



# **Gemeinde Wiesenthau**

**Landkreis Forchheim**

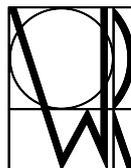
---

## **Bebauungsplan „Binzig“ in Wiesenthau**

### **Begründung**

Entwurf  
in der Fassung vom 31.07.2018

Bearbeitung:



**W E Y R A U T H E R**  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH  
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2  
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

---

**GEMEINDE WIESENTHAU  
LANDKREIS FORCHHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN „BINZIG“**

**BEGRÜNDUNG  
ENTWURF  
IN DER FASSUNG VOM 31.07.2018**

# Inhalt

<b>1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	<b>4</b>
<b>3. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>6</b>
3.1 Verfahren	6
3.2 Regionalplan	6
3.3 Flächennutzungsplan	6
<b>4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung</b>	<b>7</b>
4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung	7
4.2 Maß der Nutzung	7
4.3 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen	8
4.4 Sonstige Festsetzungen	9
<b>5. Gestalterische Ziele der Grünordnung, Artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung, Naturschutzrechtlicher Ausgleich nach Art.16 Abs. 1 BayNatSchG</b>	<b>10</b>
5.1 Maßnahmen der Grünordnung	10
5.2 Artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung	10
5.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich nach Art.16 Abs. 1 BayNatSchG (Ersatz für Beseitigung der Gehölze)	12
<b>6. Erschließung des Baugebietes</b>	<b>14</b>
6.1 Straßenerschließung	14
6.2 Wasserver- und -entsorgung	14
6.3 Sonstige Erschließungseinrichtungen	15
<b>7. Immissionsschutz</b>	<b>15</b>
<b>8. Anhang</b>	<b>17</b>
8.1 Gehölzliste	17

## **1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**

Der Gemeinderat von Wiesenthau hat am 05.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Binzig“ beschlossen.

Das Ziel der Bauleitplanung der Gemeinde Wiesenthau ist eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung zu verhindern und die Nachfrage nach Bauplätzen durch die zuziehende Bevölkerung in das Gebiet ausgleichen zu können. In Wiesenthau besteht aktuell ein Bedarf an mobilisierbarem Wohnbauland. Insbesondere soll durch den Zuzug junger Familien der demografischen Entwicklung entgegen gewirkt werden.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind weitestgehend im Eigentum der Gemeinde. Insbesondere soll durch den Zuzug junger Familien und v.a. durch die Bindung der einheimischen jungen Familien an die Gemeinde der demographischen Entwicklung entgegengewirkt werden.

## **2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**

Die Gemeinde Wiesenthau liegt ca. 7 km östlich der Kreisstadt Forchheim, ist von Bamberg ca. 35 km und von Erlangen ca. 25 km entfernt.

Zur Gemeinde gehören die zwei Ortsteile Wiesenthau und Schlaifhausen. Sie ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Gosberg.

Das Gemeindegebiet Wiesenthau liegt an der Bundesstraße 470, die mit der Autobahn 73 Bamberg - Nürnberg verbunden ist.

Über den örtlichen Bahnhof und mehrere Bushaltestellen ist Wiesenthau an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen des Baugebiets sind „Wiesenthau Bahnhof Ost“ und „Wiesenthau Feuerwehrhaus“ jeweils in ca. 500 m Entfernung.

Direkt durch Wiesenthau führt der Radwanderweg „Brauereien- und Bierkellertour“, durch den das Gebiet an das regionale Radwegenetz (Fränkische Schweiz Radweg) angeschlossen ist.

Am 31.12.2016 zählte Wiesenthau 1.615 Einwohner.

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Wiesenthau ist bis 2011 stetig auf 1.679 gestiegen. Seitdem ist die Bevölkerungszahl leicht um 3,8 % gesunken. Die natürliche Bevölkerungsbewegung verlief seit 2008 negativ. 2016 kamen 18 Geburten auf 21 Sterbefälle.

