Zuge der konkreten Vorhabenplanungen durch den Vorhabenträger individuell mit den Versorgern abzustimmen. Aus öffentlicher Sicht ist von einer gesicherten Erschließung auszugehen und zunächst keine Notwendigkeit von Umbauten im öffentlichen Raum gegeben.

Die Versorgung für Wasser und Gas erfolgt aus dem Netz der Gemeindewerke Wendelstein. Die Stromversorgung kann, wie im Bestand, aus dem Versorgungsnetz der N-Ergie Netz GmbH realisiert werden. Die Telekommunikationsversorgung ist aus dem Netz der Deutschen Telekom sichergestellt.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

Die Versorger (z.B. Gemeindewerke Wendelstein, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

#### **8.4 Abfallentsorgung**

Grundsätzlich gilt, dass die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, am Tage der Abholung, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und der Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamts Roth abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen bereitzustellen sind. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden.

Dies ist durch die Anbindung an der Allersberger Straße oder ggf. „Am Meiler“ hinreichend gesichert. Hierzu werden für den Tag der Abholung entsprechende Bereitstellungsflächen an den betreffenden Straßen vorgesehen. Die Behältnisse sollen am Tage der Abholung durch den Betreiber der geplanten Nutzungen auf den hierfür vorgesehenen Flächen zur Abholung bereitgestellt werden. Im Übrigen verbleiben die Müllbehältnisse an einer noch zu bestimmenden Stelle auf dem Grundstück. Die Konkretisierung der Müllsammelstellen auf den privaten Grundstücksflächen erfolgt im Rahmen der Hochbauplanung. Der Abholstandort wird ebenfalls im Rahmen der Hochbauplanung noch mit der Abt. Abfallwirtschaft abgestimmt und in der Erschließungsplanung entsprechend beachtet. Auf Ebene der Bauleitplanung kann von einer gesicherten Abfallentsorgung ausgegangen werden. Eine Befahrung der privaten Grundstücksflächen wird aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

#### **9. Denkmalschutz**

Bau- und Bodendenkmäler sind aktuell im Planungsgebiet nicht bekannt. Unmittelbar östlich befindet sich auf dem Grundstück Allersberger Straße 4 ein Baudenkmal: „D-5-76-151-159 - Ehem. Mühle, zwei geschossiger, giebelständiger Sandsteinquaderbau mit Steilsatteldach, traufseitig mit Fachwerkobergeschoss, frühes 19. Jh.“. Weitere Baudenkmäler befinden sich ca. 200 m südlich des Planungsgebietes.

Seitens des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege wurde daher mitgeteilt, dass aufgrund der Denkmalnähe für jedes Bauvorhaben im Plangebiet eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Bay. Denkmalschutzgesetz erforderlich wird. Diese ist gesondert zu beantragen. Eine frühzeitige Abstimmung der konkreten Detailplanungen mit der Fachbehörde ist daher angeraten. Auf Ebene der Bauleitplanung kann aber mit hinreichender Sicherheit von einer Verträglichkeit der Planungen mit dem bestehenden Baudenkmal ausgegangen werden.

Bodendenkmäler sind auch im näheren Umfeld nicht verzeichnet. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. 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 Abs. 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 Roth, Weinbergweg 1 91154 Roth, Tel. 09171/81-1131, zu melden.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

#### **Auszug bayerische Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 23.06.2023**

##### *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.*

## **10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen**

Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Eine eventuelle Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG (Bauwasserhaltung). Veränderungen des natürlichen Oberflächenwasserabflusses zum Nachteil der Nachbargrundstücke sind verboten.

Der Grundstückseigentümer hat sich aufgrund der topographischen Gesamtsituation und den damit möglichen Oberflächenwasserereignissen selbst, 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.

Bei geplanten Nutzungen ist hierbei insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass aus der Umnutzung von bisher unversiegelten Flächen im Planungsgebiet den bestehenden Unterliegern im städtebaulichen Umfeld kein zusätzliches Oberflächenwasser im Fall von Starkregenereignissen zugeleitet wird.

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.

Der Gefahr von Gefährdungen von Gebäuden ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegenzuwirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden.

Es wird angeraten, zur Vermeidung von Schäden aus unkontrolliertem Abfluss von Oberflächenwasser, geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.

Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie die Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Auf Ebene der Bauleitplanung war es trotz der nur als gering einzustufenden Risiken für die Planungsmaßnahmen angeraten für Gebäude, die aufgrund der Topografie in das Gelände einschneiden festzusetzen, dass dies konstruktiv so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Es handelt sich bei den überplanten Flächen um ein nach Südwesten geneigtes Gelände

Es bestehen daher zu einem gewissen Grad Gefahren aus Starkregenereignissen für die überplanten Flächen selbst, als auch für das städtebauliche Umfeld durch die neuen Bodenversiegelungen.

Nebenstehende Karte zeigt die potenziellen Fließwege wild abfließenden Niederschlagswassers (blaue Strichdarstellungen im städtebaulichen Umfeld (© Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2024)).



Es bestehen für den Fall einer Überlastung des vorhandenen Oberflächenwasserkanals auf der Westseite der überplanten Flächen zu einem gewissen Grad Gefährdungen für das Planungsgebiet aus dem städtebaulichen Umfeld. Daher war die Festsetzung von Maßnahmen zum Eigenschutz erforderlich.

Eine Gefährdung des städtebaulichen Umfeldes durch die vorliegenden Planungen kann durch die topographischen Verhältnisse und die Lage des Planungsgebietes ebenfalls nach aktuellem Kenntnisstand nicht abschließend ausgeschlossen werden. Eine Überleitung von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen und in Richtung des Feuerwehrgerätehauses ist dabei mit geeigneten Mitteln zu verhindern. Grundsätzliche Gefährdungen für das Umfeld des Planungsgebietes können durch Maßnahmen in der Freiflächengestaltung aber hinreichend minimiert werden.

## **11. Vorbeugender Brandschutz**

### Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein Mischgebiet, für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die Freiwillige Feuerwehr Wendelstein mit ihren Ortsteilwehren hinreichend für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards ausgerüstet ist.

### Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Der Bebauungsplan sieht maximal drei Vollgeschosse vor. Ein Nachweis des zweiten Rettungsweg über die Steckleiter der Feuerwehr kann nur dann realisiert werden, wenn bei denen die notwendigen Anleerstellen eine Höhe von 8,00 m über Gelände nicht überschreiten. Wird diese Höhe überschritten, muss eine Rettung über das Hubrettungsgerät der Feuerwehr oder ein gebauter zweiter Rettungsweg (alternativ auch Sicherheitstreppe) realisiert werden.

Die Feuerwehr Wendelstein ist mit einem Drehleiterfahrzeug ausgestattet, so dass auch eine Rettung von Personen oberhalb eines zweiten Vollgeschosses möglich ist. Hierfür wird im Zweifelsfall eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücksflächen als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich. Diese Flächen sind dann nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken und Brücken, 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. Das Feuerwehrgerätehaus in Sperberslohe befindet sich unmittelbar südlich der überplanten Fläche. Die Entfernung zur Feuerwache Wendelstein beträgt ca. 4,6 km. Die Fahrzeit ca. 6 Minuten.

#### Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen ein notwendiger Löschwasserbedarf bei Mischgebietsnutzungen von 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden anzusetzen. Für zulässige Wohnnutzungen im Plangebiet kann aber auch geringerer Bedarf von 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden ausreichend sein. Aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung in Sperberslohe kann gem. Rücksprache mit dem Versorger aller Voraussicht nach mit Sicherheit nur eine Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h in der Allersberger Straße und der Straße „Im Meiler“ gewährleistet werden. Der nächste Unterflurhydrant ist auf Höhe der Bushaltestelle gegenüber dem Feuerwehrgerätehaus.

Soweit sich aus den konkreten Nutzungen ein höherer Bedarf ableitet, ist eine ergänzende Löschwasserversorgung zu prüfen und ggf. zu realisieren. U.U. kann der ca. 120 m südlich gelegene Hembach herangezogen werden. Alternativ bzw. vorrangig ist aber in diesem Fall von einer lokalen Löschwasserbevorratung auf dem Plangebiet von ca. 100 m<sup>3</sup> auszugehen. Die Entscheidung hierzu obliegt aber dem konkreten Brandschutzkonzept und den Abstimmungen der örtlichen Feuerwehr.

#### Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die Entfernung der geplanten baulichen Anlagen zur öffentlichen Erschließung wird aller Voraussicht in Entfernungen < 50,00 m erfolgen. Somit wird aktuell davon ausgegangen, dass die Rettung auch ohne gesonderte Erschließungsflächen für die Feuerwehr sichergestellt ist. Soweit eine Befahrbarkeit für die Feuerwehr doch erforderlich ist, ist bei der Erschließungsplanung die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ mit Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu beachten.

#### Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Übrigen befinden sich im Umfeld die gemischt genutzten Siedlungsstrukturen von Sperberslohe aus denen keine kritischen Wechselwirkungen resultieren. Südöstlich des überplanten Bereiches befindet sich ein Gewerbebetrieb. Kritische Wechselwirkungen werden aber nicht erwartet.

#### Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Errichtung von gemischten Nutzungen im Umfeld von Wohnen und Gewerbe. Die örtliche Feuerwehr ist für die üblichen, aus vergleichbaren Nutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet.

#### Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. 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. Solarmodule produzieren aber 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.

Weitere besondere brandschutztechnische Risiken ergeben sich ggf. aus dem gesondert erstellten Brandschutzkonzept. Die daraus resultierenden Maßgaben und Auflagen sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen zu beachten.

## **12. Immissionsschutz**

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken.

