

Markt Wilhermsdorf

Landkreis Fürth

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„KiTa An der Steige“

in Wilhermsdorf

- Verfahren gem. § 13 a BauGB -

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

**Fassung vom 28.09.2018,
zuletzt geändert am 02.02.2019**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
	Alternative Planungsstandorte	4
	Rechtliche Grundlagen	5
	Anwendung des beschleunigten Verfahrens	5
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.	Allgemeine Lage des Baugebietes	6
4.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
	4.1 Allgemeines	6
	4.2 Topographie	7
	4.3 Verkehrserschließung	7
	4.4 Ver- und Entsorgung	7
	4.5 Denkmäler	7
	4.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope	7
	4.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie	8
	4.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	9
	4.9 Oberflächennahe Geothermie	9
	4.10 Immissionen	9
5.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	10
6.	Bebauung	10
	6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
	6.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	11
	6.3 Dachgestaltung	13
	6.4 Örtliche Bauvorschriften	13
7.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	14
	7.1 Erschließung und Verkehr	14
	7.2 Entwässerung	15
	7.3 Versorgung	16
8.	Denkmalschutz	17
9.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	17
10.	Vorbeugender Brandschutz	18
11.	Immissionsschutz	19
12.	Altlasten	22
13.	Grünordnung	22
14.	spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	23
15.	Überregionale Planung	24
16.	Hinweise	25
17.	Bestandteile des Bebauungsplanes	25

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Wilhermsdorf verzeichnet in den vergangenen Jahren einen Zuwachs in den Bevölkerungszahlen. In der Konsequenz dieses Zuwachses müssen die bestehenden Infrastruktureinrichtungen in Wilhermsdorf weiterentwickelt werden. Durch neu entstandenen Bauplätze für junge Familien im Baugebiet Süd sowie die allgemeine Bevölkerungsentwicklung in Wilhermsdorf ist die Nachfrage nach Kinderbetreuungseinrichtungen deutlich gestiegen und kann über die bestehenden Einrichtungen in Kernort nicht mehr abgebildet werden.

Zusätzlich ergibt sich kurzfristig die Situation, dass eine bestehende zwei gruppige Kinderbetreuungseinrichtung eines kirchlichen Trägers im Jahr 2020 den Betrieb einstellen wird. Die bestehende Einrichtung ist generalsanierungsbedürftig. Die zu erwartenden Sanierungskosten stehen hierbei in erheblichem Missverhältnis zur Größe der Einrichtung. Der wirtschaftliche Betrieb der Einrichtung nach der Generalsanierung kann nicht mehr gewährleistet werden, so dass der Betreiber der Einrichtung nach intensiver Abwägung der Gesamtsituation dem Markt Wilhermsdorf mitgeteilt hat, die Einrichtung zum Jahr 2020 zu schließen.

Weiterhin wurde in der Vergangenheit eine Krippengruppe im Kellergeschoss einer bestehenden weiteren Kinderbetreuungseinrichtung in Wilhermsdorf eingerichtet, um einen sich zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen kurzfristigen Überhang befriedigen zu können. Dieses „Provisorium“ wurden in der Vergangenheit weiter betrieben, entspricht aber nicht den Ansprüchen des Markts Wilhermsdorf und der Eltern an eine angemessene Kinderbetreuungseinrichtung.

Der Markt Wilhermsdorf hat daher im Rahmen einer Bedarfsanalyse den zu erwartenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen für Kinder zwischen 0 und 6 Jahren untersucht und hierbei festgestellt, dass unter Beachtung der zu erwartenden Aufgabe der bestehenden 2 gruppigen Einrichtung sich in Wilhermsdorf bis 2020 ein Bedarf von 2 zusätzlichen Krippengruppe sowie 2 zusätzlichen Kindergartengruppen abzeichnet. Der ermittelte Bedarf wurde mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmt und von dortiger Seite bestätigt.

Hierfür hat der Markt Wilhermsdorf entsprechend der gesetzlichen Vorgaben für die Kinderbetreuung angemessene zusätzliche Angebote bereitzustellen.

Seitens des Markts Wilhermsdorf wurde zunächst geprüft, ob dieser Bedarf durch Umbau oder Erweiterung einer der bestehenden Einrichtungen umsetzbar ist. Es zeigte sich aber hierbei, dass die bestehenden Einrichtungen keine entsprechenden Flächenpotentiale besitzen. Es wurde daher in der Abwägung der Neubau einer Einrichtung im Kernort durch den Marktgemeinderat beschlossen.

Bei der Suche nach einer geeigneten Fläche zeigte sich hierbei, dass die nun überplante Fläche in Abwägung aller Belange die am besten geeignete Fläche im Siedlungszusammenhang von Wilhermsdorf darstellt, um eine entsprechende Einrichtung zu errichten. Die gute Verkehrserschließung ist durch die Lage an der Straße „An der Steige“ gegeben. Im Umfeld der überplanten Flächen befinden sich zudem bereits umfangreiche schulische Einrichtungen des Markts Wilhermsdorf.

In der Abwägung aller Belange hat sich der Markt Wilhermsdorf daher dazu entschlossen, die geplante neue KiTa auf dem gemeindlichen Grundstück westlich des Friedhofes zu errichten. Ziel der Planungen ist die Errichtung einer 4 gruppigen Kindertagesstätte mit mittelfristigen Erweiterungsflächen zur Erweiterung der Einrichtung bei weiter steigendem Bedarf.

Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen ist für die Errichtung der geplanten Kindertagesstätte die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, da die überplante Fläche gem. der Abstimmung mit dem Landratsamt Fürth nicht mehr als Innenbereich gem. §34 BauGB zu erachten ist.

Im Rahmen des Bebauungsplans soll die städtebaulich geordnete Entwicklung des Bereichs westlich des Friedhofes bis zur anschließenden Bebauung gewährleistet werden. Die nun überplante Fläche wird aktuell temporär als Zwischenlager des Markts für Gartenabfälle und ähnliches genutzt und liegt im Übrigen brach. Städtebaulich ist der bestehende Zustand als unbefriedigend zu erachten. Mit den vorliegenden Planungen soll die Fläche städtebaulich weiterentwickelt und aufgewertet werden.

Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- Nachnutzung einer weitestgehend ungenutzten innerörtlichen Entwicklungsfläche.
- Aufwertung einer Brachfläche
- Entwicklung von dringend benötigten Flächen für die Kinderbetreuung in Wilhermsdorf
- Schaffung einer lokalen städtebaulichen Qualität
- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für die Fußgänger
- Schaffung einer guten Einbindung in die bestehenden Siedlungsstrukturen
- Erhalt der wesentlichen örtlichen Biotopstrukturen

Alternative Planungsstandorte

Der Planungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich in integrierter Lage von Wilhermsdorf.

Er ist als Innentwicklungsfläche (Brachfläche) zu betrachten und entspricht somit insbesondere den Zielen der Landesentwicklung. Der Planungsumgriff stellt aus Sicht des Markts Wilhermsdorf eine geeignete Fläche für die Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen als angemessene Nachnutzung der Brachfläche im städtebaulichen Umfeld dar. Die Flächen befindet sich zudem im Eigentum des Markts Wilhermsdorf und steht somit unmittelbar für eine entsprechende Entwicklung zur Verfügung.

Im Vorfeld der Beschlüsse zum vorliegenden Planungsumgriff wurde durch den Markt Wilhermsdorf zunächst, wie bereits ausgeführt, eine Überprüfung der bestehenden Einrichtungen auf Erweiterung und Umbau sowie der zugehörigen Standorte auf Anbau geprüft. Im Ergebnis wurde hierbei festgestellt, dass die bestehenden Einrichtungen hierfür keine ausreichenden Flächenpotentiale besitzen. Eine Erweiterung der bestehenden Einrichtungen ist aufgrund der bestehenden Betreiberstrukturen sowie mangelnder Flächen ebenfalls nicht möglich.

Der Markt Wilhermsdorf hat daher im Anschluss geprüft, welche Flächen im Siedlungszusammenhang von Wilhermsdorf für die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte geeignet wären und weiterhin auch ausreichende mittel- und langfristige Erweiterungsmöglichkeiten besitzen. Insgesamt wurden 11 Standorte im Kernort auf ihre Eignung, Vor- und Nachteilen und der Flächenverfügbarkeit geprüft. Über die verschiedenen Standorte wurde in mehreren Sitzungen der Gremien des Markts Wilhermsdorf beraten und die Vor- und Nachteile diskutiert. Als Standorte wurden sowohl bestehende nicht bebaute Grundstücke als auch vorhanden bauliche Anlagen zum Umbau in den Untersuchungen mit betrachtet.

Im Ergebnis der Standortuntersuchung zeigte sich, dass die alternativ untersuchten Flächen, soweit in privatem Besitz, nicht erwerbbar bzw. nicht angemessen erwerbbar waren. Die geprüften bestehenden Gebäude zeigten einen erheblichen Umbau- und Sanierungsbedarf, welcher in erheblichem Missverhältnis zu den Zielen und Kostenbudget des Markts Wilhermsdorf lagen. Kritisch zeigten sich bei den Alternativstandorten zudem die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Teilweise waren die bestehenden Straßenverhältnisse und Parkplatzflächen ungeeignet, zum Teil hätten für die Ver- und Entsorgung umfangreich neue Leitungen erstellt werden müssen.

