

**Markt Wendelstein
Landkreis Roth**

**Einbeziehungssatzung
„Tiefentalstraße Fl. Nrn. 53/1 und 53/2“**

im Ortsteil Röthenbach b. St. Wolfgang

BEGRÜNDUNG

**Fassung vom 07.02.2024
Zuletzt geändert am 13.06.2024, 24.10.2024**

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Lage und Umgebung des Plangebietes	4
2.1	Allgemeines	4
2.2	Eigentumsverhältnisse	4
2.3	Bodenordnung	4
2.4	Geltungsbereich	4
2.5	Verkehrsanbindung	4
2.6	Ver- und Entsorgung	4
2.7	Immissionen	5
2.8	Denkmäler	5
2.9	Baugrund	6
2.10	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild	7
2.11	Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	8
2.12	Vorbeugender Brandschutz	8
3.	Planungsrechtliche Situation	9
3.1	Regionale Planung	9
3.2	Bauplanungsrechtliche Situation	9
4.	Ziele der Einbeziehungssatzung	10
5.	Begründung der Festsetzungen im Rahmen der Einbeziehungssatzung	10
6.	Auswirkungen aus den Planungen	12
7.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	15
7.1	Ermittlung des Eingriffs	15
7.2	Ausgleich	16
8.	Artenschutzrechtliche Belange	17
9.	Hinweise	19
10.	Bestandteile der Einbeziehungssatzung	19

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Wendelstein führt mit der Einbeziehungssatzung eine städtebaulich strukturelle Klärung der Zulässigkeit von Bauvorhaben am Westrand des Ortsteils von Röthenbach b. St. Wolfgang herbei. Dort befinden sich zwei bereits anthropogen überprägte Grundstücke, welche sich im unmittelbaren Anschluss an bereits für Wohnbauzwecke genutzte Grundstücke an der Tiefentalstraße befinden. Westlich dieser Siedlungsstrukturen befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m eine historische Splittersiedlung in der sich zulässig errichtete Wohnnutzungen etabliert und intensiviert haben. Entlang der Tiefentalstraße sind somit bereits diverse Siedlungsnutzungen, geprägt durch Wohnhäuser etabliert.

An den Markt Wendelstein ist nun die Entwicklungsabsicht für den Bereich der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 53/1 und 53/2, Gemarkung Röthenbach b. St. Wolfgang herangetragen worden. Ziel der dortigen Entwicklungsabsichten ist die Errichtung weiterer Wohnnutzungen.

Da die dortigen Flächen im Flächennutzungsplan noch nicht als Wohnbauflächen dargestellt sind und zudem kein Bebauungsplan besteht, ist dieser Bereich somit zunächst als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu erachten. Die Umsetzung der geplanten Nutzungen ist dort daher zunächst nicht möglich.

Seitens des Markts Wendelstein wurde geprüft, ob die beabsichtigte Siedlungsentwicklung in diesem Bereich städtebaulich, trotz der fehlenden Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplans, vertretbar ist. Dies wurde nach sorgsamer Würdigung durch die bestehende Vorprägung der östlich angrenzenden Flächen an der Tiefentalstraße zu Wohnzwecken bejaht. Auch die weiter westlich grundsätzlich noch vorhandenen Wohnnutzungen lassen eine Vorprägung zu Siedlungs- und Wohnzwecken mit hinreichender Sicherheit erkennen. Zwar stellt der Flächennutzungsplan für die überplanten Flächen eine landwirtschaftliche Nutzung als Gartenflächen dar, nach sorgsamer Würdigung wurde es seitens des Markts Wendelstein aber trotzdem für städtebaulich vertretbar erachtet, eine gewisse Einbeziehung von Teilen der benannten Flächen in den bebauten Zusammenhang von Röthenbach b. St. Wolfgang zu ermöglichen.

Entsprechend der Abwägung war es im Ergebnis vertretbar als angemessene Abrundung der Siedlungsentwicklung an der Tiefentalstraße eine Einbeziehung des Flurstücks Nr. 53/2, Gem. Röthenbach b. St. Wolfgang in den bebauten Zusammenhang von Röthenbach b. St. Wolfgang vorzunehmen.

Für diese Einbeziehung soll eine Satzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden. Mit dieser Satzung wird die Aufnahme der überplanten Fläche in den Innenbereich gem. § 34 BauGB vorgenommen, so dass sich bauliche Nutzungen zukünftig unter Berücksichtigungen der Vorgaben der sog. Einbeziehungssatzung nach den Regelungen des „sich Einfügens“ im Sinne der Vorgaben des § 34 BauGB realisieren lassen. Ziel der Satzung ist die maßvolle Abrundung der Siedlungsentwicklung an der Tiefentalstraße in dem Teil, welcher dem bebauten Zusammenhang von Röthenbach b. St. Wolfgang zuzuordnen ist. Gleichzeitig soll aber auch ein Zusammenwachsen der Bebauungen an der Tiefentalstraße mit der westlich befindlichen Splittersiedlung ausgeschlossen werden.

Intensiv einbezogen in die grundsätzliche Entscheidung wurden auch die Umweltbelange. Es zeigte sich nach sorgsamer Würdigung der mit den Planungen zu erwartende Eingriffe in bisher unbebaute Flächen keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind und die sich durch die Flächenversiegelung ergebenden Auswirkungen durch Ausgleichsmaßnahmen hinreichend sicher ausgeglichen werden können.

Der nun neugestaltete Ortsrand an der Tiefentalstraße ermöglicht einen städtebaulich sowie grünordnerisch angemessenen Ortsabschluss. Die bereits vorhandene Verkehrserschließung trägt zum schonenden Landverbrauch für die Entwicklung von Wohnbauflächen bei. Der Bau weiterer Erschließungsstraßen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Das Planungsgebiet ist bereits durch einen großen Baumbestand gekennzeichnet, der somit einen sinnvollen Übergang zu den angrenzenden Waldflächen bildet und auch weiterhin erhalten bleiben soll.