Um die Immissionsbelastungen für den Abwägungsprozess angemessen erfassen und bewerten zu können, wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Das durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth, erstellte Gutachten Nr. gl/dn-23.13793-b01 ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

### **Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)**

Im Zuge der vermehrten Nutzung regenerativer Energiequellen für die Beheizung von Gebäuden wird oftmals und zukünftig wohl vorrangig bis ausschließlich auf Luftwärmepumpen zurückgegriffen. Die hierfür benötigten Wärmetauscher werden oftmals noch als Splitgerät mit Aufstellung im Freien realisiert. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind grundsätzlich auch Abluftanlagen sowie Klimaanlage als potenzielle Lärmquellen mit Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu erachten. Die hieraus resultierenden Auswirkungen sind entsprechend auf die zulässigen Maße zu minimieren. Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im Mischgebiet im städtebaulichen Umfeld:

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

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 55 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

Allgemein gilt: 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 ist sicher angewendet wird, wurde eine entsprechende Festsetzung bzgl. Wohnnutzungen in die Planung aufgenommen. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Geräte als Teil der gewerblichen Lärmemissionen mit zu erfassen und zu beachten.

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-Splitgeräte, 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 Nachbarhäusern 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.

Handelt es sich um gewerbliche Nutzungen im Sinne eines Gewerbebetriebes, sind entsprechende haustechnische Anlagen als Teil eines technischen Gesamtkonzeptes zu berücksichtigen. Die geplanten Anlagen sind in diesem Fall als Teil der Gewerbelärmemissionen mitzuerfassen und insgesamt hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die betreffenden Immissionsorte und Einwirkzeiten 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.

#### **Lärmimmissionsschutz den geplanten Nutzungen**

Aus den zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet entstehen Lärmimmissionsbelastungen für das Plangebiet selbst als auch das städtebauliche Umfeld. Als Beurteilungsgrundlage der im Planungsgebiet zu erwartenden Lärmimmissionsbelastungen werden hierbei vorrangig die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen, im Abwägungsfall sind aber auch die Immissionsricht- bzw. grenzwerte der maßgeblichen Fachgesetzgebungen zu beachten.

Entsprechend der geltenden gesetzlichen Normungen sind dabei aufgrund der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen drei differenzierende rechnerische Betrachtungen der Lärmimmissionen erforderlich.

Aus dem Betrieb möglicher Gewerbebetriebe können Immissionsbelastungen entstehen. Diese sind als „gewerbliche Emissionen“ im Sinne der Maßgaben der Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm) zu erfassen und zu bewerten. Die planinduziert zu erwartenden Verkehrslärmemissionen aus dem Planungsgebiet sind des Weiteren zusätzlich nach den Maßgaben der Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) zu bewerten.

Auf das Plangebiet selbst können ebenfalls Immissionsbelastungen einwirken. Hier sind im Besonderen die Belastungen aus Gewerbelärm durch den südöstlich bestehenden Gewerbebetrieb sowie die Verkehrslärmbelastungen aus dem Verkehr auf der Allersberger Straße zu berücksichtigen.

#### **Immissionsbelastung aus Gewerbelärm**

Südöstlich der überplanten Flächen besteht ein genehmigter Gewerbebetrieb, von welchem Emissionen auf das Umfeld ausgehen. Im Zuge der Untersuchungen des Schallschutzgutachters wurden die bestehenden Baugenehmigungen eingesehen. Es zeigte sich, dass hier keine immissionsschutzrechtlichen Auflagen getroffen waren. Um die Verträglichkeit des Planungsgebietes mit dem Umfeld zu überprüfen, wurde daher durch den beauftragten Gutachter eine Rückrechnung der zulässigen Emissionen des Betriebes aufgrund der bereits im unmittelbaren Umfeld bestehenden Bestandswohnnutzungen durchgeführt. Im direkten Umfeld sind als Wohnnutzungen einzustufenden Grundstücke bereits gegeben. Diese sind als maßgeblich zu erachten.

Der Gutachter hat daher auf Basis der Darstellung der Flächen des Betriebes als Mischgebiet im Flächennutzungsplan sowie der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzung im Umfeld, die rechtlich zulässigen Emissionen des Betriebes ermittelt, welche eine Überschreitung der zulässigen Immissionen am relevanten Immissionsort (= nächstgelegene bestehende Wohnnutzung) ausschließen. Da dieser Immissionsort näher als die überplanten Flächen liegen kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass eine Verträglichkeit der bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen des Gewerbebetriebes gewährleistet ist.

Auf Basis dieser Rahmenbedingungen hat der Gutachter anschließend die potenziell auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm ermittelt und hierbei festgestellt, dass im Beurteilungszeitraum Tag mit Belastungen von ca. 43 dB (A) und im Beurteilungszeitraum Nacht von ca. 30 dB(A) zu erwarten sind. Somit werden die für ein Mischgebiet relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) Tags und 45 dB(A) Nachts deutlich unterschritten.

Somit kann hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionsbelastungen von einer Verträglichkeit ausgegangen werden. Immissionsschutzmaßnahmen aufgrund von einwirkenden bauordnungsrechtlich zulässigen Gewerbelärmimmissionen sind nicht erforderlich.

Grundsätzlich ist auch von im Mischgebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen ebenfalls mit Emissionen zu rechnen, welche auf das Plangebiet selbst als auch das städtebauliche Umfeld einwirken können. Lt. BauNVO sind in einem Mischgebiet nur solche Arten von baulichen Nutzungen zulässig, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Somit kann bzgl. der gebietsinternen Immissionsbelastungen aus gewerblichen Nutzungen mit hinreichender Sicherheit von einer Verträglichkeit ausgegangen werden. Hinsichtlich der Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld ist ebenfalls auf Ebene des Bebauungsplans von einer hinreichenden Verträglichkeit auszugehen.

Im Umfeld herrschen im Bestand im Wesentlichen Wohnnutzungen vor, welche analog der gebietsinternen Situation durch eine gewerbliche Nutzung nicht wesentlich gestört werden dürfen. An den dortigen Immissionsorten ist die Einhaltung dort maßgeblichen Immissionsrichtwerte zu gewährleisten. Hier kann aber im Regelfall von einer verträglichen Lösung eines Immissionskonfliktes auf Ebene der nachfolgenden konkreten Vorhabenplanung ausgegangen werden. Besondere immissionsrechtliche Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans erscheinen in diesem Fall für entbehrlich.

#### **Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm:**

Auf das Plangebiet selbst wirken des weiteren Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm ein. Als maßgebliche Lärmquellen sind die hier die Verkehrsbewegungen auf der Allersberger Straße (Staatsstraße St 2225) zu betrachten. Weitere relevante Lärmquellen sind nicht zu erwarten.

Seitens des Gutachters wurde daher auf Basis der verfügbaren Daten zu den Verkehrsbelastungen aus dem Jahr 2022 eine Prognoseberechnung der zu erwartenden Immissionsbelastungen für das Jahr 2035 vorgenommen. Hierbei zeigte sich, dass innerhalb des Plangebiets mit Ausnahme der Fassaden an der Ostseite der überplanten Flächen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete sowohl im Beurteilungszeitraum Tag als auch Nachts eingehalten sind.

An den der Staatsstraße zugewandten Fassaden ist lt. den Berechnungen des Gutachters tagsüber mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu ca. 4 dB zu rechnen. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird aber eingehalten. Im Beurteilungszeitraum Nacht hingegen ist mit Überschreitungen des Orientierungswerts um bis zu 6 dB zu rechnen. Somit ist auch von einer Überschreitung des im Abwägungsprozess ebenfalls zu berücksichtigenden Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 54 dB(A) um bis zu 2 dB auszugehen.

Für die Planungsmaßnahme war daher zu prüfen, ob die sich aus der Planung ergebenden Lärmschutzkonflikte angemessen bewältigt werden können und mit den § 1 Abs. 5 BauGB bestimmten Leitlinien der

nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar ist. Hierbei ist das gem. § 1 Abs. 7 BauGB definierte Abwägungsgebot der privaten und öffentlichen Belange angemessen zu beachten.

Im Abwägungsprozess zu den vorliegenden Planungen war daher zu prüfen, ob eine verträgliche Entwicklung der geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der zu erwartenden Immissionsbelastungen grundsätzlich möglich ist oder von den Planungen Abstand genommen werden muss. Nach sorgsamer Prüfung war festzustellen, dass unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen innerhalb der überplanten Fläche mit hinreichender Sicherheit von einer verträglichen Entwicklung ausgegangen werden kann.

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“.

Weiterhin wird im Rundschreiben ausgeführt:

*„Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe und Belange sein, und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern.“*

Für den vorliegenden Fall einer wesentlichen Lärmimmissionsbelastung aus Verkehrslärm wird in zuvor genanntem Rundschreiben ausgeführt:

*„Für diesen Fall des Heranführens eines Wohngebiets an eine – baulich nicht veränderte - Straße hat der Gesetzgeber weder ein vergleichbares gestuftes Schutzsystem noch bestimmte Immissionsgrenzwerte vorgesehen.“*

*Allgemein gilt: Die Gemeinde hat die (prognostizierte) Lärmbelastung des Neubaugebiets durch vorhandene Straßen als Abwägungsmaterial zu ermitteln, zu bewerten und mit anderen öffentlichen Belangen und privaten Interessen gerecht abzuwägen (BVerwG, Urt. v. 22.03.2007 – BVerwG 4 CN 2.06 juris – BVerwGE 128, 238). Als Abwägungsdirektive ist dabei das Trennungsgebot (vgl. oben) unmittelbar zu beachten (vgl.*

*BVerwG aaO, mit Hinweis darauf, dass das Trennungsgebot in dicht besiedelten Gebieten häufig an seine Grenzen stoßen wird).*

*Zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung kann die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau herangezogen werden.*

*Demzufolge ist zunächst insbesondere in Erwägung zu ziehen, ob Verkehrslärmeinwirkungen durch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes vermieden werden können (BVerwG aao). Dabei ist hier allerdings zu beachten, dass auch besondere städtebauliche Gründe, etwa das Ziel einer Nachverdichtung oder die Überplanung von besiedelten Gebieten, einen Verzicht auf aktiven Lärmschutz ausnahmsweise rechtfertigen können (BVerwG aaO). Bei Planung und Abwägung sind des Weiteren auch die vernünftigerweise in Erwägung zu ziehenden Möglichkeiten des passiven Schallschutzes auszuschöpfen, um jedenfalls die Werte der 16. BImSchV bzw. die oben unter (1) genannten Innenpegelwerte einzuhalten.*

*In Betracht kommen insbesondere - einzeln oder miteinander kombiniert: - Anordnung und Gliederung der Gebäude ("Lärmschutzbebauung"), und/oder lärmabgewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen, - passive Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Bebauung, wie erhöhte Schalldämmung von Außenbauteilen.*

*Mit dem Gebot gerechter Abwägung kann es auch (noch) vereinbar sein, Wohngebäude an der dem Lärm zugewandten Seite des Baugebiets Außenpegeln auszusetzen, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, wenn durch eine entsprechende Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessenerer Lärmschutz (s. oben) gewährleistet ist und außerdem darauf geachtet worden ist, dass auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden (Verkehrslärmschutz durch „architektonische Selbsthilfe“).*

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde daher geprüft, ob durch Festsetzung geeigneter Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung dem Abwägungsgebot und planerischen Grundsätzen, insbesondere dem Ziel gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse entsprochen werden kann.