Im Rahmen des Abwägungsprozesses zeigte sich im Ergebnis, dass der nun überplante Standort die besten Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die geplante Entwicklung einer zusätzlichen Kindertagesstätte in Wilhermsdorf besitzt. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Markts Wilhermsdorf und kann unmittelbar an die bestehenden Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen werden. Sie ist verkehrstechnisch gut angebunden und liegt im Umfeld der bestehenden schulischen Einrichtungen von Wilhermsdorf. Die Nähe zum bestehenden Friedhof, welcher unmittelbar östlich an die Planungsflächen anschließt, wurde im Rahmen der Abwägung als unkritisch und verträglich erachtet. Negative Auswirkungen auf den Friedhof sind nicht zu erwarten.

Alternativ zur Entwicklung der Flächen als Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte wurde durch den Markt Wilhermsdorf in der Abwägung auch der Plannullfall untersucht. D.h. es wurde geprüft, welche Auswirkungen bei einem Verzicht auf die Überplanung entstehen würden. Hierbei wurde im Ergebnis festgestellt, dass bei Verzicht auf die Planungen keine positiven Auswirkungen auf die Planungsgebietsfläche zu erwarten wäre. Vielmehr würde der bestehende städtebauliche Missstand fortbestehen. Die temporäre Nutzung würde andauern. Die notwendige Errichtung einer KiTa für Wilhermsdorf müsste bei Verzicht auf eine Überplanung, an einer anderen, weniger geeigneten Stelle im Kernort zwingend realisiert werden. Hiermit wären größere Auswirkungen verbunden, so dass in Abwägung aller Belange der Plannullfall keine geeignete Entwicklungsvariante darstellt.

Der nun überplante Bereich stellt somit in Abwägung aller Belange, insbesondere aufgrund der Eignung entsprechend der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der geringstmöglichen Auswirkungen auf die beachtenswerten Schutzgüter sowie die bestmöglichen Berücksichtigung der Maßgaben und Gesetzen die für die vorgesehenen Nutzungen die am besten ortsverträgliche Entwicklungsfläche dar.

Alternative Entwicklungskonzepte

Die überplante Fläche besitzt einen Umgriff von ca. 0,42 ha und stellen die notwendigen Bedarf für die Errichtung einer 4 gruppigen Kindertagesstätte zzgl. Erweiterungspotentiale, bspw. durch weitere Betreuungsgruppen oder eine Horteinrichtung sicher. Der Planungsumgriff wurde im Vorfeld bereits auf das hierfür notwendige Mindestmaß begrenzt.

Im Vorfeld der Planungen wurde zudem bereits darauf geachtet, die bestehenden erhaltenswerten Grünstrukturen im Planungsumgriff, die umgebenden bestehenden Wohngebäude, die Gefällesituation im Planungsgebiet sowie den bestehenden Friedhof, östlich des Planungsgebietes bei den Planungen angemessen zu berücksichtigen.

Im Ergebnis dieser Randbedingungen ergab sich als zentraler Planungsansatz, die Erschließung über den Ostrand der Planungsfläche vorzunehmen. Die Baustrukturen sollen sich daran anschließend im südlichen Teil des Planungsgebietes entwickeln, während die nördlichen Bereiche des Planungsgebietes zunächst von Bebauungen freigehalten werden und als Freiflächen der KiTa genutzt werden sollen. Diese Flächen werden als mittelfristige Erweiterungsflächen berücksichtigt.

Der gewählte Planungsansatz ist dabei als ortsverträgliche Entwicklungsvariante mit den geringstmöglichen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die erhaltenswerten Grünstrukturen zu erachten. Besser geeignete Planungs- und Entwicklungskonzepte sind nicht vorhanden. In der Abwägung aller Belange stellt das nun vorgesehene Entwicklungskonzept die bestmögliche Entwicklung der Fläche im Planungsgebiet dar.

Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786 sowie
- Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)

Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewendet, da

- es sich um einen Bebauungsplan im Sinne der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachnutzung im Innenbereich handelt.
- die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FHH, Vogelschutz) beeinträchtigt werden (vgl. § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB)

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan im Bestand weitestgehend als Grünflächen dargestellt. Eine Teilfläche am Südrand ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Stellplätze“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher im hauptsächlichen Teil gem. den Maßgaben des § 13a BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen. Ein gesondertes Verfahren hierfür ist nicht notwendig.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.03.2018) weist Wilhermsdorf keine zentralörtliche Funktion zu. Wilhermsdorf liegt im allgemeinen ländlichen Raum.

Der Markt Wilhermsdorf befindet sich im regionalen Planungsraum RP 7 „Region Nürnberg“. Der Regionalplan der Region 7 ist bezüglich des zentralen Orte Systems noch nicht an die geänderten Vorgaben des LEP in aktueller Fassung angepasst. Wilhermsdorf ist im Regionalplan noch als Kleinzentrum bestimmt. Es liegt in der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums Nürnberg, Fürth und Erlangen.

Umweltprüfung in der Bauleitung

Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach § 13 a BauGB ausgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 wird abgesehen. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 14 dieser Begründung gesondert erläutert.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Gem. den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

3. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Kernort von Wilhermsdorf.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden: durch angrenzende Wohnbaustrukturen
- im Osten: durch angrenzende Grünflächen und den Friedhof von Wilhermsdorf
- im Süden: durch angrenzenden Verkehrsflächen der Straße „An der Steige“
- im Westen: durch angrenzende Wohnbaustrukturen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zum Bebauungsplanes „KiTa An der Steige“ zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans das Grundstück mit den Flurnummern 1164, 1251 und 1251/4, jeweils Gemarkung Wilhermsdorf, sowie eine Teilfläche der Fl. Nr. 1355/13, Gemarkung Wilhermsdorf. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 4.170 m². In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen für die Gemeinbedarfsflächen erforderlich sind.

4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Allgemeines

Die Flächen im Planungsgebiet sind bisher nur temporär zum Zwecke der Zwischenlagerung genutzt. Die Randbereiche im Westen und Süden sind durch Hecken und Bäume bewachsen. Am Südrand befinden sich asphaltierte Verkehrs- und Stellplatzflächen. Der West- und Nordrand wird durch Hecken mit Nadelgehölzen gesäumt.

4.2 Topographie

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Westen nach Osten geneigtem Gelände. Das Gelände fällt auf einer Länge von ca. 40 m um ca. 1,7 m.

4.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch aktuell über die Straße „An der Steige“ südlich des Planungsgebietes erschlossen. Die südlichen Randbereiche werden als öffentliche Stellplätze genutzt.

Gesonderte innere Erschließungen, Geh- und Radwege sind im Planungsgebiet aufgrund der bisherigen Nutzungen nicht vorhanden.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich unmittelbar südlich angrenzend mit der Haltestelle „Friedhof“. Es besteht jeweils Anschluss an die Buslinien 122 und 129 in Richtung Bahnhofpunkt Wilhermsdorf Mitte, Neustadt an der Aisch, Markt Erlbach und Diethofen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die Medien verlaufen in der südlich des Planungsgebietes befindlichen Straße „An der Steige“. Das Planungsgebiet wird durch eine Hauptwasserleitung DN 150 der Gemeindewerke Wilhermsdorf gequert.

4.5 Denkmäler

Das Onlineportal BayernAtlas des bay. Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 27.09.2018) zeigt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Gleiches gilt auch für Naturdenkmäler. Auch im relevanten städtebaulichen Umfeld sind keine beachtenswerten Denkmäler vorhanden.

Die nächsten Bau- und Bodendenkmäler befinden sich in einem Abstand von ca. 500 m östlich im Ortszentrum von Wilhermsdorf.

4.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotop

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es ist der naturräumlichen Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Liasland in der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens zuzuordnen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 8,5 ° anzunehmen.

Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 250 - 300 mm.

Gem. bay. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebiet sowie dem relevanten städtebaulichen Umfeld keine gem. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz als Biotop besonders geschützten Biotopstrukturen kartiert. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000 Schutzgebiete sowie außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und besonders geschützten Landschaftsbestandteilen.

Südlich des Planungsgebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 450 m talabwärts das FFH Schutzgebiet Zenn von Stöckach bis zur Mündung.

Das Planungsgebiet liegt weitestgehend brach. Am Nord- und Westrand sind Heckenstrukturen angelegt worden. Diese bestehen vorwiegend aus standortuntypischen Nadelgehölzen. Der südwestliche Bereich des Planungsgebietes ist durch umfangreiche Gehölze und Baumbestände gekennzeichnet. Der Bereich wurde lange Zeit nicht gepflegt und war der eigenständigen Entwicklung überlassen. Die weiteren Flächen sind zum überwiegenden Teil unversiegelt und durch die Lagernutzungen geprägt. Parallel der Straße An der Steige befinden sich weitere Gehölze. Am Südrand sind die Planungsgebietsflächen weitestgehend versiegelt und werden als Parkplätze genutzt.