2. Lage und Umgebung des Plangebietes

2.1 Allgemeines

Der Markt Wendelstein ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Teil des gemeinsamen Mittelzentrums mit Feucht und Schwarzenbruck bestimmt. Es liegt im Landkreis Roth, welcher als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt ist.

Im aktuell gültigen Regionalplan des Planungsverbandes Region Nürnberg wird Wendelstein als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen beschrieben.

Das Gelände fällt innerhalb des Plangebietes um ca. 3,0 m nach Süden.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich in privatem Eigentum. Der Eigentümer hat seine Entwicklungsbereitschaft gegenüber dem Markt Wendelstein schriftlich erklärt.

2.3 Bodenordnung

Das Planungsgebiet ist entsprechend seiner Verwendung bereits vermessen. Das gesamte Satzungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche mit der Nutzung „Garten“ dargestellt.

2.4 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich am Westrand von Röthenbach b. St. Wolfgang in der Tiefentalstraße und schließt an bestehende Wohnnutzungen an. Es umfasst die Flächen des Grundstücks Fl. Nrn. 53/2, Gemarkung Röthenbach b. St. Wolfgang sowie eine Teilfläche des Flurstücks 53/1, Gemarkung Röthenbach b. St. Wolfgang.

Der Geltungsbereich wird im Osten durch den Anschluss an die bestehende Siedlungsstrukturen begrenzt. Im Süden grenzen und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden grenzen die Flächen der Tiefentalstraße und daran anschließend noch bewaldete Fläche im Siedlungszusammenhang an. Der genaue Umgriff des ca. 0,08 ha großen Geltungsbereichs ist aus dem Planblatt zur Einbeziehungssatzung zu entnehmen.

2.5 Verkehrsanbindung

Die Verkehrserschließung ist durch die bestehende öffentliche Straße „Tiefentalstraße“ hinreichend sichergestellt. Im östlichen Teil besteht straßenbegleitend ein schmaler Gehweg. Gesonderte Radwege sind nicht vorhanden. Die nächste ÖPNV-Anbindung ist im Ortszentrum mit der Bushaltestelle Röthenbach b. St. Wolfgang Mitte gegeben.

2.6 Ver- und Entsorgung

Der Ortsteil Röthenbach b. St. Wolfgang ist an die Strom-, Wasser- und Gasversorgung der Gemeindewerke Wendelstein angeschlossen.

Im Straßenraum der Tiefentalstraße befinden sich Erschließungsleitungen der unterschiedlichen Ver- und Entsorger (insbesondere Gemeindewerke Wendelstein, Deutsche Telekom etc.). Die Vorhabensträger haben sich rechtzeitig bei den Betreibern über Lage und Umfang der Versorgungsleitungen zu informieren und diese bei ihren Planungen und Ausführungen zu beachten. Die Betreiber sind rechtzeitig zu informieren, die Hinweise und Vorgaben der Ver- und Entsorger sind zu beachten.

Die Entsorgung des städtebaulichen Umfeldes erfolgt über das bestehende Mischsystem. In der Tiefentalstraße befindet sich ein Mischwasserkanal DN 300. Südlich der überplanten Flächen verläuft im Bereich der Feldflur ein Mischwasserkanal DN 500. Am Westrand des Flurstücks Fl. Nr. 53/1 Gem. Röthenbach b. St.

Wolfgang verläuft ein Mischwasserkanal DN 700. Für das Flurstück Fl. Nr. 53/2, Gem. Röthenbach b. St. Wolfgang wurde vom Kanal in der Tiefentalstraße aus bereits ein Anstich für einen Hausanschluss hergestellt.

Für die überplanten Flächen sind voraussichtlich allerdings neue Hausanschlussleitungen herzustellen.

Durch die neu überplanten Grundstücke können u.U. unbekannte Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der angrenzenden Flächen verlaufen. Gegebenenfalls sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe zu vermeiden.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA 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.

2.7 Immissionen

Im Umfeld der überplanten Flächen grenzen bereits für Siedlungsnutzungen genutzte Flächen an. Hieraus entstehen die typischen Immissionsbelastungen aus Freizeitnutzungen u. ä. . Südlich der überplanten Flächen befinden landwirtschaftliche Nutzflächen 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 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 Immissionenschutzrechtliche gesetzliche Grundlage besteht allerdings nicht. Es wird aber ausdrücklich auf die allgemeine Rechtsprechung der Gerichte hingewiesen.

Am Nordrand der überplanten Flächen verläuft die Tiefentalstraße. Grundsätzlich entstehen aus den dortigen Verkehrsbewegungen Lärmbelastungen, welche aber aufgrund der sehr geringen Verkehrsfrequenzen auf der Straße als unbedeutend einzustufen sind.

2.8 Denkmäler

Der BayernAtlas des bay. Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 30.01.2024) zeigt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler. Es ist ein Bodendenkmal verzeichnet:

Unter der Kartierungsnummer D-5-6632-0073 wird dort eine Freilandstation des Mesolithikums sowie Siedlung der Bronzezeit beschrieben. Das Benehmen ist nicht hergestellt.



Im Umfeld der überplanten Flächen sind westlich weitere Bodendenkmäler (Siedlungen der Steinzeit sowie Bronzezeit) verzeichnet. Nördlich befindet sich der Ludwig-Donau-Main-Kanal, welcher ebenfalls als Bodendenkmal verzeichnet ist.

Die allgemein gem. Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) geltenden Vorgaben, dass alle zutage tretenden Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) entspr. 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 sind, sind nicht ausreichend.

Aufgrund des bereits kartierten Denkmals sind auf die überplanten Flächen auch die Maßgaben des Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) anzuwenden.