Gemäß den geltenden Rahmenbedingungen sind dabei vorrangig zunächst aktive Schallschutzmaßnahmen zu realisieren. Es zeigt sich dabei, dass der beste Effekt für aktive Schallschutzmaßnahmen in der Regel immer an der Quelle der Emissionen zu erzielen ist. Im vorliegenden Fall ist als pegelbestimmende Quelle gem. dem vorliegenden Gutachten die Staatsstraße zu identifizieren.

Zu beachten ist zudem, dass für eine Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen kein Anspruch an den Straßenbaulasträger besteht, da die vorliegenden Planungen an die Straße heranrücken. Irrelevant ist hierbei auch, dass faktisch auch im Bestand, d.h. ohne die Schaffung des vorliegenden Planungsrechts bereits Überschreitungen der relevanten Immissionsricht- und Grenzwerte vorliegen.

Der Gutachter hat im Rahmen seines Gutachtens zunächst geprüft, ob durch aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der überplanten Flächen möglichst nah an der Quelle der notwendige Immissionsschutz realisiert werden kann. Es zeigte sich, dass hierzu die Errichtung von Schallschutzwänden an der östlichen und südlichen Planungsgebietsgrenze von mind. 5,0 m erforderlich wäre.

Dies war aus städtebaulichen Gründen abzulehnen. Neben der fehlenden Flächenverfügbarkeit hat hier insbesondere die erforderliche Höhe mit ihren negativen Auswirkungen auf das Ortsbild gegen eine entsprechende aktive Lärmschutzmaßnahme gesprochen. Lärmschutzwälle scheiden aufgrund des Flächenbedarfs aus.,

Alternativ wurde seitens des Markts Wendelstein im Weiteren noch eine Reduzierung der zulässigen gefahrenen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/ sowie der Einbau von lärmminderndem Asphalt

geprüft. Eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit in der Ortsdurchfahrt auf max. 30 km/h ist aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen nicht möglich.

Zudem ist hier der Markt Wendelstein rechtlich nicht in der Position eine entsprechende Anordnung vorzunehmen. Der Einbau lärmindernden Asphalts stellt grundsätzlich auch zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von 50 km/h zwischenzeitlich ein probates Mittel zu Minimierung der Immissionsbelastungen für das Umfeld dar. Jedoch kann diese Maßnahmen nur durch den zuständigen Straßenbaulastträger, beispielsweise im Zuge eines Deckensanierungsprogramms umgesetzt werden. Eine unmittelbare Veranlassung durch den Straßenbaulastträger besteht aktuell nicht und kann auch seitens des Markts Wendelstein nicht eingefordert werden. Die im Plangebiet festgestellten Belastungen erzeugen auch keine Verantwortung des Straßenbaulastträgers im Rahmen einer Lärmvorsorge. Der Markt Wendelstein wird die Möglichkeit des Einbaus lärmindernder Asphaltbeläge (Bspw. Asphaltbetone AC 11) bei möglichen Deckensanierungsprogrammen des Straßenbaulastträgers in die Diskussion bringen. Es kann allerdings für die vorliegende Planung nicht mit hinreichender Sicherheit von einer zeitnahen Umsetzung ausgegangen werden.

Kurzfristig sind somit keine geeigneten aktiven Schallschutzmaßnahmen realisierbar. Der Markt Wendelstein hat daher nochmals abgewogen, ob unter Berücksichtigung dieses Sachverhalts eine Verträglichkeit der Planungen erreicht werden kann. Dies wurde unter Berücksichtigung von Maßnahmen zum passiven Schallschutz bejaht.

Nach Prüfung dieser Ergebnisse wurde seitens des Markts Wendelstein nochmals intensiv die grundsätzliche Umsetzung der Planungen geprüft. Im Ergebnis des Abwägungsbeschlusses wurde festgestellt, dass an den Planungen festgehalten werden soll. Die Belange einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des nördlichen Ortsrandes von Sperberslohe an dieser Stelle wurden in der Gesamtabwägung weiterhin als überwiegend bewertet, da die Belange des Lärmschutzes aus fachlicher Sicht auch durch organisatorische Maßnahmen (architektonische Selbsthilfe) in Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung der maßgeblichen Innenpegel in den Gebäuden hinreichend angemessen und mit vertretbarem Aufwand realisiert werden können.

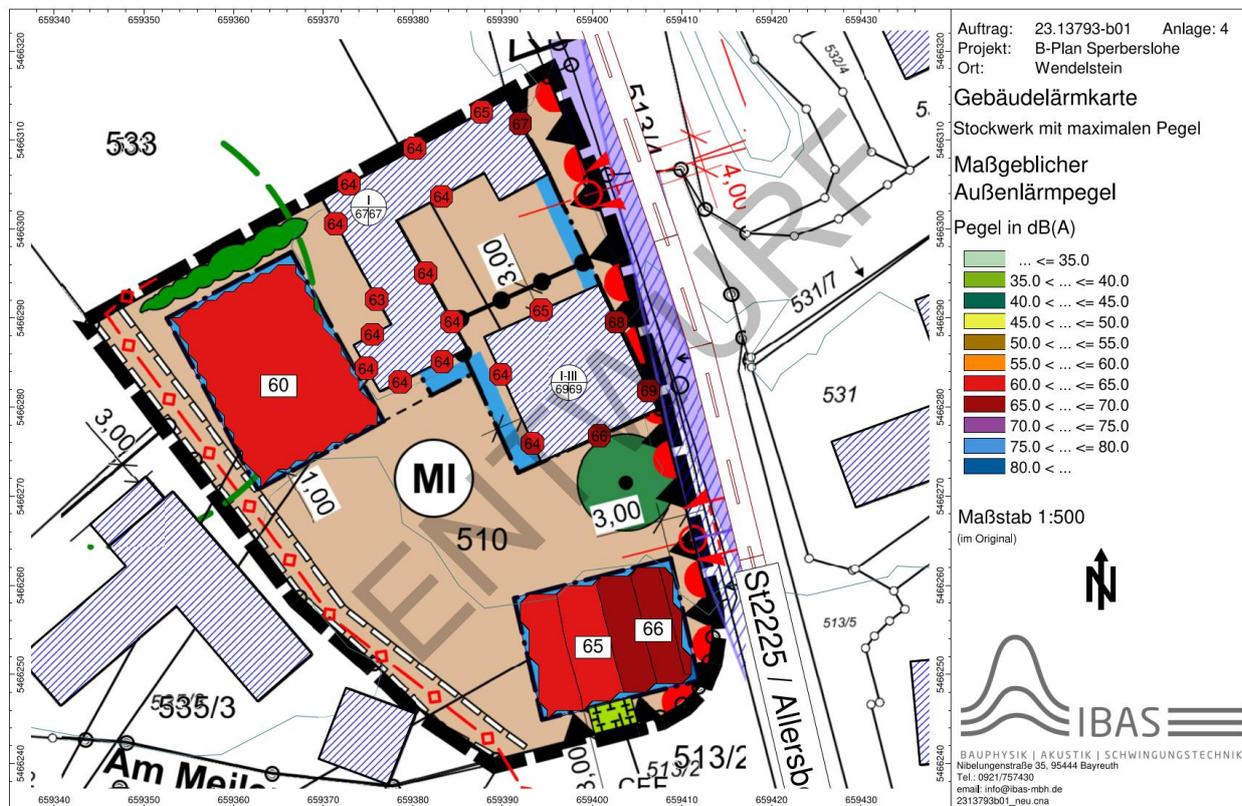
Hier wurde auf die Untersuchungen und Empfehlungen des Schallschutzgutachters zurückgegriffen. Dieser hat in seinem Gutachten ausgeführt, dass unter der Maßgabe einer lärmorientierten Grundrissausbildung sowie passiven Schallschutzmaßnahmen an den Fenstern und Lüftungsanlagen eine verträgliche Entwicklung der geplanten Nutzungen realisiert werden kann. Da eine lärmorientierte Grundrissausbildung nicht an allen Stellen im Plangebiet realisiert werden kann, hat der Markt Wendelstein die Maßgaben zum passiven Schallschutz daher als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Demnach sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“ sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen über Beuth Verlag Berlin) erfüllen:

<b>Anforderung gem. DIN 4109 (2018)</b>	<b>Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;</b>	<b>Für Büroräume und Ähnliches</b>
<i>gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß <math>R'_{w,ges}</math> in dB</i>	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Mindestens ist dabei  $R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräumen und ähnliches einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raums  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  mit den Korrekturwert  $K_{AL}$  zu korrigieren.

Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel LA sind in der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchungen der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth, Bericht Nr. 23.13793-b01 vom 19.06.2024 dargestellt. Nachrichtlich verkleinert ist nachstehend benannte Anlage abgebildet:



Die Darstellung dient der Orientierung bzgl. der zu erwartenden Außenlärmpegel. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist entsprechend der Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur bayerischen Bauordnung die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109:2018-01 nachzuweisen.

Bei Schlafräumen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierungen) nicht möglich sind. Auf schallgedämmte Lüftungsanlagen kann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Eigenabschirmung des Gebäudes bzw. die Raumanordnung außen vor zumindest einem Fenster des Schlafräumes nachts ein Beurteilungspegel von weniger als 45 dB(A) auftritt. Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels, anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen bzw. der aktuellen Datenlage geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Neben der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Inneren der Gebäude war noch zu prüfen, welche Maßnahmen ggf. für die im Wohnbereich typischen Außenwohnnutzungen (Gärten und Terrassen) sinnvoll sind.

Grundsätzlich sollten Terrassen und Gärten sowie Balkone ebenfalls von der Lärmseite abgewandt vorrangig auf den Westseiten der Grundstücke errichtet werden. Zudem ist eine Nutzung entsprechender Freiflächen im Regelfall nur zu Tagzeiten als relevant anzusehen, so dass hier der Verweis auf die architektonischen Selbsthilfe als ausreichend zu erachten ist.

Die benannte DIN-Norm 4109:2018 Teil 1 und 2 kann zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus des Markts Wendelstein, Schwabacher Straße 8, 90530 Wendelstein, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Die Öffnungszeiten des Rathauses zwecks Einsichtnahme der DIN-Norm können auf der Homepage des Markts Wendelstein, <http://www.wendelstein.de> eingesehen oder telefonisch unter 09129 – 401 - 0 erfragt werden

Somit kann aus Sicht des Markts Wendelstein von einer Immissionsrechtlich mit hinreichender Sicherheit von einer verträglichen Entwicklung ausgegangen werden. Es werden zwar erhöhte Anforderungen an die Planung der passiven Schallschutzmaßnahmen gestellt, welche sich u.U. höhere Kosten bei den Baumaßnahmen zur Folge haben. Dies ist aber in der Gesamtbetrachtung als verträglich zu erachten.

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

Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für die Errichtung neuer Gebäude mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann über die Allersberger Straße und die Straße „Am Meiler“ 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 den Bauherrn 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 Baufahrzeugen, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden.

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

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

#### **Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzungen:**

An die Fläche des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen und Emissionen insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.

Die Bauwerber haben dies hinzunehmen. Mit dem Hinweis soll klargestellt werden, dass eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme besteht, die nicht nur zu einer Pflichtigkeit desjenigen führt, der Immissionen verursacht, sondern auch zu einer Duldungspflicht desjenigen, der sich solchen Immissionen aussetzt. Eine Immissionsschutzrechtliche gesetzliche Grundlage besteht allerdings nicht. Es wird aber ausdrücklich auf die allgemeine Rechtsprechung der Gerichte hingewiesen.

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.

### **Feuerwehrgerätehaus:**

Bei Rettungseinsätzen der Feuerwehr können durch die An- und Abfahrten der Rettungskräfte sowie der Rettungsfahrzeuge Lärmbelastungen für das Umfeld entstehen. Die aus den Fahrverkehren im Einsatzfall entstehenden Lärmbelastungen sowie der hierfür ggf. erforderliche Einsatz von Notsignalen („Martinshorn“) sind aber aufgrund des überragenden öffentlichen Interesses an der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und hier insbesondere dem Brandschutz als zu dulden Belastungen anzusehen. Der Einsatz des Martinshorns im Nachtzeitraum wird am geplanten Standort aller Voraussicht auch den Ausnahmefall darstellen, da die Verkehrsanbindung aller Voraussicht nach ein Befahren im Einsatzfall auch ohne Martinshof möglich sein wird. Die An- und Abfahrt der Einsatzkräfte der freiwilligen Feuerwehr ist in diesem Zusammenhang ebenfalls als unabdingbar und hinnehmbar zu erachten.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Feuerwehrgerätehaus ist auch ein gewisser Betrieb nachts (22.00 – 06.00 Uhr) für Rettungseinsätze nicht auszuschließen. Im Alarmierungsfall kann aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung keine Rücksicht auf Tag- oder Nachtzeit genommen werden. Hieraus ergeben sich im Nachtzeitraum Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld, die in Abwägung aller Belange von den Anliegern aufgrund der höher zu bewertenden Belange der öffentlichen Sicherheit und Ordnung zu dulden sind.

Das Feuerwehrgerätehaus verfügt über einen Schulungsraum zur Fortbildung der Feuerwehrfrauen und Feuerwehrmänner. Die Nutzungen finden nur zu Tagzeiten statt und nur an wenigen Tagen im Jahr. Immissionsrechtlich relevante Immissionsbelastungen für das Umfeld sind hieraus nicht zu erwarten.

In Randbereich des Feuerwehrgerätehauses können kleinere Übungen mit tragbaren Rettungsgerät abgehalten werden. Aufgrund der aber nur sehr gering verfügbaren Flächen handelt es sich auch hier nicht um immissionsrechtlich relevante Teile der dortigen Nutzung. Es handelt sich hierbei um temporäre, zeitlich begrenzte und unregelmäßige geringe Belastungen, welche durch die Bewohner im Umfeld zu dulden sind.

Insgesamt handelt sich beim dortigen Feuerwehrgerätehaus um aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung erforderliche Nutzungen für Sperberslohe, deren Notwendigkeit mögliche Immissionschutzansprüche der Anlieger im Umfeld überwiegen.

### **Gesamtbetrachtung des Immissionsschutzes:**

In der Gesamtabwägung kann daher unter Beachtung der Berechnungen des Fachgutachters und der auf dieser Basis getroffenen Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans 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.

## **13. Altlasten**

Hinweise auf wesentliche Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber 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 Nürnberg und des Landratsamts Roth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

## **14. Grünordnung**

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 4 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert. Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 15) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

### **14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. AGBGB Art. 48 Bäume mit einer Wuchshöhe von mehr als 2,0 m einen Abstand von mind. 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten müssen, um die wirtschaftliche Bestimmung der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen.

Die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah und versickerungsoffen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen oder mit Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Wiesenflächen sind Rasenflächen wo möglich vorzuziehen, da hier ein größerer Mehrwert für Insekten und andere Arten geschaffen wird. Werden Rasenflächen angelegt, sollte auf eine dauerhafte regelmäßige Bearbeitung mit Rasenrobotern verzichtet werden, da der naturfachliche Wert von dauerhaft kurzgeschorenen Rasenflächen gering ist. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass Kunstrasen keine Vegetationsfläche im vorgenannten Sinne darstellt.

Zur angemessenen Durchgrünung mit vertikalen Grünelementen ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als mindestens Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen. Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortheimischen Arten der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu verwenden. Es wird empfohlen, vorrangig Arten der als Anlage beigefügten Vorschlagsliste für Bepflanzungen zu verwenden. Ziel der Festsetzung ist neben der Durchgrünung auch einen gewissen Ausgleich für die in der Vergangenheit gerodeten Bäume zu schaffen. Wenn Obstbäume gepflanzt werden sollen, wird empfohlen auf Arten aus der Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken zurückzugreifen.

Aus Gründen des Klimaschutzes wurden flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) ausgeschlossen. Ausnahme hiervon bilden notwendige Sockelstreifen bis zu einer Breite von 0,40 m entlang von Gebäuden sowie notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen als auch Wegeflächen. Bei Wegeflächen kann eine Ausführung als Kiesschüttung grundsätzlich als akzeptabel zu erachten, da hiermit in der Regel eine höhere Versickerungsfähigkeit als bei Pflasterflächen oder Asphaltflächen erreicht wird. Auf den Einbau von Wurzelschutzfliesen im Bereich von zulässigen Kiesflächen sollte verzichtet werden.

Für den Nordrand der überplanten Flächen wird, soweit dort keine zulässig errichteten Gebäude an der Grenze vorhanden sind, eine Randeingrünung mit standortheimischen Gehölzen der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken festgesetzt. Diese ist verbindlich vorzunehmen, zu pflegen und zu erhalten. Der Markt Wendelstein behält sich bei Nichtumsetzung die Anordnung eines Pflanzgebots gem. § 178 BauGB vor.

Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie ist in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ zu erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5-10 Jahre höchstens 30%). Die Hecke ist als mindestens 1-Reihige Hecke auszuführen. Die Anlage einer zweireihigen Hecke im Dreiecksverband wird

aber auch im Sinne ihrer Wirkung für die gesamten Naturhaushalt angeraten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Abgängige Gehölze sind artgerecht zu ersetzen.

Im Sinne der Vermeidung artenschutzrechtlicher Aspekte wurden Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der in Kapitel 16 erläuterten Vermeidungsmaßnahmen.

Der anstehende und wiederverwendbare Oberboden ist getrennt zu entnehmen und in gesonderten Mieten außerhalb des Wasserschutzgebiets in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

Die überplanten Flächen sind aktuell aus naturschutzfachlicher Sicht von sehr geringem Wert. Durch die aufgegebenen Siedlungsnutzungen ist in den vergangenen Jahren ein ungepflegter Zustand eingetreten. Der Erwerber der Flächen musste aus Verkehrssicherungsgründen die Mehrzahl der auf dem Grundstück in der Vergangenheit bestehenden Bäume entfernen.

Für das Ortsbild wertvoll ist der einzige verbliebene Großbaum in Form einer Birke am Ostrand der überplanten Flächen. Dieser ist nach Ortseinsicht und Einschätzung des fachkundigen Artenschutzgutachters erhaltenswürdig. Der Baum wurde daher im zeichnerischen Teil als zu erhaltender Baum gekennzeichnet. Es gilt ein Erhaltungsgebot. Insbesondere während der Bau- und Abbruchmaßnahmen ist der bestehende Baum durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Bei Abgang ist der Baum durch eine geeignete Nachpflanzung zu ersetzen. Als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

- Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.
- Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.
- Grabungsarbeiten im Wurzelbereich: Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.
- Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.