Am Ostrand grenzt der Friedhof an das Planungsgebiet an. Dieser ist durch eine Heckenstruktur abgetrennt. In Nordosten grenzen zum Teil extensive Grünflächen an. Das Umfeld des Planungsgebietes ist im Übrigen durch die bestehenden Siedlungsstrukturen und die typischen Grüngestaltungen privater Grünflächen im Siedlungsbereich gekennzeichnet.

Die potentiell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L5d (Bergseggen-)Hainsimsen- mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald zuzuordnen. Auf Grund der Nähe zu den bestehenden Siedlungsstrukturen sowie der bisherigen Nutzungen ist nur zu einen sehr geringen Grad mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserretentions- der Risikoräume. Das nächsten Trinkwasserschutzgebiete befindet sich ca. 1,0 km Luftlinie nordwestlich des Planungsgebietes.

4.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet der Schichtenfolge des Blasensandsteins und Coburg-Sandsteins zuzuordnen. Es handelt sich hierbei um Wechsellagen von Sandstein (grau/braun) fein bis grobkörnig, Gerölle/Tonsteinlagen an der Basis des Coburg-Sandsteins (Basisletten)

Der Boden im Planungsgebiet ist durch die bestehenden Siedlungsstrukturen im Umfeld bereits weitestgehend anthropogen überprägt. Hinsichtlich der Grabbarkeit des Bodens liegen keine allgemeinen Informationen vor. Es sind örtliche Detailuntersuchungen notwendig

Ein Bodengutachten wurde bisher nicht erstellt. Aufgrund der Bestandssituationen im städtebaulichen Umfeld ist davon auszugehen, dass Bauwerke in nicht unterkellerten Bauweise voraussichtlich flach mit Einzel- oder Streifenfundamenten oder mit der Bodenplatte gegründet werden können. Oberflächennahe Auflockerungen im Bodenaufbau sind dabei zu entfernen. Zur Flachgründung kann im Bauwerksbereich ggf. ein teilweiser Bodenaustausch notwendig oder eine Gründung auf Magerbetonstreifen, jeweils bis zum tragfähigen Horizont, erforderlich werden. Unterkellerte Gebäude gründen voraussichtlich bereits in den Felschichten. Es ist davon auszugehen, dass hier eine hinreichende Tragfähigkeit vorhanden ist. Es muss aber mit erhöhtem Aufwand beim Auslösen des Fels gerechnet werden.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass vorstehende Aussagen auf Basis allgemeiner Informationen aus dem Umfeld beruhen und keine verbindliche Bodenbegutachtung darstellen. Es wird daher empfohlen, für die konkreten Planungen ein entsprechendes Bodengutachten erstellen zu lassen. Die vorstehenden allgemeinen Aussagen ersetzen nicht die Detailuntersuchungen für die konkrete Baumaßnahme.

Der Oberboden ist, soweit eine Wiederverwendung möglich und angestrebt ist, sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. 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. Grundwasser wurde während der Bodenuntersuchungen nicht angetroffen. Aufgrund der Hanglage kann das Vorkommen von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden.

Aussagen zur Versickerung liegen nicht vor. Es ist aber davon auszugehen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser im Planungsgebiet voraussichtlich nur eingeschränkt oder gar nicht möglich ist. Ein ggf. vorhandener Sickerhorizont ist jedoch nach unten durch die voraussichtlich hoch anstehenden Felschichten beschränkt. Die Felschichten weisen in der Regel nur eine sehr geringe Versickerungsfähigkeit auf. Die Rahmenbedingungen für die Errichtung von Versickerungsanlagen sind grundsätzlich als ungünstig einzustufen. Soweit Versickerungsanlagen ausgeführt werden sollen, sind vorher entsprechende Sickerversuche durchzuführen. Die Versickerungsanlagen müssen aber voraussichtlich zwingend an die Kanalisation angeschlossen werden. Soweit eine Versickerung umgesetzt wird, dürfen hieraus keine Nachteile für die Unterlieger entstehen.

Es ist davon auszugehen, dass Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet gepuffert werden muss und von dort kontrolliert und gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden muss, da eine geeignete Vorflut in vertretbarer Entfernung nicht vorhanden ist. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden unterdurchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der der bisherigen Nutzung ebenfalls als gering einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch grundsätzlich dem Kluft-(Poren) Grundwassergeringleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen. Es bildet zusammen mit dem Burgsandstein zumeist ein meist hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk. In der Regel liegt ein geringes Filtervermögen vor.

4.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten liegen nicht vor. Entsprechend der geltenden Maßgaben ist für die abfalltechnische Einstufung nicht zum Wiedereinbau vorgesehener Materialien im Zuge des Aushubs eine gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann unabhängig von den vorstehenden Ausführungen grundsätzlich 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 Landratsamtes Fürth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

4.9 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie nach aktuellem Kenntnisstand voraussichtlich möglich. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen auf eine max. Tiefe von 20 m begrenzt. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit >1,8 – 2,4 angegeben. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist voraussichtlich möglich. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate ist mit durchschnittlich 50 - 100 mm deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind u.U. nach einer Prüfung des Einzelfalls möglich. Details sind durch die Vorhabensträger 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 Fürth 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 zuständigen Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die untere Wasserbehörde. Die Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeanlagen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

4.10 Immissionen

Südlich des Planungsgebietes grenzt die Ortstraße „An der Steige“ an. Aus dem üblichen Betrieb auf der Straße ist mit Lärm-, Staub- und Abgasemissionen zu rechnen. Nach bisherigem Kenntnisstand ist aufgrund der im Verhältnis großen Entfernung nicht mit einer Überschreitung der relevanten Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärmbelastungen zu rechnen. Grundsätzlich gilt aber, dass für ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen gem. den Maßgaben der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) der Vorhabensträger aufzukommen hat. Der Baulastträger der Ortsstraße kann hierfür nicht in Anspruch genommen werden.

An das Planungsgebiet grenzen die weiteren bestehenden Wohnbaugebiete an. Die das zulässige übliche Maß nicht überschreitenden Immissionen (bspw. Lärm aus Gewerbe, Freizeitnutzungen) sind zu dulden.

Am Südwestrand grenzt ein genehmigter Gewerbebetrieb an. Dieser ist aktuell jedoch nicht in Betrieb. Die grundsätzlich entsprechend der Baugenehmigung zulässigen Immissionen sind im Rahmen der beachtenswerten Normungen zu dulden.

5. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

5.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet soll Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen werden. Hiermit soll eine angemessene Nachnutzung der ungenutzten innerörtlichen Flächen und die Errichtung einer dringend benötigten Kindertagesstätte ermöglicht werden.

5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 4.172 m²	100,0 %
Verkehrsflächen	ca. 210 m ²	5,0 %
Öffentliche Stellplätze und Gehweg	ca. 288 m ²	6,9 %
Private Grünflächen	ca. 1.139 m ²	27,3 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 95 m ²	2,3 %
Nettobaufläche für Gemeinbedarf	ca. 2.440 m ²	58,5 %

5.3 Erschließungskosten

Für die Erschließung des Planungsgebiets sind neue Hausanschlüsse von den bestehenden Medien in der Straße an der Steige herzustellen. Die Kosten sind mit bis zu ca. 7.500 Euro je anzuschließendem Medium anzusetzen. Weiterhin ist eine bestehende Hauptwasserleitung zu verlegen. Die Verlegung ist auf einer Länge von ca. 100 m notwendig. Die Kosten hierfür sind auf ca. 40.000 Euro zu schätzen. Die Herstellung der neuen öffentlichen Stellplätze, der Zufahrt und des Gehwegs ist mit ca. 70.000 Euro anzusetzen. Für das Planungsgebiet und das städtebauliche Umfeld ist zur Verbesserung der Löschwasserversorgung die Herstellung einer Löschwasserbevorratung notwendig. Die Kosten hierfür sind mit ca. 100.000 Euro anzusetzen.

Alle Kosten Netto zzgl. MwSt., Baunebenkosten, Altlastendeklaration und ggf. Entsorgung, ggf. erf. Archäologie, Stromversorgung und Telekommunikationsanlage sowie Vermessung)

6. Bebauung

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der Brachfläche westlich des Friedhofes in Wilhermsdorf getroffen.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Gemeinbedarfsflächen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter entspricht sowie für die geplanten Nutzungen erforderlich ist. Die Festsetzung ist unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (be-sehende Nutzungen im Umfeld, Naturschutz, Landschaftsbild, städtebauliches Umfeld etc.) als vertretbar zu erachten. Für die Gemeinbedarfsflächen wird als Zweckbestimmung die Nutzung durch sozialen Zwe-cken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Dies dient der Klarstellung, dass im Planungsge-biet eine Kinderbetreuungseinrichtung errichtet werden soll. Grundsätzlich sind mit der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke aber auch andere entsprechende Einrichtung, z. B. Horteinrich-tung, oder soweit langfristig eine Kinderbetreuungseinrichtung nicht mehr notwendig ist, auch eine Umnut-zung in eine Senioreneinrichtung oder ähnliches möglich.

Zur Regelung der Bebaubarkeit der Flächen im Planungsgebiet werden Maßgaben über überbaubaren Anteil der Grundstücksflächen getroffen. Hierzu werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll aus-genutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hier bei nur die Flä-chen 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.