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bedürfen sämtliche Bodeneingriffe in diesem Vermutungsbereich einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Dies gilt auch für Bereiche in denen Bodendenkmäler den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese denkmalrechtlichen Erlaubnisse sind in eigenständigen Verfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Auszug Denkmalschutzgesetz, BayDschG, zuletzt geändert am 23.07.2024

Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern, Verordnungsermächtigung

- (1) *Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist. [...]*
- (4) *Wer in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines dieser Bodendenkmäler auswirken kann. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend.*
- (5) *Soll eine Grabung auf einem fremden Grundstück erfolgen, so kann der Eigentümer verpflichtet werden, die Grabung zuzulassen, wenn das Landesamt für Denkmalpflege festgestellt hat, dass ein besonderes öffentliches Interesse an der Grabung besteht. Der Inhaber der Grabungsgenehmigung hat den dem Eigentümer entstehenden Schaden zu ersetzen.*

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (2) *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.*
- (3) *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.*

2.9 Baugrund

Geologisch ist das Planungsgebiet der mittleren Burgsandstein des mittleren Keupers im Trias zuzuordnen. Es handelt sich hierbei vorwiegend um Sandstein, mittel- bis grobkörnig, z. T. Gerölle führend, grau, grauweiß, weißgrau, dickbankig bis gebankt. Dieses ist zum Teil lokal kieselig gebunden. Das Gestein kann Feldspat führend und mit Tonstein, schluffig, rot, rotbraun mit Karbonatknuern, weißgrau, durchsetzt sein.

Die Baugrundeigenschaften werden mit lokal wechselhafter Gesteinsausbildung beschrieben. Überwiegend ist mit Sandsteinen unterschiedlicher Festigkeit, mürbe bis hart, z. T. stark verkieselt, sehr hart, z. T. harte dolomitische Bänke, teils entfestigt, zu rechnen. Unregelmäßig eingeschaltet kann Ton-/Schluffsteine, in Linsen oder dünnen Lagen, lokal mächtiger, v. a. an der Basis. Tonsteine, in trockenem Zustand fest und hart, bei Durchfeuchtung aufweichend vorkommen. Der Baugrund kann zu Rutschungen neigen. Z. T. kann Schichtwasser, z. T. Quellaustritte, auftreten. Setzungsunterschiede sind möglich. Die mittlere Tragfähigkeit wird mit hoch bis sehr hoch angegeben.

Als Bodenart ist vorwiegend fast ausschließlich mit Braunerde, unter Wald verbreitet podsolige Braunerde und Podsol-Braunerde aus (Grus-)Reinsand (Deckschicht oder Sandstein) über Reinsand(-stein) zu rechnen.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte überwiegend als Ackerland der Güte SI4DV (anlehmiger Sand) der Zustandsstufe 4 eingeordnet. Die Ackerzahl wird mit 30 angegeben. Die Grünlandzahl wird mit 33 angegeben. Die Ertragsfähigkeit der Böden ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen.

Die Grabbarkeit des Bodens wird mit „weitgehend grabbar“ angegeben. Lokal kann aber Festgestein auftreten.

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).

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Auch im unmittelbaren Umfeld sind keine offenen Gewässer vorhanden. Aufgrund der Hanglage kann das Vorkommen von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch regional bedeutender Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Trennfugendurchlässigkeit. Dieser bildet mit dem Blasensandstein i. d. R. ein zusammenhängendes Grundwasserstockwerk. Lokale Stockwerkstrennung sind möglich. 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. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet ist ca. 2,6 km südlich der überplanten Flächen.

2.10 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es herrscht aktuell ein Brache mit teilweise ruderalem Bewuchs vor. An der nördlichen Grenze bestehen einzelne Eichen. Im Umfeld bestimmen lokal die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen zusammen mit den Siedlungsstrukturen von Röthenbach b. St. Wolfgang sowie Waldflächen das Landschaftsbild. 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 F2b Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald zuzuordnen.

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 nächsten kartierten Biotopstrukturen befinden sich weiter südlich im Umfeld der Schwarzach.

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“.

2.11 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Hinweise auf vorhandene Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann unabhängig hiervon aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamts Roth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

2.12 Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

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

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Falls bei zur Rettung vorgesehen Gebäudeöffnungen eine Brüstungshöhe von 8,00 m im zweiten Obergeschoss über dem anstehenden Gelände überschritten wird, wird für den zweiten Rettungsweg der Einsatz eines Hubrettungsfahrzeuges. Die Feuerwehr in Wendelstein verfügt über ein entsprechendes Fahrzeug. Alternativ wird ein gebauter zweiter Rettungsweg erforderlich. Soweit ein Nachweis des zweiten Rettungsweges über die Rettungsmittel der Feuerwehr erfolgt, sind in diesem Fall die notwendigen Aufstellflächen für die Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Im Falle der notwendigen Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr, sind diese Flächen gem. DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsrampen von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwehrgerätehaus in Röthenbach b. St. Wolfgang beträgt ca. 800 m. Das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr in Wendelstein ist ca. 2,3 km entfernt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist voraussichtlich ausreichend. Der Richtwert für den Löschwasserbedarf von 48 m³/h für ein allgemeines Wohngebiet mit geringer Gefahr der Brandausbreitung kann voraussichtlich aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt werden. Der nächste Hydrant befindet sich auf Höhe der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 53/2 in der Tiefentalstraße. Dort befindet sich eine Wasserleitung DN 100.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die Erreichbarkeit der beplanten Flächen ist über die Tiefentalstraße sichergestellt. Eine innere Erschließung wird aller Voraussicht nach nicht erforderlich. Die Entfernung der Anwesen zu den für die Feuerwehr befahrbaren Teilen der öffentlichen Erschließung beträgt weniger als 50,0 m.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen die bestehenden weiteren Siedlungsstrukturen von Röthenbach b. St. Wolfgang an das Planungsgebiet an. Nördlich grenzen Waldflächen an. Im Nahbereich besteht ein gewisses Baumfallrisiko in das Planungsgebiet sowie im Brandfall im Planungsgebiet das Risiko des Feuerüberschlags auf die Waldbereiche. Insbesondere in langanhaltenden Trockenphasen besteht ein erhöhtes Waldbrandrisiko, aus welchem wiederum zusätzliche Risiken für das Planungsgebiet entstehen können. Südlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen an.