Die Zu- und Abwanderungen schwanken von Jahr zu Jahr. Seit 2004 sind mehr Fort- als Zuzüge zu verzeichnen. 2016 standen 75 Zuwanderungen 85 Abwanderungen entgegen. (Statistik Kommunal 2018).

Der Altersdurchschnitt der Einwohner Wiesenthaus ist in den vergangenen Jahrzehnten gestiegen. Nahm 1987 die Altersgruppe von 0-17 Jahren noch 24,1 % der Bevölkerung ein, waren es 2016 nur noch 16,7 %. Besonders deutlich wird dies bei der Bevölkerungsgruppe, die 50 Jahre und älter ist. Diese ist mit 27,6 % im Jahr 1987 auf 47,9% im Jahr 2016 angewachsen.

Um dieser demographischen Entwicklung entgegen zu wirken, sollen durch das neue Baugebiet insbesondere junge Familien angesprochen werden (Statistik Kommunal 2018).

Die medizinische Grundversorgung wird durch Ärzte in Wiesenthau sowie den umliegenden Ortschaften gedeckt. Das nächstgelegene Krankenhaus ist das ca. 6 km entfernte Klinikum Forchheim.

Den täglichen Grundbedarf deckt Wiesenthau durch verschiedene Läden, Gaststätten und die Anbieter von Dienstleistungen ab.

Wiesenthau ist mit ausreichenden Betreuungsmöglichkeiten für Kleinkinder ausgestattet. Es gibt eine Kindertageseinrichtung mit 62 Plätzen. Derzeit wird die gemeindliche Kindertagesstätte auf künftig 90 Betreuungsplätze erweitert. Weitere Kindergärten befinden sich in Leutenbach, Reuth und Pinzberg.

Die Grundschule in Wiesenthau bietet eine Mittags- und Hausaufgabenbetreuung an. Weiterführende Schulen befinden sich in Forchheim.

In Wiesenthau befindet sich die katholische Kirche St. Matthäus. Die evangelischen Christen werden durch das Evangelisch-Lutherische Pfarramt Kunreuth betreut.

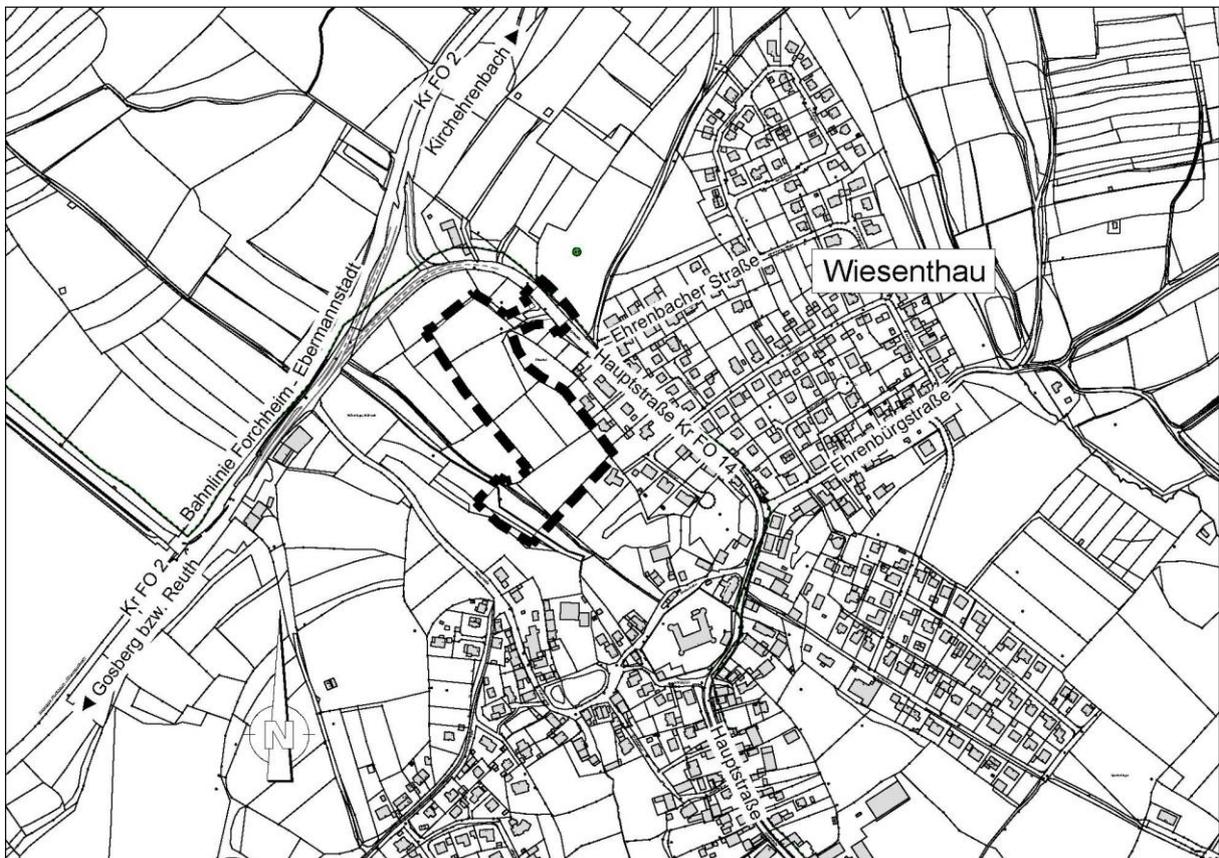
Der Ort Wiesenthau liegt auf einer Höhe von ca. 320 m ü NN.