Entsprechend der Maßgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die ermittelte GRZ für Garagen und Stellplätze, 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. Ein Gesamthöchstmaß von einer GRZ von 0,8 in Addition der vorgenannten Rahmenbedingungen darf nicht überschritten werden. D.h. im vorliegenden Bebauungsplan kann die Überschreitungsmöglichkeit voraussichtlich nicht vollständig in Anspruch genommen werden. Dies ist bei den Planungen zu beachten.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche errichtet werden dürfen und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.

Die festgesetzten Höchstmaße für GRZ und GFZ orientieren sich dabei an den Maßgaben der BauNVO für gemischt genutzte Flächen. Diese Gebietseinstufung ist in Abwägung aller Belange als verträglich zu erachten und berücksichtigt dabei auch die bereits festgesetzten Grünflächen nach Süden, Westen und Norden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung von max. zulässigen Vollgeschossen geregelt. Diese wird im Planungsgebiet mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Hiermit wird die angemessene Gebietsentwicklung im städtebaulichen Umfeld ermöglicht und die Auswirkungen auf das landschaftliche Umfeld verträglich gestaltet.

Von weitergehenden Festsetzungen zur Höhenentwicklung wird in Abwägung aller Belange abgesehen. Grundsätzlich wäre eine weitergehende Beschränkung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durch Festsetzung von max. Wandhöhen denkbar, hierauf kann aber verzichtet werden. Mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen wird die ortsverträgliche Einbindung in das Umfeld hinreichend sicher gewährleistet. Hierzu tragen auch insbesondere die Maßgaben zur wirtschaftlichen Bauausführung bei, welche im Ergebnis bereits übermäßige Höhenentwicklungen aus Kostengründen ausschließen. Die Belange der Nachbarschaft bleiben somit jederzeit gewahrt. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der im städtebaulichen Umfeld vorhandenen Bebauungsstrukturen sowie die verträgliche Einbindung der neuen Gebäudestrukturen in das Umfeld sind gewährleistet. Zur ortsverträglichen Einbindung tragen auch die bestehenden Gehölz- und Baumstrukturen bei, welche auch ohne zusätzliche Festsetzung von max. Höhen die angemessene Einbindung der neuen Baustrukturen in das Umfeld gewährleisten.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese halten nach Norden und Westen mindestens 5 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen der Nachbargrundstücke ein. Zum Friedhof in Osten wird ein Mindestabstand von 6,00 m gewährleistet. Nach Süden begrenzen die bestehenden und zu erhaltenden Baum- und Gehölzstrukturen das Baufeld. Es wird ein zusätzlicher Mindestabstand von 2,00 m zu den festgesetzten Grünflächen festgesetzt, um den Erhalt der Grünstrukturen sicherzustellen. Über die Baugrenzen werden die Baufenster definiert innerhalb derer die Errichtung der baulichen Anlagen zulässig ist.

Eine Überschreitung der Baugrenzen wird für filigrane Hauseingangsüberdachungen um eine Tiefe um max. 1,50 m zu gelassen, da hieraus keine negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild zu erwarten sind. Als filigrane Hauseingangsüberdachung werden dabei Gestaltungen in freitragender Bauweise, bzw. ohne Stützen ausgeführt, verstanden. Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 2,00 m überschreiten. Terrassen ohne Überdachung sind ohne Längenbegrenzung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen innerhalb des Baulandes zulässig.

Die Abstandsflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan entlang der festgesetzten Baugrenzen städtebaulich geregelt. Dies betrifft die Abstandsflächen nach außen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken im städtebaulichen Umfeld. Die Belange der Nachbargrundstücke wurden bei der Abwägung zur Entscheidung über die Lage der Baugrenzen mit einbezogen. Mit den gewählten Mindestabständen wird ein ausreichender Mindestabstand für die zulässigen Bebauungen im Planungsgebiet gegenüber den angrenzenden Grundstücken sichergestellt. Es wird eine Mindestabstandsflächentiefe von 5,00 m durch die festgesetzten Baugrenzen definiert, so dass hiermit eine größere Mindestabstandsflächentiefe festgesetzt wird, als diese gem. Abstandsflächenrecht der BayBO als absolutes Minimum mit 3,00 m festsetzt. Gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO kann zudem auf zwei Seiten je max. 16 m Länge eine Verkürzung der Abstandsfläche auf 0,5 H, min 3,0 m erfolgen.

Somit wäre bereits jetzt auf zwei Seiten (insbesondere Westen und Norden) eine reduzierte Abstandsflächentiefe gegenüber dem Regelmaß von 1,0 H zulässig. Wären keine Baugrenzen festgesetzt, könnte eine Bebauung zumindest theoretisch näher an die Grundstücksgrenzen der Nachbargrundstücke in Übereinstimmung mit dem Regelungen der BayBO heranrücken.

Mit der nun getroffenen städtebaulichen Regelung der äußeren Abstandsflächen über die festgesetzten Baugrenzen werden die Belange der Nachbarschaft somit nicht wesentlich beeinträchtigt. Die sichere Belichtung und Belüftung, aber auch Besonnung bleibt gewahrt. Negative Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke durch die festgesetzten Baugrenzen sind nicht erkennbar. Die Bebaubarkeit der Nachbargrundstücke wird nicht eingeschränkt, die ungehinderte Nutzbarkeit bleibt möglich. Auch die Errichtung notwendiger Nebenanlagen wird nicht eingeschränkt. Beachtenswert ist hierbei auch, dass für die nördlich und westlich angrenzenden Bereiche ebenfalls ein Bebauungsplan mit festgesetzten Baugrenzen existiert. Die Anwendung des Abstandsflächenrechts gem. BayBO ist dort ebenfalls nicht angeordnet. Neue Bebauungen in diesen Bereichen müssten somit ebenfalls gem. aktuelle BayBO keine gesonderten Abstandsflächen nachweisen.

Im Sinne der Nachverdichtung und Nachnutzung einer Brachfläche im innerstädtischen Bereich ist hier die die geringfügige Reduzierung der Mindestabstandsflächentiefe bei Ausnutzung einer Bebauung des Grundstücks durch Gebäude mit zwei Vollgeschossen als vertretbar zu erachten. Negative Auswirkungen auf die Belange der Nachbarschaft sind nicht erkennbar. Alle betreffenden Gebäude sind bereits bebaut. Der geringste Abstand zwischen einem der bestehenden Wohngebäude und den Planungsgebietsgrenzen beträgt ca. 15 m. Zusammen mit dem sich nun ergebenden Abstand von 5,0 m durch die festgesetzten Baugrenzen wird somit auch zukünftig ein großzügiger Abstand sichergestellt, wie er sich im städtebaulichen Umfeld bei erfolgten Nachverdichtungen nicht immer eingestellt hat, da sich bei Anwendung des Abstandsflächenrechts nach BayBO durchaus geringe Mindestabstände ergeben können.

Aus planerischer Sicht sind in der Gesamtbetrachtung durch geplanten Festsetzungen keine unverhältnismäßigen Auswirkungen auf die Belange der Nachbarschaft zu erwarten. Die Festsetzung des Abstandsflächenrechts nach BayBO ist in Abwägung aller relevanten Belange (insbesondere Belange der Nachbarschaft, landesplanerische Ziele der Nachverdichtung und Nachnutzung, Innenentwicklung vor Außenentwicklung) nicht erforderlich. Die festgesetzten Baugrenzen werden als städtebaulich verträglich erachtet, an ihnen wird festgehalten.

Im Inneren des Baufensters regeln sich mögliche Abstandsflächen gem. dem Abstandsflächenrecht der BayBO.

Von einer grundsätzlichen Festsetzung des Abstandsflächenrechts nach BayBO wird daher abgesehen. Die getroffenen Festsetzungen regeln die nachbarschaftlichen Belange und Mindestabstandsflächen in angemessener Art und Weise.

Für das Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise gem. BayBO festgesetzt. Die max. zulässige Gebäudelänge wird mit 58,00 m fixiert. Hiermit soll einerseits eine mittelfristig angedachte Erweiterung der geplanten KiTa als ein Gesamtbaukörper ermöglicht werden, gleichzeitig aber auch übermäßige Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld ausgeschlossen werden. Mit der nun festgesetzten Gesamtlänge wird ein angemessener Kompromiss zwischen allen Belangen hergestellt.

Im Umfeld der überbaubaren Grundstücksfläche sind bestehende Bäume vorhanden. Aktuell sind nach örtlicher Begehung keine Gefahren oder Hinweise auf Gefahren bekannt, welche ein über das allgemeine, abstrakte Risiko hinausgehendes Gefahrenpotential der vorhandenen Bäume erkennen lassen. Im Vorfeld der Planungen wurden an den bestehenden Strukturen vorab Pflegemaßnahmen durchgeführt und kritische Bereiche einzelner Gehölze entfernt.

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.“

Der verkehrssichere Erhalt, bzw. die Pflege der bestehenden Bäume obliegt im Übrigen den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht. Dies ist im vorliegenden Fall der Markt Wilhermsdorf. Dieser wird auch weiterhin entsprechend seiner Verpflichtungen zur Verkehrssicherung die bestehenden Bäume regelmäßig auf ihren Erhaltungszustand untersuchen und diese durch Pflegemaßnahmen jederzeit gewährleisten. Kritische Auswirkungen aus dem Baumbestand auf die geplante Nutzung als Kindertagesstätte sind somit aller Voraussicht nach nicht zu erwarten.