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.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionale Planung

Der Markt Wendelstein ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Teil des gemeinsamen Mittelzentrums mit Feucht und Schwarzenbruck bestimmt. Es liegt im Landkreis Roth, welcher als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt ist.

Im aktuell gültigen Regionalplan des Planungsverbandes Region Nürnberg wird Wendelstein als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen beschrieben.

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Die Flächen des Planungsgebiets sind aktuell als Außenbereichsflächen i.S.d. § 35 BauGB zu betrachten. Aus städtebaulichen Gründen und im Sinne einer geordneten Entwicklung von Röthenbach b. St. Wolfgang erfolgt eine Einbeziehung der im Planungsgebiet erfassten Flächen in den im Zusammenhang bebauten Bereich von Röthenbach b. St. Wolfgang gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Durch die Einbeziehung werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte auf den Widerspruch zu den Erhaltungszielen und Schutzzwecken von Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Die Maßgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind beachtet.

Nach § 34 Abs. 5 und Abs. 6 können Einbeziehungssatzungen im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, also ohne frühzeitige Beteiligung, erstellt werden. Dabei sind in der Begründung die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Einbeziehungssatzung darzulegen, ein Umweltbericht muss jedoch nicht erarbeitet werden (vgl. § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB i.V.m. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Mit der Einbeziehungssatzung regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung nach den Vorgaben des § 34 BauGB i.V.m. den Festsetzungen der Satzung. Für die konkreten Vorhaben ist ein bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren gem. BayBO durchzuführen. Ein Genehmigungsfreistellungsverfahren gem. Art. 58 BayBO ist nicht möglich, da die vorliegende Satzung nicht die hierfür maßgeblichen Kriterien erfüllt.

4. Ziele der Einbeziehungssatzung

Der Markt Wendelstein führt mit der Einbeziehungssatzung eine städtebaulich strukturelle Klärung der Zulässigkeit von Bauvorhaben in einer kleineren Teilfläche am Westrand des Ortsteils Röthenbach b. St. Wolfgang durch. Mit der Einbeziehungssatzung wird der westliche Abschluss der Siedlungsentwicklung an der Tiefentalstraße neu definiert. Der nun neugestaltete dortige Ortsrand erreicht einen städtebaulich sowie grünordnerisch angemessen sinnvollen Ortsabschluss im dortigen Umfeld ermöglicht und gleichzeitig auch eine angemessene Ergänzung der dortigen Siedlungsnutzung ermöglicht. Die bereits vorhandene Verkehrserschließung trägt zum schonenden Landverbrauch für die Entwicklung von Wohnbauflächen bei. Der Bau weiterer Erschließungsstraßen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

5. Begründung der Festsetzungen im Rahmen der Einbeziehungssatzung

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung richtet sich grundsätzlich gem. § 29 BauGB nach § 34 BauGB. Es gilt somit grundsätzlich der sog. „Maßstab des sich Einfügens“ in das städtebauliche Umfeld. Aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortsrandentwicklungen an der Tiefentalstraße war es aber angezeigt in Übereinstimmung mit den Möglichkeiten des § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB werden einige wenige Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.

Aus städtebaulicher Sicht war es notwendig, die zulässige Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu regeln.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter des bestehenden städtebaulichen Umfeldes entspricht sowie für die geplanten Nutzungen erforderlich ist. Allgemeinen Wohngebieten dienen vorwiegend dem Wohnen. 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.

Im Weiteren war es aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Vermeidung von Auswirkungen auf den Naturhaushalt Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu treffen.

Hierbei handelt es sich um die an der Tiefentalstraße befindlichen Eichen, welche aus Sicht des Markts Wendelstein erhaltensbedürftig sind, um negative Auswirkungen aus den Planungen zu vermeiden. Für diese Bäume wurde ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Insbesondere während der Baumaßnahmen sind die dortigen Bäume 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, Wurzelüberfahrtschutz, 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. Der Verkehrssichere Erhalt der Bäume ist durch den Eigentümer dauerhaft zu gewährleisten. Im Falle des Abgangs der Bäume sind diese durch geeignete Ersatzpflanzungen auf den überplanten Flächen zu kompensieren.

Zeichnerisch festgesetzt wurde weiterhin die Anlage einer Heckenstruktur am Südrand der neu einbezogenen Flächen. Dies ist notwendig, um hier einen angemessenen Übergang in den freien Landschaftsraum zu gewährleisten und übermäßige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden. Bei der Anlage der Heckenstrukturen sind die notwendigen Abstandregelungen des Bay. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu beachten.

Zur Gewährleistung des angemessenen städtebaulichen Einfügens in das bestehende Umfeld war es im Weiteren angezeigt, die mit baulichen Anlagen überbaubaren Flächen einzuschränken. Es wurde daher mittels Baugrenzen ein Baufenster innerhalb der einbezogenen Flächen bestimmt, innerhalb dessen die baulichen Nutzungen umgesetzt werden können. Die Baugrenzen nehmen im Norden und Süden die Achsen der östlich befindlichen baulichen Strukturen auf und Verlängern diese nach Westen. An den östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen wird ein Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen für die Baugrenzen aufgenommen, um einen angemessenen seitlichen Abstand sicherzustellen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Carports und Garagen dürfen auch außerhalb des Baufensters errichtet werden, da von entsprechenden untergeordneten Anlagen keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtentwicklung zu erwarten sind.