Schonende Form- und Pflegeschnitte sind ganzjährig zulässig, wobei Eingriffe in die bestehenden Strukturen auf das erforderliche Minimum zu beschränken sind.

Alle weitem noch vorhandene Gehölzstrukturen (insbesondere am Südrand) sind in einem schlechten Erhaltungszustand. Eine Erhaltungsverpflichtung war hier nicht angezeigt.

## **14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

§ 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 vorliegenden Fall wird eine bereits seit langem vollständig als Siedlungsfläche genutzte Fläche im Sinne der Nachverdichtung planungsrechtlich geregelt. Die Flächen zeichnen sich durch bereits bestehende Gebäude und teilversiegelte Flächen aus. Die naturräumliche Überformung des Bereiches reicht bereits mehrere Jahrhunderte zurück. Bereits aus dem Urkataster aus den Jahren 1808 und 1830 lassen sich auf den überplanten Flächen Siedlungsnutzungen erkennen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind damit aus den Planungen nicht zu erwarten. Von einer zusätzlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird daher abgesehen. Eine Kompensationsmaßnahme ist nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange und Ausgleichsmaßnahmen werden unabhängig hiervon in Kapitel 16 der Begründung erläutert und dargelegt.

## **15. Umweltbericht**

### **15.1 Einleitung**

#### **15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Wie oben dargestellt, plant der Markt Wendelstein im Nordwesten von Sperberslohe eine brachgefallene und untergenutzte Siedlungsfläche im Zuge eines Bebauungsplans planungsrechtlich zu regeln. Ziel der Planungen ist es auf den überplanten Fläche zukünftig gemischte Nutzungen im Kontext von Wohnen und Gewerbe in verträglichen Maß zu realisieren. Es handelt sich um bereits für Siedlungsflächen genutzte Bereiche des Ortsgebietes von Sperberslohe. Der Umgriff der überplanten Flächen beträgt ca. 0,30 ha,

#### **15.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung**

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§ 1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Flächen des Planungsgebiets sind im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischt genutzte Flächen dargestellt. Der Regionalplan der Region Nürnberg vom 01.07.1988, einschließlich aller verbindlich erklärten Änderungen, weist der Markt Wendelstein als Siedlungsschwerpunkt im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen aus.

Im Umfeld grenzen an das Plangebiet östlich, südlich und westlich die Siedlungsstrukturen von Sperberslohe an. Im Nordwesten grenzen Waldflächen und im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Waldflächen sind Teile eines Landschafts- und Vogelschutzgebietes. Es besteht ein leichtes Gefälle von ca. 1,5 m in südwestlicher Richtung. Die überplanten Flächen zeichnen sich aktuell durch einen Brachgefallenen Zustand mit nur unregelmäßiger Pflege aus. Die Überplanung ist daher auch zur Vermeidung eines städtebaulichen Missstandes erforderlich. Die Flächen liegen am nördlichen Ortseingang von Sperberslohe.

Sperberslohe selbst wird lokal durch den Verkehr auf der Staatsstraße bestimmt, welche den Ort quert. Östlich der Staatsstraße befinden sich größere Wohnbauflächen, welche durch einen Lärmschutzwall von der Staatsstraße abgetrennt sind. Im größeren Umfeld bestimmen die umliegenden Waldflächen zusammen mit dem Talgrund des Hembachs das Landschaftsbild.

## **15.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden im zweiten Halbjahr 2023 sowie Frühjahr 2024 örtliche Bestandserhebungen durchgeführt. Im Jahr 2023 wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Aufgrund des zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Rückbau der bestehenden Baustrukturen und Herstellung neuer Gebäude.
- Fortführung des bereits bestehenden mittleren bis hohen Versiegelungsgrades mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme im Planungsgebiet
- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch neue technische, landschaftsfremde Bauwerke und Materialien

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter.

### **15.2.1 Boden Beschreibung**

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Flugsand des Pleistozäns zuzuordnen. Als Gestein ist lt. Umweltatlas Bayern des bayerischen Landesamtes für Umwelt mit Sand (Korngrößen um 200 µm) zu rechnen. Vereinzelt ist mit Holzresten zu rechnen. Die Sande sind sehr locker gelagert, selten sind Kiese oder Sandsteinkonkretionen enthalten. Es können auch Einlagerungen von Lehm vorkommen. Als Bodenart ist fast ausschließlich fast ausschließlich Braunerde, unter Wald meist podsolig aus Sand (Flugsand) vorzufinden.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte überwiegend als Grünland der Güte SIIa3 eingeordnet. Die Ackerzahl wird mit 28 angegeben. Die Grünlandzahl wird mit 30 angegeben. Die Ertragsfähigkeit der Böden ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen. Durch die bereits bestehende Siedlungsnutzung ist nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es ist in der Haupteinheit dem Fränkischen Keuper-Liasland und in der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens zuzuordnen. Die potenziell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung P2 Preiselbeer-Kiefernwald; örtlich mit Drahtschmielen-Buchenwald, zuzuordnen. Durch die bereits ausgeübte Siedlungsnutzung ist bei Verzicht auf die Planung nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven Siedlungsnutzung ebenfalls als gering einzustufen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten. Eine frühere Nutzung des Geländes für Ablagerungen ist nicht bekannt.

### **Auswirkungen**

Das Planungsgebiet wird bereits für Siedlungszwecke genutzt. Durch das Bebauungsplanverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Neuordnung der Siedlungsnutzungen vorbereitet.

Es kommt zu Gebäuderück- und Neubauten mit erneuten Eingriffen in den Bodenhaushalt. Durch die späteren Planungen und Bebauungen kommt es ggf. zu Versiegelung von bisher nur teilversiegelten Flächen.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen führen.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird wie bereits im Bestand durch den Bau von Gebäuden und die individuell betriebsbedingten Nebenanlagen Bebauungen wie im Bestand auch zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 im Planungsgebiet und der geplanten nutzungsbedingt Flächeninanspruchnahme kann von einem mittleren Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Da es sich aber bereits um eine für Siedlungszwecke genutzte Fläche handelt, ist hier nicht mit zusätzlichen negativen Auswirkungen zu rechnen. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die ein erhöhte Versiegelung weiter reduziert.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Betriebsbedingte Auswirkungen können grundsätzlich durch auf den Stellplätzen abgestellten Fahrzeuge und deren Betriebsstoffe entstehen.

### **Ergebnis**

**Mit den Planungen wird der bereits erfolgte Eingriff in den Bodenhaushalt fortgeführt und neu geregelt. Aufgrund der bereits bestehenden Siedlungsnutzungen und der bereits erfolgten Bodeneingriffe wird hier aber nur von geringen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut ausgegangen. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht vor.**

**Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtenden gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.**

### **15.2.2 Wasser**

#### **Beschreibung**

Im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld sind keine offenen Gewässer vorzufinden. Schichtenwasser kann aufgrund der Nähe zum Hembach oberflächennah vorkommen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch einen regional bedeutender Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Trennfugendurchlässigkeit innerhalb des Burgsandsteins zuzuordnen. Er bildet mit Blasensandstein i. d. R. ein zusammenhängendes Grundwasserstockwerk. Lokale Stockwerkstrennung sind möglich zuzuordnen. Die Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers ist aufgrund der vorherrschenden Böden im Regelfall gegeben. U.U. kann Oberflächennah aber Grundwasser anstehen, was die Versickerungsmöglichkeiten einschränkt. Trinkwasserschutzgebiete sind im näheren städtebaulichen Umfeld nicht vorhanden.

Südlich des Planungsgebietes verläuft der Hembach.

#### **Auswirkungen**

Durch die Planungen kann es durch zusätzliche Versiegelungen zu einem zusätzlichen Eingriff in die bisher teilweise noch mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es können sich Veränderungen im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers veränderte Abflüsse des Schichtenwassers durch die neuen baulichen Anlagen ergeben.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die mit der Umnutzung einhergehenden Bodenversiegelung im Bereich des Planungsgebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen teilweise weiter reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert. Die Auswirkungen sind aber als gering einzustufen, da diese Funktion bereits durch die bestehende Siedlungsfunktion nur in sehr geringem Umfang ausgeübt werden konnte.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Aus den zu erwartenden Nutzungen selbst fallen Abwässer aus den zulässigen Nutzungen an. Aus den versiegelten Bereichen besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Dies muss bei den Planungen der Verkehrsanlagen und der Entwässerungsanlage entsprechend zur Gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Aus den abgestellten Fahrzeugen im Planungsgebiet besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dieses ist jedoch als gering einzustufen.

### **Ergebnis**

**Gefährdungen des Boden – Grundwasserpfad es können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

#### **15.2.3 Klima/Luft**

##### **Beschreibung**

Die mittlere Jahreslufttemperatur wird im Sommerhalbjahr mit 14 – 15°C und im Winterhalbjahr mit 2 – 3°C angegeben. Die mittlere Niederschlagshöhe beträgt im Sommerhalbjahr ca. 400 – 450 mm und im Winterhalbjahr 300 – 350 mm. Durch die umgebenden Waldflächen können Luftmassen von Norden durch Sperberslohe in Richtung Süden in den Talraum des Hembachs fließen. Die überplanten Flächen sowie das unmittelbare Umfeld sind durch die bereits ausgeübten Siedlungsnutzungen geprägt und tragen damit bereits im Bestand nicht mehr positiv zum Schutzgut bei. Die von Norden nach Süden durch den Ort verlaufende Staatsstraße mit ihren Emissionen ist als negatives Element für das Schutzgut zu bewerten.