6.3 Dachgestaltung

Von Maßgaben zur Dachgestaltung der baulichen Anlagen wird in Abwägung aller Belange abgesehen. Im städtebaulichen Umfeld sind zwar vorwiegend Satteldachbebauungen im Bereich der Wohnbebauungen erkennbar, jedoch zeigen sich im unmittelbaren Umfeld auch anderweitige Dachgestaltungen mit Flachdach. Für die geplante KiTa wird zurzeit ggf. zunächst eine eingeschossige Bauweise angestrebt, welche mittelfristig aufgestockt werden soll. Demnach kann ggf. zunächst eine Bauweise mit Flachdach zur Ausführung kommen, welche mittelfristig ggf. durch eine Satteldach oder andere Dachgestaltung ersetzt wird.

Daher wird in Abwägung aller Belange auf Festsetzungen zur Dachgestaltung verzichtet. Die verträgliche Einbindung in das Umfeld bleibt auch ohne eine entsprechende Festsetzung gewahrt.

Die geplanten Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsflächen nehmen zudem eine Sonderstellung innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen. Aus städtebaulichen Gründen ist es dabei vertretbar, hier auch im Gegensatz zu den bestehenden Gestaltungsstrukturen bzgl. der Dachgestaltung zu arbeiten. Somit wurde in Abwägung aller Belange auf Festsetzungen zur Dachgestaltung verzichtet.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften wird festgesetzt, dass baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster zulässig sind. Dies dient der angemessenen Entwicklung der für eine Gemeinbedarfseinrichtung erforderlichen Nebenanlagen, z. B. Unterstellmöglichkeiten für Kinderspielgeräte etc.

Die Errichtung von Einfriedungen werden im Sinne der städtebaulich geordneten Gestaltung des Planungsgebietes Maßgaben für die Art der Ausführung sowie die zulässigen Höhen getroffen. Hiermit soll insbesondere das Ortsbild im Übergang zwischen den öffentlichen Bereichen und den privaten Bereichen sowie den privaten Grundstücksbereichen untereinander angemessen entwickelt werden. Zu angrenzenden öffentlichen Flächen wird eine max. Höhe von 1,60 m über Gelände für die Einfriedungen festgesetzt. Einfriedungen privater Grundstücke untereinander dürfen analog den Maßgaben der BayBO mit einer max. Höhe von 2,0 m errichtet werden.

Grundsätzlich unzulässig ist die Ausführung von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen als geschlossene Einfriedungen (Mauern) oder mit geschlossenen Füllungen, insbesondere mit Rohrmatten, etc. Soweit gegenüber diesen Flächen ein Sichtschutz benötigt wird, ist dieser durch geeignete Hinterpflanzungen der Einfriedungen zu realisieren. Diese Gestaltungsvorschrift findet keine Anwendung bei der Abgrenzung von privaten Grundstücksflächen untereinander.

Aufgrund der bestehenden Höhendifferenzen im Planungsgebiet ist davon auszugehen, dass Veränderungen des natürlichen Geländes erfolgen werden. Somit werden voraussichtlich Stützmauern notwendig. Zur städtebaulich geordneten Entwicklung wird daher die Höhe der Stützmauer auf max. 1,00 m sichtbare Höhe begrenzt. Größere Höhenunterschiede sind daher abzutreten. Grundsätzlich wird aus gestalterischen Gründen empfohlen auf die Errichtung von Winkelstützmauern zu verzichten bzw. diese mind. durch Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Besser geeignet erscheinen grundsätzlich berankbare Gabionenwände, begrünte Böschungen oder begrünbare Pflanztrogsysteme. Aus Stützmauern dürfen keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nachbargrundstücke und hierbei insbesondere auf den natürlichen Wasserablauf entstehen.

Die örtlichen Bauvorschriften sind notwendig, um eine angemessene städtebauliche Einbindung in das Umfeld zu gewährleisten.

7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

7.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes ist durch die südlich des Planungsgebietes bestehende Ortstraße „An der Steige“ gewährleistet. Diese ist hinreichend leistungsfähig für den aus der geplanten Nutzung zu erwartenden zusätzlichen Verkehr. Weitere äußere Erschließungen des Planungsgebietes sind nicht erforderlich.

Innere Erschließung

Öffentliche innere Erschließungsstraßen sind für die Nutzungen nicht erforderlich. Am Südostrand wird eine Teilfläche des Planungsgebietes im Sinne der Klarstellung der Zufahrt zu den Bauflächen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Im südlichen Randbereich des Planungsgebietes sind im Bestand öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Diese befinden sich mit einem Abstand von ca. 5 m zur Verkehrsfläche An der Steige. Die bestehende Situation soll im Rahmen der Bauleitplanung neu geordnet werden. Der Fußgänger wird aktuell zwischen Stellplätzen und der Straße geführt. Dieser ungünstige Zustand soll mit den Planungen aufgelöst werden und eine bessere und verkehrssichere Führung des Fußgängers umgesetzt werden. Hierzu werden die bestehenden Stellplätze nach Süden zur Straße hin verlegt. Sie werden, wie bisher auch, als Senkrechtplätze angelegt. Das Ein- und Ausparken erfolgt unmittelbar in den öffentlichen Straßenraum. Dies ist in Abwägung aller Belange als vertretbar anzusehen, da das Verkehrsaufkommen in der Straße an der Steige grundsätzlich als gering einzustufen ist. Zudem wird voraussichtlich für den Bereich parallel des Planungsgebietes entsprechend der verkehrsrechtlichen Anordnungsmöglichkeiten für die Ortsstraße eine Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h vorgenommen und somit ein mögliches Gefährdungspotential durch das Ein- und Ausparken weiter minimiert.

Die Entscheidung für den Beibehalt von Senkrechtplätzen erfolgte hierbei insbesondere unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung dieser Stellplätze für Bring- und Holdienste der Eltern der KiTa Kinder. Ein- und Aussteige-Vorgänge der Kinder können mit der gewählten Lösung deutlich sicherer abgewickelt werden, als dies bei grundsätzlich auch denkbaren Längsparker parallel der Ortsstraße der Fall wäre. Insbesondere Aussteige-Vorgänge auf der linken Fahrzeugseite stellen bei Längsparker immer ein erhöhtes Sicherheitsrisiko dar. Dies kann mit der nun gewählten Lösung minimiert werden.

Für die öffentlichen Stellplätze wird bei Bedarf eine Parkraumbewirtschaftung eingeführt, um die Verfügbarkeit der Flächen für den vorgesehenen Zweck verfügbar sind.

Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen sind entsprechend der Satzung über den Stellplatzbedarf für den Wohnungs- und Eigenheimbau sowie über dessen Ablösung (Stellplatzbedarfs- und Ablösesatzung) des Markts Wilhermsdorf, in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 21.08.1998) und soweit die geplante Nutzung dort nicht erfasst ist, gem. der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 07.08.2018) zu ermitteln und nachzuweisen.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Die fußläufige Anbindung an das städtebauliche Umfeld ist über den straßenbegleitenden Gehweg an der Ortstraße „An der Steige“ gegeben. Von dort besteht Anschluss in das Ortszentrum und die umgebenden Wohnquartiere. Im Planungsgebiet wird der bestehende Gehweg, wie vorstehend bereits ausgeführt, in der Lage mit den öffentlichen Stellplätzen vertauscht, um eine verkehrssichere Gehwegführung zu ermöglichen. Am West- und Ostrand wird der Gehweg durch Verschwenken wieder an den Bestand angebunden,

Gesonderte Radwege existieren im Umfeld aktuell nicht und sind auch nicht geplant.

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen werden keine gesonderten Geh- oder Radwege vorgesehen. Die Vorflächen vor der geplanten Gemeinbedarfseinrichtung werden als gleichberechtigt für alle Verkehrsteilnehmer ausgebildet. Hierbei ist davon auszugehen, dass diese Flächen in der Regel nur durch die Fußgänger genutzt werden. Eine Nutzung durch Kfz wird in der Regel nur sporadisch bei Liefertätigkeiten erfolgen.

Die ÖPNV-Anbindung ist mit der am Südrand des Planungsgebietes befindlichen Haltestelle gegeben.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung wird im Regelfall von der Ortsstraße „An der Steige“ aus erfolgen. Alternative geeignete Zuwegungen sind nicht vorhanden. Die bestehenden Straßen sind für den zu erwartenden Baustellenverkehr hinreichend dimensioniert und leistungsfähig. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Die Baustellenabwicklung wird zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder eindeutig geregelt, um eine gute Abwicklung sicherzustellen.

7.2 Entwässerung

Das bestehende städtebauliche Umfeld des Planungsgebiets wird im Mischsystem entwässert. In der südlich befindlichen Ortsstraße „An der Steige“ befindet sich ein Mischwasserkanal.