Regelungsbedürftig war weiterhin die städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung der baulichen Anlagen. Hiermit soll der Maßstab des sich Einfügens in das Umfeld sichergestellt werden. Es wurden daher in Abhängigkeit von den maßgeblichen Dachformen max. zulässige Trauf-, Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nehmen dabei die Höhenentwicklung der bestehenden Baustrukturen mit Satteldach östlich der überplanten Flächen auf. Die festgesetzte Wandhöhe wurde aus dem unmittelbar östlich davon errichteten Flachdachgebäude abgeleitet. Somit wird eine angemessene Gesamtentwicklung sichergestellt. Die zulässigen Trauf-, Wand- und Firsthöhen sind dabei auf einen unteren Bezugspunkt zu beziehen, um die Gesamthöheneinstellung der Gebäude in Relation zum bestehenden Gelände sicherzustellen. In der vorliegenden Planung wurde dazu einen Bezugshöhe über Normalhöhennull (NHN DHHN 2016, Status 170) festgesetzt. Diese NHN-Höhe entspricht dem Höhenniveau der Fahrbahnoberkante der Tiefentalstraße nördlich der überplanten Flächen.

Von einer Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen wurde nach sorgsamer Würdigung abgesehen, da diese m städtebaulichen Sinn nicht hinreichend die Höhenentwicklung der Gebäude regelt. Wie auch in der Kommentierung zum Baugesetzbuch/BauNVO durch Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (E/K/Z/B) dargelegt, dient die Vollgeschossbestimmung der BauNVO nur indirekt der Höhenbestimmung der baulichen Anlagen. Die Definition der Vollgeschosse dient aufgrund des „vollständigen oder weitreichenden Bedeutungsverlusts“ im Bauordnungsrecht (Vgl. E/K/Z/B Rd. Zif. 12 zu § 20 BauNVO) hauptsächlich zur Ermittlung der zulässige Geschossfläche, der Baumasse sowie der Nichtanrechnung von Garagengeschossen. Hinsichtlich der zulässigen Baumasse im Plangebiet ist daher immer zusätzlich auch die zulässige Höhenentwicklung baulicher Anlagen in die Abwägungsentscheidungen einzubeziehen. Von der Festsetzung von Vollgeschossen wurde daher im vorliegenden Fall abgesehen.

Aufgrund der Gefällesituation kann es daher mit den getroffenen Festsetzungen auch zu größere Gebäudehöhen kommen. Dies entspricht aber auch der bereits bestehenden Situation in den östlich angrenzenden bereits bebauten Strukturen.

Als Flachdach im Sinne der getroffenen Festsetzungen gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der First des Hauptdaches als höchster Punkt der Dacheindeckung und als relevantes Bezugsmaß der o.g. Festsetzung. Die Traufhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen

Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertig hergestellten Attika bzw. der höchste Punkt der Dacheindeckung bei Flachdächern ohne Attika als höchster Punkt des Gebäudes bzgl. der zulässigen Wandhöhen. Bei Gebäuden mit Flachdach kommen nur die festgesetzten Wandhöhen zur Anwendung. Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen First-, Trauf- und Wandhöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

Weitergehende planerische Festsetzungen waren nach sorgsamer Abwägung nicht erforderlich. Die sich aus § 29 BauGB i. V. m. § 34 BauGB ergebenden Rahmenbedingungen sind im Übrigen ausreichend.

6. Auswirkungen aus den Planungen

Negative Auswirkungen aus den Planungen auf das lokale Ortsbild sind nicht zu erwarten. Der gem. § 34 BauGB zu beachtende Maßstab des sich Einfügens in das Umfeld gewährleistet eine verträgliche Bodennutzung sowie die angemessene Bauweise und Höhenentwicklung.

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die bestehende Tiefentalstraße ausreichend gesichert. Aus der geringen Eingriffsgröße ist nicht mit maßgeblichen Verkehrsmengen zu rechnen, welche einen Aus- oder Umbau der bestehenden Erschließung erforderlich machen.

Für die geplanten Nutzungen ist die Anzahl der Stellplätze bezüglich der Wohnnutzungen entsprechend der der Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS) des Marktes Wendelstein, zurzeit Fassung vom 29.03.2019 zu ermitteln und nachzuweisen ist. Somit wird hinreichend sicher gewährleistet, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen entsteht.

Die Versorgung kann durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen in der Tiefentalstraße realisiert werden. Es müssen ggf. für die konkrete Erschließung noch neue Hausanschlüsse realisiert werden.

Für die Entwässerung des Plangebietes wurde bereits ein Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Tiefentalstraße hergestellt. Die aus dem Plangebiet zu erwartenden Abwassermengen sind aufgrund der geringen Gebietsgröße als gering und für die Dimensionierung der Entwässerungsanlage als vernachlässigbar einzustufen. Trotz allem sollte bei der Umsetzung der Planungen darauf hingewirkt werden, anfallendes Niederschlagswasser aus den überplanten Flächen breitflächig vor Ort zu versickern und nicht in den Mischwasserkanal einzuleiten. Eine Pufferung in Zisternen zur Brauchwassernutzung, bspw. für die Gartenbewässerung wird empfohlen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass auch für die Versickerung von Oberflächenwasser 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) i.V.m. den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z.B. durch Fahrzeuge oder durch Verunreinigung mit chemischen Substanzen, ist die Versickerung des Regenwassers ohne Vorbehandlung vom Verunreinigungsgrad abhängig. Sollte dies geplant werden ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind in § 7 a WHG formuliert.

Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt eine Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

Während der Baumaßnahmen ist das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Bei Bauarbeiten ist eine besondere Sorgfalt aller am Bauvorhaben Beteiligten zum Schutze von Boden und Grundwasser erforderlich.

Eine gesonderte detaillierte über die getroffenen Festsetzungen hinausgehende Grünordnung ist nicht erforderlich. Erhebliche negative Auswirkungen aus den Planungen sind entsprechend des zu beachtenden Maßstabs des sich Einfügens nicht zu erwarten. Im Rahmen der konkreten Vorhabensplanung ist aber ein qualitativer Freiflächengestaltungsplan gemäß den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur BayBO zu erstellen.