##### **Auswirkungen**

###### *Baubedingte Auswirkungen*

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf der festgesetzten Baufläche ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

###### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die bereits ausgeübten Siedlungsnutzungen ist mit den Planungen nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen. Durch die neuen Gebäude und Nutzungen wird, wie auch im Bestand mit Versiegelungen zu rechnen sein, so dass sich aus den Planungen auch keine wesentlichen Verbesserungen ergeben. Geplante Gebäude können, wie auch im Bestand, eine gewisse Sperrwirkung für das Einfließen von Kaltluft in den Ort bilden. Die durch die geplante Bebauung entstehenden Beschränkungen in der Durchgängigkeit können durch die Begrenzungen in Höhen- und Längenentwicklung der baulichen Anlagen hinreichend beschränkt werden. Hiermit kann auch das Einfließen von Kaltluft aus den höher gelegenen Bereichen nach Westen in den Siedlungsbereich weiter gewährleistet werden. Auswirkungen auf

die kleinklimatischen Verhältnisse können durch die getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung sowie den grünordnerischen Festsetzungen hinreichend minimiert werden.

Im Nahbereich der neuen Gebäude sowie im Umfeld der versiegelten Flächen ist mit einem gewissen Anstieg der Boden- und Lufttemperaturen zu rechnen. Dies kann zu einem gewissen Grad durch Kompensationsmaßnahmen. Z.B. Gründächern auf Flachdachkonstruktionen, Beschränkung der Versiegelung, Durchlässigkeit der Gebäudestrukturen, Verwendung geringer aufheizender Oberflächenfarben und Strukturen minimiert werden.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Durch die geplante Nutzung ergeben sich wenn überhaupt nur minimale Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft. Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen aus PKW sind als gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima entstehen im Wesentlichen aus der bereits anlagenbedingten Wirkung auf die kleinklimatischen Temperaturverhältnisse. Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen mit maßgeblicher Wirkung sind nicht zu erwarten.

#### **Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

#### **15.2.4 Tiere und Pflanzen**

##### **Beschreibung**

Das Planungsgebiet wurde in der Vergangenheit bereits intensiv für Siedlungsnutzungen genutzt. Für Tiere maßgebliche Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Durch den aktuell im wesentlichen brachliegenden Zustand und geringe Pflege hat sich in Teilen eine beginnende Ruderalvegetation entwickelt. Es handelt sich aber nicht um besonders geschützte Pflanzenarten.

Von der Planung sind kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Auch sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht bestehen im Geltungsbereich nicht. Aufgrund der Siedlungsnähe stellen die überplanten Flächen grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt.

Für das Planungsgebiet wurde im Jahr 2023 eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Hierbei konnten keine artenschutzrechtlich geschützten Tierarten im Planungsgebiet festgestellt werden. Potenziell können in den am Südrand zum Teil befindlichen Steinhäufen Zauneidechsenhabitate nicht abschließend ausgeschlossen werden. Aus dem Bereich der Vögel ist im Planungsgebiet mit dem Vorkommen der typischen Allerweltsarten des Siedlungszusammenhangs zu rechnen. Während der Begehungen wurden an und in den Gebäuden Hinweise Brutplätze von Gebäudebrütern gefunden. Für geschützte Arten bietenden die umgebenden Waldflächen sowie der Talraum des Hembachs deutlich attraktivere und ungestörte Lebensräume. Die überplanten Flächen sind hier als unattraktiv einzustufen.

Für potenziell im Umfeld vorhandene Fledermausarten stellt das Planungsgebiet hauptsächlich eine Transferfläche und ggf. Jagdrevier dar. Die bestehenden leerstehenden bzw. unvollendeten Gebäude eignen sich nach Ansicht des Gutachters max. als Tagesquartiere für Fledermäuse.

#### **Auswirkungen**

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus. Aufgrund der aber bereits bestehenden Siedlungsnutzungen sind die Auswirkungen als sehr gering einzustufen.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung von Vögeln möglich. Es ist daher mit Ausweichreaktionen in das Umfeld zu rechnen. Diese Auswirkung wird aber als nicht erheblich eingestuft, da aus fachlicher Sicht weiterhin hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind.

Bei Eingriffen in die bestehenden Steinanhäufungen am Südrand der überplanten Flächen kann es zu Eingriffen in potenzielle Zauneidechsenhabitate kommen. Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten sind weitere Gehölzentfernungen im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen.

Bei Gebäuderückbauten kann es zu Störungen von Fledermäusen und Gebäudebrütern kommen. Die Abbrucharbeiten sind daher nur vorsichtig und kontrolliert außerhalb des Zeitraums März bis Oktober durchzuführen, um potenziell dort verweilende Fledermäuse oder Gebäudebrütern nicht zu gefährden. Ggf. ist vor Rückbau eine Detailbegehung mit einer Fachkraft für Artenschutz durchzuführen.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet durch die bereits bestehenden Siedlungsstrukturen nicht als attraktiver Lebensraum zu erachten. Wesentliche Veränderungen hieran sind durch die Planungen nicht zu erwarten. Auswirkungen auf potenzielle Zauneidechsen werden durch die bereits baubedingt durchgeführten CEF-Maßnahmen ausgeschlossen.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf Fledermäuse können weitestgehend ausgeschlossen werden. Die sich durch die Bebauung des Planungsgebietes ggf. ergebenden Einschränkungen des Jagdgebietes sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten. Es werden durch die geplanten Maßnahmen keine potenziellen Brutquartiere für Fledermausarten zerstört oder beeinträchtigt.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

### **15.2.5 Mensch**

#### **Beschreibung**

Die Flächen im Planungsgebiet sind derzeit brachgefallen und wurden in der Vergangenheit bereits gemischt im Umfeld von Wohnen und Gewerbe genutzt. Sie besaßen durch die dort ausgeübte Gastwirtschaftsnutzung eine gewisse Erholungsfunktion für die Bevölkerung von Sperberslohe und Wendelstein.

Die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsimmissionen. Aus dem Fahrverkehr der landwirtschaftlichen Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten.

Aus der östlich verlaufenden Staatsstraße entstehen Verkehrslärmbelastungen. Aus dem bestehenden Gewerbebetrieb südöstlich der überplanten Flächen können Gewerbelärmimmissionen innerhalb der überplanten Flächen entstehen.

## Auswirkungen

Für die Nutzungen innerhalb der überplanten Flächen können Immissionsbelastungen entstehen. Die Erholungsfunktion ist mit der Betriebsaufgabe der Gastwirtschaft verloren gegangen. Mit der nun geplanten Nachnutzung kann diese Funktion ggf. teilweise wieder neu aufgenommen werden.

### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der späteren notwendigen Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt erfolgt über die bestehende Straße „Am Meiler“ und im Weiteren über den Allersberger Straße. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld kann es im Planungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Aus dem Planungsgebiet selbst können Immissionen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Hierbei sind sowohl Lärmimmissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm relevant. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes müssen, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellen ein hohes Gut dar, welchem bei den Planungen ein hohes Gewicht beizumessen ist.

Aus den Verkehrsbewegungen auf der angrenzenden Allersberger Straße sowie aus dem Gewerbebetrieb südöstlich der überplanten Flächen können Lärmimmissionsbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen. Die Ergebnisse des Immissionsschutzgutachters zeigen Konfliktfelder auf, welche durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans gelöst werden müssen, um den Ansprüchen an eine sachgerechte Abwägung der zu beachtenden Schutzgüter gerecht zu werden.

Für die Naherholungsfunktion kann ggf. durch die Schaffung einer neuen Gastwirtschaft ein positiver Beitrag geleistet werden. Im Übrigen wird durch die Schaffung der privaten Rückzugsflächen der neuen Wohnnutzungen für die zukünftigen dortigen Bewohner ein neuer Erholungswert geschaffen.

### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen der jeweiligen Nutzung. Diese sind entsprechend der gesetzlichen Maßgaben zu begrenzen. Unter Beachtung der damit einhergehenden Emissionsbegrenzungen sind die resultierenden Emissionen in Abwägung aller Belange als noch vertretbar zu erachten.

## Ergebnis

**Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion sind nach derzeitigem Kenntnisstand und Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Immissionen können mittlerer Erheblichkeit entstehen. Bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie umfassender Beachtung der gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis jedoch Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

## **15.2.6 Landschaft / Fläche**

### **Beschreibung**

Die potenziell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung P2 Preiselbeer-Kiefernwald; örtlich mit Drahtschmielen-Buchenwald, zuzuordnen. Durch die bereits ausgeübte Siedlungsnutzung ist bei Verzicht auf die Planung nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die überplanten Flächen sind bereits seit langem als Siedlungsflächen genutzt. Im Umfeld des Planungsgebietes herrschen landwirtschaftliche Nutzung sowie Siedlungsnutzungen und Verkehrsflächen vor. Für das Landschaftsbild relevant sind die im Umfeld von Sperberslohe befindlichen Waldflächen.

### **Auswirkungen**

Durch die bereits bestehenden Siedlungsnutzungen innerhalb der überplanten Flächen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen. Mit der Planung wird die städtebaulich geeignete verdichtete Nachnutzung sichergestellt. Auswirkungen auf das bestehende Landschaftsbild sind nicht in erheblichem Umfang zu erwarten. Lokal entstehen zwar neue Baustrukturen, für das großräumige Umfeld sind diese in der Gesamtbetrachtung nur geringe Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten, da mit der Planung die Nachnutzung im Bestand geregelt werden soll.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des geringen Umfangs der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Durch die Baumaßnahmen kommt es ggf. zu einer weiteren Versiegelung von bisher nur teilversiegelten Flächen. Dies ist aber als aufgrund der geringen Eingriffsgröße als unerheblich einzustufen.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die geplanten Nutzungen kommt es grundsätzlich nicht zu wesentlich anderen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, als diese bereits durch die Bestandsituation bestehen. Auch zukünftig werden im Plangebiet bauliche Anlagen zusammen mit den umgebenden Siedlungsstrukturen von Sperberslohe das Ortsbild prägen. Die Baudichte wird durch die festgesetzten Baufenster etwas erhöht, durch die Höhenbegrenzungen ergeben sich aber auch hieraus keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme insgesamt ergeben sich aus der Planung nicht, da es sich um eine Nachverdichtung bereits für Siedlungszwecke genutzte Flächen handelt. Durch die Nachverdichtung ist aber zu einem gewissen Grad mit einer zusätzlichen Bodenversiegelung zu rechnen.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßgaben, durch die geplante Eingrünung des Planungsgebietes können die Auswirkungen jedoch hinreichend minimiert werden.