Das Bebauungsplangebiet „Binzig“ liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Wiesenthau und hat eine Fläche von ca. 22 900 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 523, 532, 535, 535/1, 537/1, 539, 539/7 und 545 der Gemarkung Wiesenthau teilweise und die Fl.Nr. 527, 529, 533 und 535/2 ganz.

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche und den Wertstoffhof
- im Osten durch den Friedhof und angrenzende Wohnbebauung
- im Süden durch Waldflächen und angrenzende Wohnbebauung
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Fläche

Derzeit wird die zukünftige Baufläche als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Abb. 1: Übersichtskarte Geltungsbereich Bebauungsplan (o. Maßstab)



### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Für die Anwendung gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Um Außenbereichsflächen für Wohnnutzung in den Innenbereich einzuziehen, muss das Gebiet an im Zusammenhang bereits bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren gemäß § 13b BauGB kann befristet bis zum 31.12.2019 angewandt werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt an den vorhandenen Siedlungskörper an. Die zulässige bebaubare Grundfläche des Bebauungsplans gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe der Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Berührte Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 beteiligt (§ 13 Abs. 2 Satz 3).

#### **3.2 Regionalplan**

Die Gemeinde Wiesenthau liegt am Süden der Planungsregion „Oberfranken-West“ im „Verdichtungsraum“ um Forchheim und ist als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ gekennzeichnet. Die Gemeinde hat keine zentralörtlichen Funktionen und gehört zum Nahbereich des Mittelzentrums Forchheim. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Erlangen (Mittelfranken) bzw. Bamberg (Oberfranken).

Entlang des nordwestlichen Randes verläuft der Regionale Grünzug, der im Wiesental zwischen Forchheim und Ebermannstadt freigehalten werden soll.

Der nordöstliche Gemeindeteil Wiesenthau liegt im Naturpark „Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst“, in dem festgesetzte Landschaftsschutzgebiete liegen.

Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 39 „Wiesental/Trubachtal“ grenzt von Nordwesten über Norden bis Westen an die Gemeinde an.

#### **3.3 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiesenthau ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Binzig“ als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die durch den Bebauungsplan veranlasste Nutzungsänderung hin zu „Wohnbaufläche“ „im Wege der Berichtigung“ angepasst werden.

## **4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung**

### **4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung**

Die Geltungsbereichsfläche umfasst insgesamt ca. 22.900 m<sup>2</sup>. Auf dieser Fläche soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO und Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und folgende Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sind ausgeschlossen.

Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich folgendermaßen auf:

Nutzungsart	Flächengröße	Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet (WA):	15.046 m <sup>2</sup>	65,7 %
Verkehrsflächen:	3.987 m <sup>2</sup>	17,4 %
Grünflächen:	1.934 m <sup>2</sup>	8,5 %
Regenrückhalt:	1.931 m <sup>2</sup>	8,4 %
Gesamt:	22.898 m <sup>2</sup>	100,0 %

Im Baugebiet sollen 21 Baugrundstücke entstehen, deren Bauplatzgrößen jeweils ca. zwischen 560 m<sup>2</sup> und 940 m<sup>2</sup> betragen.

### **4.2 Maß der Nutzung**

#### Grundflächenzahl/ Baugrenzen

Der Umfang der überbaubaren Flächen wird durch die Grundflächenzahl (GFZ) und durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Das Maß der Überbaubarkeit wird durch die engere der beiden Festsetzungen bestimmt. Die Baugrenzen wurden parallel zum Straßenverlauf über die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen hinweg als Bänder dargestellt. Die Grundflächenzahl beträgt für das Baugebiet höchstens 0,3. Garagen und Carports können unter Maßgabe der Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung innerhalb und außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

#### Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 0,6 bzw. 0,9.

#### Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Die Höchstzahl der Vollgeschosse wurde auf II bzw. III festgesetzt.

Bei Vollgeschossen II (II = I + D): Die Verwirklichung des zweiten Vollgeschosses ist nur im Dachgeschoss zulässig.

Bei Vollgeschossen III (III = U + I + D): Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss, das dritte Vollgeschoss ist nur im Untergeschoss zulässig.

#### Höhe der Gebäude

Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante 8,00 m nicht überschreiten.

#### Höhenlage der Gebäude/ Erdgeschossfußbodenoberkante

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird mit max. 0,3 m über der Straßenoberkante für in Bezug auf die Straße talseitig liegende Häuser und mit max. 0,3 m über natürlichem Gelände für in Bezug auf die bergseitig liegenden Häuser festgesetzt. Bezugspunkt sind der Mittelpunkt des Gebäudes und der zur Gebäudemitte nächstliegende Punkt auf der Grenze zwischen Straße und Grundstück. Sollten zwei Punkte den gleichen Abstand zum Gebäudemittelpunkt aufweisen, ist der höher gelegene Bezugspunkt zu wählen.

Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 -100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

### **4.3 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen**

#### Bauweise

Die Wohngebäude sind als Einzelhäuser in offener Bauweise zu errichten.

#### Firstrichtung

Die eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten. Eine Abweichung parallel zum Straßenverlauf bzw. von exakt 90° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung ist jedoch zulässig. Untergeordnete Bauteile, An- oder Vorbauten dürfen abweichende Firstrichtungen aufweisen.

#### Dachgestaltung

Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 38° bis 52° zulässig.

Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen, grauen oder anthrazitfarbenen Tonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupferblech und aus bleihaltigen Materialien sind nicht zulässig. Ausschließlich blendfreie Materialien und Farben sind gestattet.

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortgang max. 0,75 m betragen.

#### Dachaufbauten

Dachgauben sind im Satteldach oder als Schleppgauben zugelassen; die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen. Die Eindeckung ist dem Hauptdach anzupassen.

Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,50 m (gemessen wird von der Außenwand).

Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Negative Dacheinschnitte sind nur in direkter Verbindung mit Gauben zulässig.

### Zulässiger Kniestock

Der Kniestock - gemessen von OK Rohdecke unter DG bis UK Sparren an der Außenkante - darf eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

### Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

### Fassadengestaltung

Außenwände sind in ortsüblicher Struktur mit Mörtelputz als Glattputz mit Farbanstrich zu gestalten. Für die Fassaden sind gedeckte Farben zu wählen. Signalfarben, kräftige Leucht- und Neonfarben sowie stark kontrastierende Farbkombinationen sind nicht zulässig.