Die sich aus den Planungen grundsätzlich ableitende Kompensationserfordernis für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die gem. Kapitel 7 der Begründung dargelegten und entsprechend festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Aus den nördlich der überplanten Flächen befindlichen Waldflächen besteht zu einem gewissen Grad ein Baumfallrisiko. Im Regelfall ist von einer Tiefe von ca. 25 ab der Waldgrenze auszugehen. 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.

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.

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. Zudem wurde im Nahbereich zu weiteren

„Waldflächen“ bereits Gebäude (auch in jüngerer Zeit) errichtet (z.B. Tiefentalstraße 21, 23 u. w.).

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 Grundstücksgrenznah angepflanzten Bäume. Hier obliegt der Waldbesitzer aber ohnehin der zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflicht.

Da im vorliegenden Fall zudem lediglich eine Einbeziehungssatzung erstellt wird, ist jedes Vorhaben im Zuge des Bauordnungsrechtes genehmigungspflichtig. Die Bauordnungsbehörde kann hier weitergehende Auflagen (z.B. Haftungsausschlussklärung, statische Nachweise zur Bauweise etc.) vorgeben und somit die Risiken für die angrenzenden Waldbesitzer minimieren.

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 beschriebenen 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, wird zur Minimierung der Gefahren aus Starkregenereignissen empfohlen, Vorkehrungen zum Schutz der Nutzer der Anlagen zu treffen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sollten konstruktiv so gestaltet werden, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht diese 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.

Nebenstehende Darstellung zeigt die potenziellen Fließwege des wild auf der Oberfläche abfließenden Niederschlagswassers:



(blaue Strichdarstellungen im städtebaulichen Umfeld (© Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2024).

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sind durch die Vorhabensträger die erforderlichen Überprüfungen zur Einhaltung der jeweils zulässigen Immissionsgrenzwerte gemäß den geltenden Normen und Gesetzen nachzuweisen. Auswirkungen hieraus sind nicht zu erwarten.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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. Entsprechend der Maßgaben des § 34 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BauGB sind vorstehende Maßgaben auch auf Einbeziehungssatzungen im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB anzuwenden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde auf Basis des aktualisierten Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) aus dem Dezember 2021 erstellt.

7.1 Ermittlung des Eingriffs

Der Markt Wendelstein plant das Flurstück Nr. 53/2, Gemarkung Röthenbach b. St. Wolfgang gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Zusammengang der bebauten Flächen des Ortsteils von Röthenbach b. St. Wolfgang einzubeziehen. Die Flächen im Umfeld der zur Einbeziehung vorgesehenen Fläche sind überwiegend bebaut, die Bebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Die Bewertung des vorhandenen Bestandes in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit den Biotopwertlisten in Anwendung der gem. Leitfaden vereinfachten Zuordnung der Biotop- und Nutzungstypen definierten Wertpunktezuordnungen. Anschließend wurde die Eingriffsschwere ermittelt. Dies erfolgte in Anlehnung an die bestehende lockere Bebauung im Umfeld des Planungsgebiet. Auf die Anwendung eines Planminderungsfaktors wurde aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Festsetzung in der Planung verzichtet.

Die überplante Fläche des Flurstücks 53/2 Gemarkung Röthenbach b. St. Wolfgang ist im aktuellen Bestandszustand gem. der Arbeitshilfe Biotopwertliste als Ruderalfläche mit artenarmer Ruderal- und Staudenflur einzustufen (Ausgangs-BNT P432). Die Einstufung erfolgt auf Basis der örtlichen Begehung der Fläche und dem dort aktuell vorgefundenen Zustand. Gem. der Biotopwertliste entspricht dies einer Einwertung von 4 Wertpunkten. Die überplante relevante Fläche beträgt 594 m². Gem. dem aktualisierten Leitfaden zur Eingriffsregelung werden Flächen mit einer Einwertung von 1 – 5 Wertpunkte werden pauschal mit 3 Wertpunkten angesetzt. Die Schwere des Eingriffes ermittelt sich im Regelfall aus der für die überplanten Fläche festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ).

Im Rahmen der Einbeziehungssatzung wurde keine konkrete GRZ festgesetzt. Zur Ermittlung der Eingriffsschwere wird daher auf den Orientierungswert der BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 0,4 zurückgegriffen. Im Ergebnis dieser Ermittlungen ergibt sich hieraus folgender Ausgleichsbedarf:

594 m² Eingriffsfläche x 3 Wertpunkte x 0,4 = 713 Wertpunkten.

7.2 Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich für die Planungsmaßnahmen beträgt 713 Wertpunkte. Seitens des Markts Wendelstein wurde es für angemessen und erforderlich erachtet, diesen Ausgleich im unmittelbaren Umfeld der Eingriffsfläche umzusetzen. Hiermit sollen auch die sich aus dem Eingriff in das Ortsbild ergebenden Auswirkungen minimiert werden.

Es wurde daher im westlichen Anschluss an das Flurstück Nr. 53/2 auf der Fl. Nr. 53/1 Gemarkung Röthenbach b. St. Wolfgang eine Ausgleichsmaßnahme festgesetzt und diese in den Umgriff der Einbeziehungssatzung einbezogen. Hiermit soll die Ausgleichsfläche bereits auf Ebene der Einbeziehungssatzung gesichert werden. Insgesamt wird dort eine Ausgleichsfläche von 176 m² festgesetzt.