Grundsätzlich soll die Entwässerung des Planungsgebietes den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) folgend im Trennsystem erfolgen. Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist jedoch davon auszugehen, dass eine vollständige Versickerung anfallendes Oberflächenwassers in den Flächen des Planungsgebietes nicht möglich sein wird. Die Erstellung eines gesonderten Oberflächenwasserkanals mit Überleitung in die nächste Vorflut ist aufgrund fehlender entsprechender Kanäle im städtebaulichen Umfeld und der nicht vertretbaren Aufwendungen für die vollständige Neuerstellung bis zur nächsten Vorflut nicht möglich.

Die geplanten Nutzungen sollen daher mittels neu herzustellendem Hausanschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „An der Steige“ angeschlossen werden. Das anfallende Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet wird unmittelbar über den neuen Hausanschluss in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Dach- und Oberflächenwasser der privaten Grundstücke ist, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse und Nutzungen zulassen, vorrangig örtlich zu versickern. Wie bereits ausgeführt, ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht davon auszugehen, dass eine vollständige Versickerung möglich sein wird. Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet wird, soweit eine örtliche Versickerung nicht umsetzbar ist, zunächst getrennt in einer eigenständigen Regenwasserrückhaltung gesammelt und von dort mittels Überlauf in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Hinsichtlich der Einleitung des Oberflächenwassers werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Entsorger Zweckverband zur Abwasserbeseitigung „Oberes Zenntal“ die notwendigen Abstimmungen durchgeführt und ggf. eine Drosselung der Einleitung vorgenommen.

Anfallendes Oberflächenwasser soll möglichst zunächst in einer Zisterne gesammelt und für die Gartenbewässerung genutzt werden.

Die für die Entwässerung erforderlichen Leitungen werden unterirdisch im Privatgrundstück bzw. in den öffentlichen Grundstücksflächen verlegt. Bei der Dimensionierung der Entwässerungsanlage werden Starkregenereignisse in die Planungen der konkreten Entwässerungsanlage mit einbezogen. Die Erschließungsplanung wird mit den Fachbehörden abgestimmt und die erforderlichen Anträge für die Ableitung bei den zuständigen Fachbehörden gestellt. Die Entwässerungssatzung des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung „Oberes Zenntal“ ist zu beachten.

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.

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 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.

Im Planungsgebiet können u. U. weitere bisher nicht bekannte Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen, historische Kanäle) vorhanden sein. Die Funktion dieser Anlagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch den Vorhabensträger so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist.

7.3 Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen aus dem Netz der Wasserversorgung des Markts Wilhermsdorf. Anschlussmöglichkeiten bestehen in der Ortstraße An der Steige. Die Trinkwasserversorgung aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist voraussichtlich ausreichend gegeben. Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Gemeindewerke Wilhermsdorf. Für die geplanten Nutzungen ist die Verlegung neuer Versorgungsleitungen in das Gebiet notwendig. Die Details hierzu werden in der Erschließungsplanung geregelt. Eine Gasversorgung des Planungsgebietes ist lt. Vorabstimmung mit der infra fürth als Betreiber des Versorgungsnetzes in Wilhermsdorf grundsätzlich möglich. Details über eine Umsetzung werden in Abhängigkeit von der konkreten Vorhabensplanung und des Versorgungsbedarfs im Rahmen der konkreten Vorhabensplanungen geregelt.

Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt über neu herzustellende Hausanschlüsse aus den bestehenden Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß 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. Main-Donau-Netz-Gesellschaft, 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.

Das Planungsgebiet wird durch eine bestehende Hauptwasserleitung der Gemeindewerke Wilhermsdorf gequert. Diese ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Die bestehende Leitung wird im Bereich des Planungsgebietes im Norden und Süden gekappt und zurückgebaut. Es wird eine neue Leitungsführung entsprechend der Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans realisiert.

7.4 Abfallentsorgung

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

Im vorliegenden Fall sind die Müllfraktionen entsprechend an der Ortsstraße „An der Steige“ zur Abholung bereitzustellen. Eine Befahrbarkeit des Planungsgebietes durch die Fahrzeuge der Entsorger ist nicht notwendig. Die Entfernungen zwischen den geplanten Nutzungen und den Bereitstellungsmöglichkeiten an der Straße „An der Steige“ sind unter Beachtung der geplanten Nutzungen noch als verträglich zu erachten.

Die Ortsstraße „An der Steige“ weist eine ausreichende Dimensionierung für die Befahrung mit den typischen Fahrzeugen der Entsorger auf. Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet. Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

8. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Gleiches gilt nach bisherigem Kenntnisstand auch für Bodendenkmäler. Das Vorkommen archäologischer Spuren kann aber grundsätzlich im gesamten Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Daher gilt grundsätzlich:

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Fürth, Im Pinderpark 2, Tel. 0911 9773 - 0, zu melden.

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

Auszug Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 10.07.2018

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) *1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 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. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 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.*

9. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Aufgrund der leichten Hanglage des Planungsgebietes kann das Vorkommen von Schichtenwasser im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen.

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, wird empfohlen diese gegen drückendes Wasser zu schützen. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Den Grundstückseigentümern wird aufgrund der topographischen Gesamtsituation und den damit möglichen Oberflächenereignissen auferlegt, sich 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. Durch die geplanten Nutzungen ist hierbei insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass aus der Umnutzung der bisher weitestgehend unversiegelten Flächen im Planungsgebiet den bestehenden Unterliegern im städtebaulichen Umfeld kein Oberflächenwasser im Fall von Starkregenereignissen zugeleitet wird.

Im Rahmen der konkreten Vorhabensplanung ist daher zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Hierzu ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse können sich grundsätzlich aus unkontrollierten Abfluss von Oberflächenwasser Gefährdungen der nördlich und nordöstlich gelegenen Siedlungsstrukturen ergeben. Dieser Gefahr ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung zu entgegen. Ggf. sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabensplanung zu prüfen und festzulegen.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden kann.

10. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke durch dessen Bebauung sich ggf. zusätzliche Hausforderungen durch die Rettung von Kleinkindern ergeben können. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die sich ergebenden Anforderungen und besonderen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst durch die Feuerwehr in Wilhermsdorf jederzeit geleistet werden können. Die gemeindliche Feuerwehr ist für die in Art. 1 (2) BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist mit zwei Vollgeschossen zulässig. Somit ist im Regelfall davon auszugehen, dass der zweite Rettungsweg über die Rettungsmittel der Feuerwehr in Wilhermsdorf realisierbar ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Feuerwehr des Markts Wilhermsdorf verfügt nicht über ein Hubrettungsfahrzeug. Das nächste entsprechende Fahrzeug befindet sich in Langenzenn. Da nicht sichergestellt werden kann, dass dieses Fahrzeug im Brandfall verfügbar ist, ist aus Gründen des abwehrenden Brandschutzes ein Nachweis des zweiten Rettungsweges für alle baulichen Anlagen, bei denen die notwendigen Anleiterstellen eine Höhe von 8,00 m über Gelände überschreiten, über die Rettungsmittel der Feuerwehr ausgeschlossen.

In diesem Fall muss zwingend eine zweite notwendige Treppe im Sinne der Maßgaben der bayerischen Bauordnung in aktueller Fassung oder ein Sicherheitstreppehaus nachgewiesen und baulich errichtet werden. Der damit notwendige bauliche zweite Rettungsweg ist in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zeichnerisch darzustellen und zu beschreiben.

Bei Ausführung von Gruppenräumen von Kleinkindern in den Obergeschossen sind bei der Planung ggf. alternative Rettungswege wie Rettungsrutschen zu berücksichtigen. Es wird angeraten, das geplante Rettungskonzept für die Gemeinbedarfseinrichtungen frühzeitig mit den zuständigen Fachstellen, dem Kreisbrandrat und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist, sind diese Flächen DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Wilhermsdorf beträgt ca. 650 m.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist entsprechend der durchgeführten örtlichen Untersuchungen nicht ausreichend.

Die bestehenden Wasserleitungen im städtebaulichen Umfeld besitzen entweder nicht genügend Druck bzw. Wassermenge. Die ausreichende Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist somit nicht gegeben.

Seitens des Markts Wilhermsdorf wird daher im städtebaulichen Umfeld eine Löschwasserbevorratung neu hergestellt. Diese soll entweder im Bereich der bestehenden schulischen Einrichtungen östlich des Planungsgebietes oder am Westrand der Siedlungsstrukturen von Wilhermsdorf realisiert werden. Beide angedachten Standorte befinden sich im 300 m Radius zum Planungsgebiet. Somit kann mit der geplanten Löschwasserbevorratung eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden.