### **Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Fläche werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft.**

### 15.2.7 Kultur- und Sachgüter

#### Beschreibung

Bau- und Bodendenkmäler sind aktuell im Planungsgebiet nicht bekannt. Das nächste Baudenkmal befindet sich ca. 200 m südlich des Planungsgebietes. Bodendenkmäler sind auch im größeren Umfeld nicht bekannt. Das Vorkommen von archäologischen Spuren kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere die Darstellungen im Urkataster 1808/1830 lassen eine dort bereits seit langem bestehende Siedlungsnutzung vermuten.

#### Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG).

##### *Baubedingte Auswirkungen:*

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert.

##### *Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten, da der Bereich des Bodendenkmals nicht überbaut wird.

##### *Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

#### Ergebnis

**Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

### 15.2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft/Fläche sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt.

Insbesondere zeigen sich diese bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Wasser. So hängt beispielsweise die Empfindlichkeit des Grundwassers nicht nur vom Grundwasserflurabstand, sondern auch von der Filter- und Pufferwirkung des Bodens, des Bewuchs bzw. der Nutzung der Fläche sowie dem Ausgangsgestein ab.

Die bereits ausgeübte Siedlungsnutzung auf den überplanten Flächen führt bereits im Bestand zu einer geringen Bedeutung der Flächen für das Landschaftsbild. Durch die bereits bestehenden Siedlungsnutzungen ist auch durch die nun geplanten planungsrechtlichen Bestimmungen und deren Umsetzung statt der bisherigen Nutzung nicht weiteren erheblichen Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensräume zu rechnen. Die getroffenen Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung sowie die geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sorgen vielmehr für eine Verbesserung gegenüber der unbeplanten Situation.

Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, das lokale Klima und der Mensch sind, wenn dann, nur in einem unerheblichen Maße betroffen. Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen. Die Auswirkungen auf die Fläche sind aufgrund des beabsichtigten Entwicklungszieles unvermeidbar, werden aber als unerheblich eingestuft, da es sich um bereits für Siedlungszwecke genutzte Flächen handelt.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Planungsgebietes sowie dem städtebaulichen Umfeld zu erwarten. Es entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

### **15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Entwicklungsprognose des Planungsgebiets bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende Nutzung als ungesteuerte Siedlungsfläche. Ein Fortbestand der ungepflegten Brachesituation mit städtebaulichem Missstand ist nicht auszuschließen. Aufgrund der vorliegenden Nutzung sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten.

### **15.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, sind folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

#### **Schutzgut Boden**

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen erfolgt durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt bereits im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die Maßgabe der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen kann der Anteil der versiegelten Flächen im 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**

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollten wenn möglich örtlich versickert, im Zweifelsfall zur nächsten Vorflut abgeleitet werden. Wenn möglich sollte gefasstes Oberflächenwasser zur Gartenbewässerung u.ä. genutzt werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern führen Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung der Grünflächen verwendet werden.

#### **Schutzgüter Klima/Luft**

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer haben durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser.

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubminderungsmaßnahmen minimiert 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. Die festgesetzten Maßnahmen des qualifizierten Grünordnungsplanes stellen ein Mindestmaß an eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicher. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen weitere Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) durchzuführen. Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe

in die Habitate geschützter Tierarten minimiert. Auswirkungen auf potenzielle Zauneidechenhabitate sind durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu vermeiden. Auswirkungen auf potenzielle Fledermaus- und Gebäudebrüterbestände können durch Beschränkungen des Rückbauzeitraumes der Gebäude und den kontrollierten Rückbau ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. 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. Für die Grünflächen wird eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze vorgeschlagen.

### **Schutzgut Mensch**

Die Durchgrünung des Gebietes minimiert die Auswirkungen auf die, wenn auch sehr geringe, grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes.

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz und die darauf basierenden Festsetzungen zum Immissionsschutz werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen.

### **Schutzgut Landschaft / Fläche**

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft wurden Maßgaben zur Durchgrünung getroffen. Die getroffenen Begrenzungen der Höhen- und Längenentwicklung der baulichen Anlagen trägt zu einer Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft beitragen. Die Flächeninanspruchnahme erfolgt durch die Begrenzung des Baufeldes und der überbaubaren Flächen sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Hinweise auf Bodendenkmäler im Planungsbereich sind nicht bekannt, auf die erforderlichen denkmalrechtlich Erlaubnisse wird dennoch hingewiesen.

## **15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen realistisch nicht. Denkbar wäre eine ausschließliche Entwicklung als Wohnbauflächen. Da mit der Überplanung aber auch ein zusätzlicher Mehrwert für den Ort geschaffen werden soll, ist die Zulassung einer gewissen gewerblichen Nutzung aus planerischer Sicht sinnvoll und angemessen. Hiermit kann auch ein Beitrag zum Wohnen und Arbeiten in den dörflichen Strukturen geleistet werden. Eine Entwicklung als reine Gewerbefläche scheidet aufgrund der umgebenden Strukturen aus.

Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeignete Flächenentwicklung mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung dar. Keine weiteren Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben. Jedoch wäre mit einer Wiederaufnahme der bestehenden Nutzungen oder der Umbau/Ersatzbau zu rechnen.

## **15.6 Zusätzliche Angaben**

### **15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z.B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas, Flächennutzungsplan) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen im Herbst 2023 und Frühjahr 2024 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele.

### **15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Der Markt Wendelstein wird daher die Durchführung der Grünordnungsmaßnahmen turnusmäßig überwachen und ggf. nachsteuern. Ein Augenmerk wird hierbei auf den Erhalt des verbliebenen Baumes sowie die Umsetzung und den Erhalt der erforderlichen CEF-Maßnahme gelegt.

### **15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Am Nordwestrand von Sperberslohe soll auf einer Fläche von ca. 0,30 ha ein Mischgebiet zur städtebaulich verträglich Nachnutzung der dort bereits ausgeübten Siedlungsnutzungen realisiert werden. Das Planungsgebiet grenzt im Umfeld im Osten an die Allersberger Straße und im Süden an die Straße „Am Meiler“ An. Im Osten, Süden und Westen grenzen an die überplanten Flächen die bereits bestehenden Siedlungsstrukturen von Sperberslohe an. Im Nordwesten stößt das Plangebiet an Waldflächen. Im Norden grenzen noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Die Waldflächen sind als Landschafts- und Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Das lokale Ortsbild wird von den Siedlungsstrukturen von Sperberslohe sowie den umgebenden Waldflächen bestimmt.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 15.2) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter abgewogen.

Aktuell stellen sich als wesentlicher Konfliktpunkt die Beherrschung der Lärmemissionen und die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dar. Diese können durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz gewährleistet werden. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die Minimierung der Versiegelungen auch minimiert werden. Aktuell können Auswirkungen auf potenziell vorhandene Zauneidechsenbestände nicht ausgeschlossen werden. Es werden daher vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen hierfür erforderlich. Unter Beachtung dieser Maßnahmen werden aber keine erheblichen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt erwartet.

Außerdem wurden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 15.4). Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 15.2):

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	geringe Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

## 16. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet wurde eine örtliche Untersuchung auf die vorhandenen artenschutzrechtlich relevanten Arten durchgeführt. Diese erfolgte durch die Bachmann Artenschutz GmbH, Heidelhoffstraße 28, 91522 Ansbach und wurden 2. und 3. Quartal 2023 durchgeführt. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine relevanten geschützten Tier- oder Pflanzenarten im Planungsgebiet vorgefunden.

Die bestehenden Gebäude stellen für Fledermäuse potenziell Tagessommerquartiere dar. Ein Ausgleichsbedarf bei Rückbau der Gebäude ergibt sich lt. Gutachter aber nicht. Es werden aber Vermeidungsmaßnahmen im Falle des Rückbaus der Anlagen erforderlich. Gleiches gilt für Gebäudebrüter, welche durch den Gutachter während der Strukturbegehungen festgestellt wurden.

Im Gutachten wurden des Weiteren noch potenzielle Bruthöhlenansätze an Bäumen im Plangebiet beschrieben. Diese Bäume wurden durch den Grundstückseigentümer jedoch aus Verkehrssicherungsgründen gefällt, so dass hier keine Relevanz mehr besteht.

Aus dem Bereich der Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter und Weichtiere konnten während der Begehungen keine Bestände festgestellt werden. Es wurden aber Habitateignungen für potenzielle Zauneidechsenbestände am Südrand der überplanten Flächen festgestellt. Die dortigen Aufschüttungen, Haufen und zurückgelassenen Gegenstände sind als geeignete Strukturen für Zauneidechsen einzustufen. Um hier abschließend Gefährdungen besonders geschützter Arten auszuschließen, wurden seitens des Fachgutachters Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen. Zudem wird eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion erforderlich.