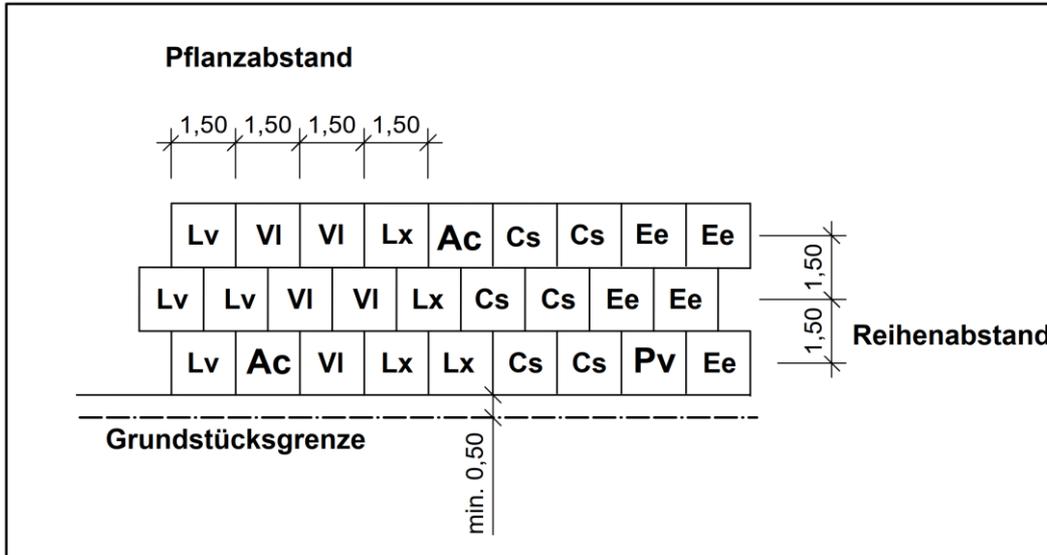
Im Norden dieser Ausgleichsfläche ist die dort bestehende Eiche zu erhalten und zu pflegen. Der hiervon in Anspruch genommene Flächenanteil der Ausgleichsfläche beträgt ca. 42 m². Der verbleibende Anteil der Ausgleichsfläche von 134 m² soll durch die Anpflanzung einer mindestens zweireihigen Hecke im Sinne des Zielbiotopwertes B112 (mesophile Hecken) aufgewertet werden.

Mesophile Hecken gem. Ziel-BNT B112 werden im Endzustand mit 10 Wertpunkten bewertet. Hiervon ist der Ausgangswert artenarme Ruderalfläche (P432) mit 4 Wertpunkten abzuziehen. Somit ergibt sich eine Aufwertung von 6 Wertpunkten / m² Ausgleichsfläche. Insgesamt kann somit auf der verbleibenden Ausgleichsfläche folgende Aufwertung realisiert werden: 134 m² x (10 WP – 4 WP)/m² = 804 Wertpunkte

Der erforderliche Ausgleich kann somit mit der vorgesehenen Ausgleichsfläche vollumfassend geleistet werden. Hierzu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Im Bereich der Ausgleichsfläche ist eine mesophile Hecke bestehend aus einem mind. dreireihigem Gehölzstreifen aus standortheimischen Gehölzen der Region 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken", im Dreiecksverband, sowie Krautsaum und einzelnen Bäumen anzulegen. Für die Heckenpflanzung ist standortgerechtes 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 %). Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln auf diesen Flächen ist unzulässig. Ein Vorschlag für das Pflanzschema ist als Anlage beigefügt. Innerhalb der Heckenstruktur sind einzelne Obstbäume als Hochstämme aus Arten der Liste "Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken" des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken zu integrieren. Der bestehende Einzelbaum am Nordrand der Ausgleichsfläche ist zu erhalten. Die nicht mit Hecken bepflanzten Bereiche der Ausgleichsfläche sind als mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland anzulegen. Vorrangig ist eine Selbstentwicklung durch Verzicht auf die Nutzung der Fläche vorzunehmen. Soweit sich der Zielzustand hierdurch nicht einstellt, ist ergänzend eine Einsaat der Flächen mit einer

Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 "Fränkisches Hügelland" mit mindestens 10 % Kräuteranteil vorzunehmen. Alternativ ist auch Verwendung von Heudrusch aus einer zur Region passenden Spenderfläche Zulässig. Vorschlag Pflanzschema für Randeingrünungen (14 m Schema):



Sträucher

Cs	=	Crataegus sanguinea (Hartriegel)	6 Stück
Ee	=	Eunoymus europaeus (Pfaffenhütchen)	5 Stück
Lv	=	Ligustrum vulgare (Liguster)	4 Stück
Lx	=	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	4 Stück
VI	=	Viburnum lantana (wolliger Schneeball)	5 Stück
Gesamt			24 Stück

Bäume/Heister

Ac	=	Acer platanoides (Spitzahorn)	2 Stück
Pv	=	Prunus avium (Vogelkirsche)	1 Stück
Gesamt			3 Stück

Empfohlene Mindestpflanzgrößen für Hecken:

- Verpflanzter Strauch 60 – 100 cm
- Verpflanzter Heister 125 – 150 cm
- Pflanzabstand 1,00 – 1,50 m
- Reihenabstand 1,00 – 1,50 m

Somit kann in Abwägung aller Belange der sich ergebende Eingriff in die Natur als ausreichend ausgeglichen erachtet werden. Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird die notwendige Kompensation für den Eingriff in Natur- und Landschaft entsprechend der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung geleistet.

Alle Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen, welche sich aus dem Eingriff im Rahmen der Bauleitplanung ergeben, sind an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

8. Artenschutzrechtliche Belange

Durch die Einbeziehungssatzung werden noch keine Baumaßnahmen begründet, weshalb auf Ebene dieser Satzung von weitergehenden Untersuchungen sowie von Festsetzungen von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgesehen wird. Ursächlich ist, dass mit den vorliegenden Planungen lediglich die Anwendbarkeit des § 34 BauGB i. V. m. § 29 BauGB bestimmt wird. Es werden weder ein konkretes Maß der baulichen Nutzung noch die konkret überbaubaren Flächen festgesetzt. Eine eindeutige Bestimmung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen kann daher erst im Zuge des für Flächen im Sinne des § 34 BauGB erforderlichen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens gem. BayBO erfolgen.