Der Richtwert für den Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der Festsetzungen zur Bebaubarkeit mit 96 m³/h anzunehmen. Somit wird die geplante neue Löschwasserbevorratung auf 200 m³ ausgelegt und errichtet. Ausgehend von dieser Bevorratung kann im Rettungsfall mit den Rettungsmitteln der örtlichen Feuerwehr eine entsprechende Schlauchleitung zur Löschwasserversorgung aufgebaut werden. Die Ausführung der Löschwasserbevorratung wird mit der örtliche Feuerwehr und dem Kreisbrandrat abgestimmt.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Für die beplante Fläche sind keine gesonderten öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Das überplante Grundstück für die Gemeinbedarfsnutzung grenzt unmittelbar an die Ortstraße im Süden an. Die Entfernung zu den baulichen Anlagen ist voraussichtlich kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit von Teilflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit des Grundstücks hinreichend gewährleistet ist.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen die bestehenden Wohnbaustrukturen von Wilhermsdorf das Planungsgebiet an. Besondere Wechselbeziehungen sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten. Im Südwesten grenzt eine gewerbliche Nutzung an. Auf diesen Flächen bestand in der Vergangenheit eine Tankstelle. Diese Nutzung ist jedoch aufgegeben. Soweit diese Nutzung wieder aufgenommen wird bzw. aufgenommen werden darf, ergeben sich hieraus ggf. besondere brandschutztechnische Risiken und Herausforderungen.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet sind Gemeinbedarfsnutzungen für soziale Zwecke geplant. Es entstehen hieraus in der Regel jedoch keine über die üblichen brandschutztechnischen Risiken (z.B. Kurzschluss elektrischer Anlagen, Defekte an Heizanlagen, Blitzschlag, etc.)

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Aufgrund der geplanten Nutzung als Kindertagesstätte ist mit erhöhten Anforderungen an die Personenrettung durch die Anwesenheit von Kleinkindern zu rechnen.

11. Immissionsschutz

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Gemäß der 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 allgemeinen Wohngebiet:

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

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

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. 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.

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 28.08.2013) zu beachten.

Lärmimmissionsschutz aus Verkehrslärm:

Die Immissionsauswirkungen auf das Planungsgebiet aus dem Verkehr auf der südlich des Planungsgebiets befindlichen Ortsstraße werden in Abwägung aller Belange aufgrund der im Verhältnis großen Entfernung als hinreichend verträglich erachtet. Es ist nach planerischer Ermessen nicht davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV.) im Planungsgebiet durch die Verkehrsbelastungen auf der Staatsstraße überschritten werden.

Verkehrszählungen in der Straße „An der Steige“ haben als stündlichen Spitzenwert ca. 120 Fahrzeuge pro Stunde ermittelt. Der LKW-Anteil variiert, liegt im Mittel jedoch bei ca. 5 %. Überschlägige Ermittlungen

nach RLS-90 für einen Fahrstreifen als gerade Strecke haben unter Berücksichtigung vorstehender Verkehrsbelastungen, einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h, einem Gefälle von ca. 2 % und der Höhe des Immissionsortes von ca. 2,00 m über Fahrbahn bei einem Abstand von 25 m einen relevanten Mittelungspegel von ca. 53,5 dB(A) ergeben. Die maßgeblichen Sichtweiten von 108 m in beide Richtungen zur Betrachtung als „gerade“ Strecke sind dabei gegeben. Die überschlägige Ermittlung erfolgte unter Nutzung des dB-Rechners der Internetseite www.staedtebauliche-laermfibel.de des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg (zuletzt eingesehen am 16.02.2019).

Der Orientierungswert der DIN 18005 sieht für allgemeine Wohngebiete im beachtenswerten Zeitraum Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) einen Richtwert von max. 55 dB(A) vor. Dies ist somit nach aktuellem Kenntnisstand ausreichend gewährleistet.

Legt man weiterhin eine Steigerung des Verkehrs von ca. 1% pro Jahr für einen Prognosehorizont 2030 zu Grunde, so ist für das Jahr 2030 mit ca. 134 Fahrzeugen in der Spitzenstunde zu rechnen. Die Ermittlung nach RLS-90 ergibt hierfür einen Wert von ca. 54 dB (A), so dass auch zukünftig mit hinreichender Sicherheit von einer Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte ausgegangen werden kann.

Aufgrund der Art der Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass im Betrachtungszeitraum nach wesentliche Nutzungen stattfinden werden, so dass eine diesbezügliche Bewertung entfallen kann.

Somit ist davon auszugehen, dass im Betrachtungszeitraum Tag sogar der strengere Richtwert für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten wird. Erhebliche Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung durch Verkehrslärm liegen somit nicht vor.

Lärmimmissionsschutz aus Gewerbelärm

Westlich des Planungsgebietes befindet sich ein Grundstück, welches in der Vergangenheit teilweise gewerblich genutzt wurde. Der Flächennutzungsplan des Markts Wilhermsdorf stellt das Grundstück als gemischte Baufläche dar. Das Landratsamt Fürth kam im Rahmen einer immissionsschutzrechtlichen Bewertung zu der Einstufung, dass das Grundstück des Gewerbebetriebes als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Zulässig sind auf dem dortigen Grundstück Nutzungen unter Beachtung der maßgeblichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 „Klinge“ vom 26.10.1979.

Gewerbliche Nutzungen sind daher nur in dem Umfang denkbar, wie sie in der maßgeblichen Fassung der Baunutzungsverordnung, in diesem Fall die Fassung vom 15.09.1977 dargelegt sind. Hier wird ausgeführt, dass neben Wohnnutzungen allgemein noch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und des weiteren Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als allgemein zulässig festgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan erklärt darüber hinaus auch noch Tankstellen als allgemein zulässig.

Hierbei ist aber bereits festzustellen, dass eine Tankstelle in diesem Fall mit der benachbarten Wohnumgebung vereinbar sein muss.

Gem. den Ausnahmetatbeständen des §4 der BauNVO wären des Weiteren nicht störende Gewerbebetriebe mittels Ausnahmeantrag möglich, wenn der Nachweis erfolgt, dass durch die Betriebe keine Verfremdung des Gebietscharakters erfolgt und nachgewiesen wird, dass der Schutzanspruch der Nachbarn (d.h. die Immissionsbelange eines allgemeinen Wohngebietes) gewährleistet ist.

Somit hat eine gewerbliche Nutzung auf dem maßgeblichen Grundstück bereits jetzt die Notwendigkeit im Umfeld einen Immissionsschutz auf dem Schutzniveau eines allgemeinen Wohngebietes zu gewährleisten.

Die geplante Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt im Regelfall ausschließlich nur im relevanten Beobachtungszeitraum Tag stattfindet. Das Planungsgebiet wird als „Gemeinbedarfsfläche“ festgesetzt, so dass hier zunächst kein maßgeblicher Orientierungswert nach DIN 18005 oder Immissionsrichtwert nach TA Lärm greift.

Vielmehr ist unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes eine Annahme der Gebietseinstufung vorzunehmen. Unter Beachtung der Einstufung des städtebaulichen Umfeldes durch das Landratsamt Fürth vom 05.01.2018 als allgemeines Wohngebiet wird somit das Planungsgebiet ebenfalls als allgemeines Wohngebiet bestimmt und entsprechend bewertet. Der Flächennutzungsplan stellt für das Planungsgebiet aktuell noch öffentliche Grünflächen dar.

Aufgrund der Dimension des Planungsgebietes wäre in diesem Fall die Anwendung des Orientierungswertes für Parkanlagen denkbar, welche im Betrachtungszeitraum Tag ebenfalls auf dem Schutzniveau eines allgemeinen Wohngebietes liegen. Somit entsteht aus der nun vorgenommenen Einstufung der Flächen als Gemeinbedarfsfläche keine Verschlechterung oder zusätzliche Einschränkung für den Nachbarn gegenüber dem „Ist“-Zustand.

Die Errichtung von Kindertagesstätten in allgemeinen Wohngebieten ist dabei allgemeinzulässig, so dass die Anwendung der entsprechenden Immissionsricht- und Orientierungswerte zulässig ist.

Eine gewerbliche Nutzung des westlich angrenzenden Nachbargrundstückes durch bauplanungsrechtlich genehmigungsfähigen Nutzungsarten, welche das umgebende Wohnen nicht wesentlich stören, ist somit auch unter Beachtung der vorliegenden Planungen jederzeit weiter ungehindert möglich. Negative Auswirkungen auf das Planungsvorhaben aus einer baurechtlich zulässigen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Im Ergebnis ist somit davon auszugehen, dass Immissionsbelastungen aus zulässigem gewerblichem Lärm verträglich mit den vorliegenden Planungen sind und gleichzeitig auch die zulässigen Nutzungen im Umfeld nicht beeinträchtigt.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 7 Erschließung ausgeführt, ist für die Erschließung des Baugebietes und die Errichtung der Gebäude mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr wird voraussichtlich über die Ortsstraße „An der Steige“ abgewickelt. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld.

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

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

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

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.

Emissionen aus dem Betrieb der Kindertagesstätte

Immissionsbelastungen welche durch Kinder in der geplanten Kindertagesstätte entstehen, sind grundsätzlich gem. § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Sie werden daher nicht bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf das Umfeld des Planungsgebietes weiter betrachtet. Im Übrigen können aus der geplanten Nutzung als Kindertagesstätte ggf. Immissionsbelastungen durch haustechnische Anlagen, Lieferverkehr, Verkehrsbewegungen der Bring- und Holdienste der Eltern sowie Spielgeräten entstehen.

Die Emissionen aus haustechnischen Anlagen werden über die gesetzlichen Maßgaben der TA Lärm begrenzt, so dass übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes ausgeschlossen sind. Lieferverkehr beschränkt sich im Regelfall auf die ggf. notwendige Anlieferung und Abholung von Verpflegung und Paketdienste. Die hieraus entstehenden Emissionen sind als gering einzustufen.