Alle vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- **M01:** Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- **M02:** Um Verletzungen und Verluste von Fledermäusen und gebäudebrütenden Singvogelarten zu vermeiden, hat der Abriss der Gebäude vorsichtig zu erfolgen. Dazu müssen Dach und Dachstuhl langsam und kontrolliert abgedeckt bzw. abgetragen werden. Dies hat in der Zeitspanne zwischen September und dem 1. April und somit außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen.
- **M03:** Um Verletzungen und Individuenverlusten von Zauneidechsen zu vermeiden, müssen diese vor Beginn der Baumaßnahme aus dem Vorhabensgebiet vergrämt werden. Ziel ist es, dass die Tiere Richtung Ausgleichsfläche abwandern. Ein Ausgleichshabitat muss zu diesem Zeitpunkt bereits zur Verfügung stehen (siehe CEF01). Die Vergrämung ist wie folgend vorzunehmen:
  1. Der Bewuchs auf der gesamten Brachfläche inklusive der Erdwälle muss sehr kurz gemäht und weiterhin kurzgehalten werden. Die Arbeitsrichtung muss hierbei von West nach Ost des Vorhabengebietes erfolgen.
  2. Alle Versteckmöglichkeiten im Vorhabensgebiet wie Holz oder Steinhaufen müssen per Hand entfernt werden. Dabei ist auf eine vorsichtige Arbeitsweise zu achten. Dies hat im April oder Mai zu erfolgen. Erdhaufen dürfen nur von April bis 1. Juni abgetragen werden.
  3. Eine Woche später sind die Erdhaufen an der Brachfläche vorsichtig abzutragen. Die Arbeitsrichtung muss hierbei von West nach Ost des Vorhabengebietes erfolgen. Ebenso wie der vorherige Schritt ist dies im April oder Mai durchzuführen.
  4. Die Arbeitsrichtung von West nach Ost des Vorhabengebietes ist bei der gesamten Baufeldräumung einzuhalten.
  5. Mit einem Reptilienschutzzaun (glatte Folie, kein Polyestergewebe, 50 cm hoch) ist sicherzustellen, dass die Eidechsen während der Bauarbeiten nicht wieder ins Baugebiet einwandern können. Die Folie des Reptilienschutzzauns muss 10 cm tief und schräg eingegraben werden. Damit

der Zaun von der Eingriffsseite her für die Tiere übersteigbar bleibt, ist dieser im 45° Winkel schräg nach außen geneigt auszurichten. Eine Einweisung oder Kontrolle zur Aufstellung des Zaunes hat durch fachkundiges Personal zu erfolgen.

Aus kommunaler Sicht war es darüber hinaus angezeigt, nachfolgende allgemeine Maßnahmen zusätzlich zu beachten und festzusetzen:

- Alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen im Außenbereich von Gebäuden sind mit LED-Lampen (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K) auszustatten, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass die Lichtkegel nur auf den Boden und nicht auf Flugrouten, Querungsbereiche, potenzielle Quartiere und Jagdhabitats gerichtet sind. Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten.
- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober unzulässig.

Übernommen wurde zudem die geforderte CEF-Maßnahme für die überplanten Flächen. Demnach sind im Falle von Eingriffen in die Bereiche des potenziellen Zauneidechsenhabitats zwischen ehemaligen Parkplatz und Thuja-Hecke am Südrand des Planungsgebietes vorab vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Als Ausgleich für die entfernten Habitatstrukturen der Zauneidechse ist vor Beginn der erforderlichen Vergrümmungsmaßnahmen (siehe M03 der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen) ein neues Habitat (mit einer Größe von 3 Metern auf 2 Metern) zu schaffen. Dazu müssen Strukturen aus einer Kombination von Totholz, Stein- und Erd- bzw. Sandhaufen angelegt werden.

Die Strukturen sind an einer nicht von den Baumaßnahmen beanspruchten, geeigneten, besonnten Stelle innerhalb eines 40 m Radius um den südlichen Bereich des Vorhabengebiets zu platzieren. Ein Teil der Stein- und Holzhaufen ist in den Grund abzusenken, um frostfreie Bereiche zu schaffen. Zum Schutz vor Prädatoren sind je drei Rosenbüsche (*Rosa canina*) neben den Stein-/Totholzhaufen zu pflanzen.

Entsprechend der Abstimmungen mit dem Grundeigentümer der überplanten Flächen kann die notwendige Maßnahme am Südrand der überplanten Flächen selbst umgesetzt werden. Die Ausgleichsfläche wurde im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend festgesetzt und im Satzungstext erläutert.

Die CEF-Maßnahme ist vor Durchführung der Baumaßnahmen im Strukturbereich durchzuführen und muss desweiteren von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen zu schützen. Nach Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen müssen die gem. M03 der Vermeidungsmaßnahmen beschriebenen Vergrümmungsmaßnahmen durchgeführt werden. Baumaßnahmen im Umfeld der festgestellten Zauneidechsenstrukturen dürfen erst danach durchgeführt werden.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass in Abwägung aller Belange unter Berücksichtigung der festgesetzten CEF- und Vermeidungsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind. Die Planung ist mit den Maßgaben des Artenschutzes verträglich.

## **17. Überregionale Planung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (zurzeit Fassung vom 01.06.2023) anzupassen.

Der Regionalplan der Region Nürnberg ist diesbezüglich noch nicht vollständig an das fortgeschriebene LEP angepasst. Einzelne für Wendelstein relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Im Rahmen des LEP wurde Wendelstein als gemeinsames Mittelzentrum gemeinsam mit Feucht und Schwarzenbruck im Verdichtungsraum von Nürnberg, Fürth und Erlangen definiert. Der Landkreis Roth ist zusätzlich als Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf festgesetzt. Auf Ebene des Regionalplans wurde Wendelstein als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen bestimmt.

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“ Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 1.2.1)“. Unter 2.2.4 wird als Ziel (Z) ausgeführt, dass Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln sind.

Unter 2.2.7 wird als Grundsatz (G) ausgeführt, dass Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden sollen, dass [...] sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleistet ist. Zudem sollen Missverhältnisse bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt werden. In der Begründung (B) zu 2.2.7 wird erläutert, dass Verdichtungsräume langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung zu entwickeln sind. Wichtige Voraussetzungen dafür sind u.a. Bildungs-, Freizeit und Erholungseinrichtungen.

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ (LEP 3.1).

Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „...die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 3.2).

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP3.3).“

Diesen Zielen trägt der Markt Wendelstein mit den Planungen in der Abwägung aller Belange Rechnung.

### Regionalplanung

Der Regionalplan der Region Nürnberg beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die herausragende Bedeutung der Region Nürnberg innerhalb Bayerns, Deutschlands und Europas soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.“ (RP7 1.1). „Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.“ (Vgl. RP7 1.6)

„Die Region Nürnberg soll so entwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume gewährleistet wird und sich die wesentlichen Funktionen in den einzelnen Teilräumen möglichst gegenseitig ergänzen und fördern“ (vgl. RP7 2.1.1).

Die vorhandene dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll durch den Ausbau der zentralen Orte [...] Wendelstein [...] erhalten und gestärkt werden. Wendelstein wird dabei gem. RP 7 (Z) 2.2.1.3 als

Siedlungsschwerpunkt im Landkreis Roth bestimmt. Gemäß Ziel (Z) 2.2.2.3 „soll die Versorgungszentralität durch Ausstattung mit zentralörtlichen Einrichtungen gesichert und weiterentwickelt werden.“

Gem. 3.1.2 des Regionalplans soll sich „die Siedlungstätigkeit [...] in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. 3.1.3 Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll sich in der Regel in den zentralen Orten und in Gemeinden an Entwicklungsachsen vollziehen, wobei die Auslastung vorhandener oder geplanter Infrastruktureinrichtungen berücksichtigt werden soll.“

Bzgl. der Entwicklung der dörflichen Strukturen wird ausgeführt: „3.4.4 Die dörflichen Siedlungseinheiten innerhalb der Stadtgebiete des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen sollen in ihrer Struktur erhalten und möglichst funktionsfähig bleiben. 3.4.5 Auf die Erhaltung besonders charakteristischer Beispiele dörflicher Siedlungsweise in bäuerlicher Kulturlandschaft soll hingewirkt werden.“

Zur Entwicklung des Landschaftsbildes wird unter dem Grundsatz (G) 7.1.1 ausgeführt: „Es ist von besonderer Bedeutung, die unterschiedlichen Naturräume und Teillandschaften der Industrieregion unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln, dass - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird - die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben - die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird - die typischen Landschaftsbilder erhalten werden - die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird.“

Unter 7.1.4.1 wird weiter ausgeführt: „Es ist anzustreben, Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete, [...] so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.“ Weiter heißt es unter 7.1.4.2 „In den durch intensive Landnutzung geprägten Teilen der Region sollen zur ökologischen Aufwertung und Verbesserung des Landschaftsbildes netzartig ökologische Zellen, vor allem Hecken, Feldgehölze, Feuchtbiotope und Laubholzinseln geschaffen werden.“

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt der Markt Wendelstein hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

## **18. Hinweise**

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern sowie die bestehenden Bebauungen im Plangebiet sowie dem Umfeld im Planblatt enthalten. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen des Rathauses des Markts Wendelstein, Schwabacher Straße 8, 90530 Wendelstein und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage des Markts Wendelstein ([www.wendelstein.de](http://www.wendelstein.de)) eingesehen oder unter Tel. 09129 – 401 – 0 erfragt werden.

## **19. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 4 „Allersberger Straße 1“ in Sperberslohe in der Fassung vom 24.10.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet und Pflanzschema

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- Kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den Bebauungsplan Nr. 4 in Wendelstein, Ortsteil Sperberslohe, erstellt durch Büro für Artenschutzgutachten, Inh. Markus Bachmann, Heidelhoffstraße 28, 91522 Ansbach, vom 17.06.2024
- Immissionsschutzgutachten, Bericht Nr. 23.13793-b01, vom 19.06.2024 erstellt durch IBAS INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUPHYSIK, AKUSTIK UND SCHWINGUNGSTECHNIK, Bayreuth

Aufgestellt: Heilsbronn, den 07.02.2024  
Zuletzt geändert 17.06.2024, 24.10.2024

Wendelstein, den .....2024

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

-----  
**Markt Wendelstein**  
**Werner Langhans**  
**Erster Bürgermeister**