Um aber bereits auf Ebene der Einbeziehungssatzung eine für die Abwägung der Planungsauswirkungen angemessene Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange vornehmen zu können, wurde im Rahmen örtlicher Begehungen im Herbst 2023 sowie Januar 2024 eine Potenzialabschätzung vorgenommen.

Das Planungsgebiet selbst ist durch die in jüngerer Vergangenheit vermutlich in Zusammenhang mit den Baumaßnahmen auf dem östlich angrenzenden Grundstück anthropogen überformt worden. Hierdurch hat sich auf den wesentlichen Flächen eine Strukturarmut eingestellt, welche die Flächen als wenig attraktiv für artenschutzrechtlich relevanten Arten erscheinen lässt. In den Randbereichen im Übergang zur Feldflur im Süden haben sich aber bereits wieder ersten Ruderalstrukturen etabliert. Am Nordrand sind einzelne Eichen im Bestand noch vorhanden. Strukturprägende Elemente sind im Übrigen nicht vorhanden.

Besonders geschützte Pflanzenarten konnten nicht festgestellt werden. Für potenziell im Umfeld vorkommende Fledermäuse stellen die überplanten Flächen ein Teil des Jagdhabitats dar. Eine Eignung als Bruthabitat ist nicht festzustellen. Relevante Auswirkungen sind aus den Planungen nicht zu erwarten.

Durch die Strukturarmut und erkennbare regelmäßige Nutzung der Flächen stellen diese für Vogelarten aufgrund der regelmäßigen Störungen kein attraktives Lebenshabitat dar. Es ist im Regelfall im Wesentlichen von Vorkommen der typischen Allerweltsarten des Siedlungszusammenhangs auszugehen. Für Gehölzbrütenden Arten fehlen die entsprechenden Strukturen. Für Feldbrütenden Arten ist das Störpotenzial durch das Umfeld als zu groß zu bewerten. Für alle Arten bestehenden im Umfeld deutlich attraktivere Habitatstrukturen. Soweit einzelne Exemplare doch vorkommen, kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen, dass diese auch bei potenziellem Verlust eines Teils ihres Lebensraumes ausreichend alternative Flächen im Umfeld vorfinden. Auswirkungen auf Vögel werden daher aus den Planungen nicht erwartet.

Für Wildtiere (Rehe, etc.) stellen die Flächen einen Teil des allgemeinen Lebensraums dar, welcher ihnen bei Umsetzung der Planungen entzogen wird. Da die Eingriffsfläche aber als gering einzustufen ist, kann mit hinreichender Sicherheit von einer Unerheblichkeit ausgegangen werden.

Vorkommen von relevanten Arten aus den Gattungen Amphibien und Falter werden nicht erwartet. Für potenziell denkbare Reptilienvorkommen fehlen aktuell (noch) etablierte Habitatstrukturen. Die aktuelle intensive Nutzung verhindert aktuell entsprechende Entwicklungen. Werden diese minimiert, können aber entsprechende Strukturen entstehen. Eine artenschutzrechtliche Detailprüfung im Zuge der konkreten Vorhabenplanung sollte daher durchgeführt werden. Auf Ebene der vorliegenden Planung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Planungen mit den Belangen des Artenschutzes vereinbar sind. Grundsätzlich wird aber für die weiteren Planungen auf die Beachtung und Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen hingewiesen.

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf gehölbewohnenden Arten wurden für die potenziell geeigneten Strukturen im nördlichen Randbereich ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden. Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sollten zum Schutz von jagenden Fledermäusen im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober vermieden werden.

Um das Anlocken von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten durch Beleuchtungen zu minimieren, sollten Außenbeleuchtungen mit LED-Lampen (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K) ausgeführt werden. Leuchtkörper und Reflektoren sind dabei so auszurichten, dass die Lichtkegel nur auf den Boden und nicht auf Flugrouten, Querungsbereiche, potenzielle Quartiere und Jagdhabitats gerichtet sind. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Wo möglich sollte eine Lichtfarbe von max. 1.800 Kelvin („Amberlicht“) eingesetzt werden. Unnötige Beleuchtungen sollten im Nachtzeitraum ausgeschaltet oder im Minimum bewegungsgesteuert mit der minimal notwendigen Lichtstärke ausgeführt werden.

Offene Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.Ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden. Außerdem sind großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig. Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere zu vermeiden und im Übrigen alle 15 m zu unterbrechen. Eine lichte Durchlasshöhe von 15 cm ist zu gewährleisten. Geplante Gärten sollen naturnah bewirtschaftet werden, um Lebensraum und Nahrungshabitat für Tiere zu bieten. Heimische Pflanzen und Gehölze sollen bevorzugt angepflanzt werden. Das Stehenlassen von kleineren Altgrasbereichen als Rückzugsort für Tiere wird empfohlen. Totholzhaufen Bäumen und Trockensteinmauern können ebenfalls wertvollen Lebensraum bieten. Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln sollen zudem keine Pestizide im Garten ausgebracht werden. Die während der Bauphase beanspruchten Flächen der bisher nicht bebauten Flächen sind auf das Minimum zu reduzieren werden. Material, Baufahrzeuge o.ä. sind möglichst nah entlang des Bauvorhabens zu lagern bzw. abzustellen.

9. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern sowie die bestehenden Bauungen im Planblatt enthalten. Die in den Unterlagen zu Einbeziehungssatzung 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) eingesehen oder unter Tel. 09129 – 401 – 0 erfragt werden.

10. Bestandteile der Einbeziehungssatzung

Bestandteile der Einbeziehungssatzung „Tiefentalstraße Fl. Nr. 53/1 und 53/2“ in der Fassung vom 24.10.2024 ist das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen und der dortig abgedruckten Satzung mit textlichen Festsetzungen

Aufgestellt: Heilsbronn, den 07.02.2024
Zuletzt geändert am 13.06.2024, 24.10.2024

Wendelstein, den

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

Markt Wendelstein
Werner Langhans
Erster Bürgermeister