Die Immissionsbelastungen für das Umfeld aus den Hol- und Bringdiensten wurde durch die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von öffentlichen Stellplätzen an der Straße „An der Steige“ bereits minimiert. Zudem ist davon auszugehen, dass die Belastungen in der Regel nur während der Tageszeit entstehen und somit verträglich sind.

Emissionsbelastungen aus Spielgeräten und sonstigen technischen Einrichtungen können durch regelmäßige Wartung begrenzt werden.

Immissionen auf den bestehenden Friedhof

Das Baufenster hält einen Mindestabstand von 6,0 m zur Grenze des östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Friedhofs ein. Die Aussegnungshalle des Friedhofs befindet sich ca. 125 m östlich. Auswirkungen auf Veranstaltungen in der Trauerhalle können somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Mehr als unerhebliche Auswirkungen aus den Planungen auf das Ruhebedürfnis von Besuchern der unmittelbar östlich des Planungsgebiets befindlichen Grabstätten sind nicht zu erwarten.

Zusätzlich kann durch die geplante Baukörperausbildung auf die besondere Konstellation im Umfeld des Planungsgebietes reagiert werden. Die geplanten baulichen Anlagen können in diesem Fall schallabschirmend wirken, so dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, das Ruhebedürfnis und Pietät des Friedhofes angemessen berücksichtigt sind.

Die DIN 18005 Teil1 Beiblatt 1 empfiehlt als Orientierungswert für Friedhöfe die Einhaltung eines Richtwertes von max. 55 dB(A). Dies entspricht dem Richtwert für ein allgemeines Wohngebiet. Da nördlich in ähnlicher Entfernung wie der Friedhof, Wohnbebauungen an das Planungsgebiet anschließen, hat die Kindertagesstätte bereits grundsätzlich die Notwendigkeit den Immissionsschutz entsprechend zu gewährleisten. Dabei ist auch beachtenswert, dass Kindertagesstätten allgemein zulässige bauliche Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet darstellen. Somit ist die Vereinbarkeit der Nutzungen entsprechend gewährleistet.

Im Zweifelsfall kann zudem durch organisatorische Abstimmungen über die Außenbereichsnutzungen zwischen der Friedhofsverwaltung sowie dem Betreiber der Kindertagesstätte im Rahmen des täglichen Betriebes individuell im Einzelfall darüber hinaus auf besondere Situationen reagiert werden.

12. Altlasten

Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann grundsätzlich 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 Landratsamtes Fürth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Soweit Aushubmaterialien entsorgt werden sollen, sind entsprechend der geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung im Zuge des Aushubs gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobungen durchzuführen.

13. 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. 3 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert.

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.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen gärtnerisch zu gestalten und in Bereiche in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der geplanten Freiflächenplanungen und Bepflanzungen beizufügen. Den Unterlagen zum Bebauungsplan ist eine Vorschlagsliste für geeignete Planzarten beigefügt.

Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Abnahme der Bebauungen durchzuführen. Es gilt ein Nachpflanzgebot zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Im Sinne der landschaftlich, naturräumlich angemessenen Entwicklung wird die Verwendung von landschaftsraum-untypischen Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig sind. Bei den Bepflanzungen im Planungsgebiet wird im Sinne der Gefahrenminimierung für Kinder empfohlen, möglichst ungiftige Pflanzenarten zu verwenden.

Im Planungsgebiet sind umfangreiche Hecken, Gehölz- und Baumbestände vorhanden. Für die erhaltenswerten Strukturen wurde nach vorheriger Begehung ein Erhaltungsgebot im Bebauungsplan festgesetzt, da diese Strukturen als gestalterische Elemente für das Landschaftsbild von Bedeutung sind. Die Strukturen sind bei Abgang durch standortgerechte heimische Arten zu ersetzen. Dies betrifft im Besonderen die großen Baumstrukturen im Südwesten, welche das Planungsgebiet bereits natürlich eingrünen, und eine gute Gestaltung der erforderlichen Freiflächen für die KiTa ermöglichen. Die Bereiche der bestehenden, zu erhaltenden, Grünstrukturen wurden zusätzlich als private Grünflächen festgesetzt, um eine Überbauung auszuschließen. Eine Nutzung der Grünflächen als Spiel- und Freiaufenthaltsbereiche der KiTa ist dabei zulässig.

Soweit die zu erhaltenden Bäume und Gehölze abgängig sind, sind diese durch standortgerechte heimische Arten zu ersetzen.

Im Übrigen sind Eingriffe in die bestehenden Hecken- und Gehölzstrukturen zulässig. Es betrifft hierbei vor allem Nadelgehölze bzw. in der Vergangenheit „wild“ gewachsene Heckenstrukturen, welche aufgrund der erreichten Tiefe keinen besonderen Biotopwert besitzen. Eingriffe in die bestehenden Heckenstrukturen sollten aber auf das Minimum reduziert werden, und die bestehenden Grünstrukturen in die Gestaltung der Freiflächen wo möglich mit einbezogen werden.

Im Sinne einer guten Durchgrünung des öffentlichen Straßenraumes werden für die geplanten neuen öffentlichen Stellplatzanlagen Maßgaben zur Bepflanzung mit Bäumen getroffen.

Zum Schutz des Oberbodens (Humus) werden Maßgaben zur Lagerung und Schutz festgesetzt.

13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gem. den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

14. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Im ersten Halbjahr 2018 wurden mehrere örtliche Begehungen des Planungsgebietes vorgenommen. Hinweise auf besonders geschützte Pflanzenarten konnten dabei nicht festgestellt werden. Auch wurden keine Hinweise auf besonders geschützte Tierarten festgestellt.

Für potentiell vorkommende Fledermausarten stellen die bestehenden Bäume zu einem gewissen Grad ein attraktives Bruthabitat dar. Diese Bäume sind grundsätzlich als Brutstellen für entsprechende Spalten- und Höhlenbewohnende Arten anzusehen. Für die aus landschaftsplanerischer sowie artenschutzrechtlicher Sicht geeigneten Bäume im Planungsgebiet wurde daher ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Im Übrigen kann eine Rodung erfolgen. Grundsätzlich sollte jedoch, wenn möglich, auf eine Rodung von Bäumen im Planungsgebiet verzichtet werden.

Die bestehenden Heckenstrukturen sind grundsätzlich als geeignet für Hecken- und Gehölzbewohnende Brutvögelarten sowie Nahrungsgäste relevant sein. Eingriffe in die Heckenstrukturen dürfen daher nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also erst ab September bis spätestens Februar, erfolgen. Hierdurch werden die Eingriffe in potentielle Habitats geschützter Tierarten minimiert.

Relevante Reptilien, Tagfalter und andere Arten abseits der Allerweltsarten konnten im Rahmen der Begehungen nicht festgestellt werden. Auch für potentiell vorkommende Arten der jeweiligen Gattungen sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Auch eine Betroffenheit besonders geschützter Pflanzenarten konnte nicht festgestellt werden.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

Es wird zudem empfohlen auf Nachtbaustellen zu verzichten.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen 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.

15. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 anzupassen. Am 1. März 2018 ist eine Teilfortschreibung des LEP, vorrangig bzgl. des Zentralen Orte Systems, in Kraft getreten.

Einzelne für Wilhermsdorf relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Das LEP 2013 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 weiter zu entwickeln.“

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP 2013 der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 2013 1.2.1)“. Im Abschnitt 2.2.5 des LEP 2013 heißt es als Grundsatz (G) weiterhin: „Der ländliche Raum soll dabei „so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und [...] seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 2013 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 2013 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. LEP 2013 3.3).“

Gem. Ziel (Z) 8.1 Soziales sind „soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten“. Gem. Ziel 8.3.1 schließt dies insbesondere Kinderbetreuungsangebote mit ein.

Diesen Zielen trägt der Markt Wilhermsdorf mit der vorliegenden Innentwicklungsmaßnahme, Nachnutzung und Nachverdichtung Rechnung.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

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.“ (RP 7 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).

Wilhermsdorf wird dabei gem. RP 7 (Z) 2.2.1.1 als Kleinzentrum bestimmt. Gem. 2.2.2.1 (Z) sollen „die Kleinzentren [...] so gesichert und entwickelt werden, dass sie die kleinzentralen Versorgungsaufgaben für ihren Nahbereich dauerhaft und möglichst in vollem Umfang erfüllen.

Auf eine Stärkung des ländlichen Raums als eigenständigen gleichwertigen Lebensraum soll hingewirkt werden. (Vgl. RP 7 2.3.2.2)

Gem. RP7 8.3.1 RP7 Das Netz der Kindergärten soll insbesondere außerhalb der engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen und in den übrigen Teilen der Region ausgebaut werden

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt der Markt Wilhermsdorf hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit dem Bebauungsplanes „KiTa An der Steige“ Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

16. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern, die bestehenden Bauungen, sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können beim Markt Wilhermsdorf, Hauptstraße 46, 91452 Wilhermsdorf, eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

17. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „KiTa An der Steige“ in der Fassung vom 02.02.2019 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Satzung und Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet sowie
- Begründung

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Aufgestellt: Roßtal, den 28.09.2018
Zuletzt geändert am 02.02.2019

Wilhermsdorf, den

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

Markt Wilhermsdorf
Uwe Emmert
Erster Bürgermeister