Häuser in Holzständerbauweise sind nur verputzt gestattet. Andere Holzhaustypen sind nicht zulässig.

### Festsetzungen für die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen können - soweit sie nach Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind - auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock erlaubt. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.

Garagen und Nebengebäude, die mit dem Hauptgebäude in Verbindung stehen, sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Alternativ sind Flachdächer für Garagen und Carports zulässig.

Wintergärten sind als Anbauten an die Hauptgebäude zulässig.

### Festsetzungen zu Einfriedungen und Bodenbewegungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind freiwachsende oder geschnittene, standortgerechte Hecken oder sockellose Holzlatten- oder Stabmattenzäune zulässig. Die Pflanzen sind gemäß der Gehölzliste im Anhang auszuwählen.

Trockenmauern aus Naturstein sind zulässig.

Die maximale Einfriedungshöhe beträgt 1,00 m.

Entlang der Grundstücksgrenzen zum Nachbarn sind keine Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante zulässig.

## **4.4 Sonstige Festsetzungen**

### Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind Sichtfelder, die von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten sind. Bepflanzungen, Bepflanzungen, Bepflanzungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

### Leitungen zur Versorgung

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

## **5. Gestalterische Ziele der Grünordnung, Artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung, Naturschutzrechtlicher Ausgleich nach Art.16 Abs. 1 BayNatSchG**

Am westlichen Ortsrand von Wiesenthau soll ein gut durchgrüntes Baugebiet entstehen. Das zukünftige Baugebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Mähwiese genutzt. Im Zuge der Erschließung und Bebauung werden ein Teil der Baumhecken entlang des Friedhofes und eine Hecke am zukünftigen Regenrückhaltebecken gerodet. Dadurch fallen Lebensräume oder Habitate von Tieren weg.

### **5.1 Maßnahmen der Grünordnung**

Um die Belange des Naturschutzes und der Umwelt zu berücksichtigen und für eine höhere Lebensqualität im Wohngebiet zu sorgen, werden für die Bepflanzung Mindestvorgaben zur Durchgrünung des Baugebiets festgelegt. Je angefangener 200 m<sup>2</sup> überbauter Fläche ist mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen. Die für die Bepflanzung der Hausgärten empfohlenen Gehölze (Gehölzliste) stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar.

Entlang des Geltungsbereiches der nordwestlichen Grundstücke ist zudem auf privatem Grund ein ca. 5m breiter Streifen mit naturraumtypischen Sträuchern zur Ortsrandeingrünung anzupflanzen. Sie soll am Rande des Baugebietes dem sanften Übergang zwischen Siedlungsfläche und freier Landschaft dienen und ist von den Grundstückeigentümern zu unterhalten. Die Bepflanzung soll für die wegfallenden Hecken (ca. 1100 m<sup>2</sup>) als naturschutzrechtlicher Ausgleich nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG (siehe Kapitel 5.3) angerechnet werden.

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs soll ebenfalls eine Hecke auf öffentlichem Grund entstehen. Sie dient als Sichtschutz zu den angrenzenden bebauten Grundstücken sowie als zusätzliche Eingrünung des Weges zum Friedhof.

Es wurde der Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Fassaden bzw. Dächer begrünt werden können.

Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind wasserdurchlässig herzustellen.

### **5.2 Artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung**

Bei einer Begehung des Baugebietes in diesem Frühjahr mit der uNB vom Landkreis Forchheim, der Gemeinde und dem Planungsbüro wurde festgelegt, die artenschutzrechtliche Beurteilung des Gebietes einem externen Fachbüro zu übergeben. Dazu wurde dem Umweltschulungsbüro OPUS aus Bayreuth der Auftrag erteilt, eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Gebietes durchzuführen (siehe Anlage „Artenschutzrechtliche Beurteilung“ vom Umweltschulungsbüro OPUS aus Bayreuth)

#### **Einleitung**

Durch die Ausweisung des Baugebietes am westlichen Ortsrand der Gemeinde Wiesenthau können aufgrund der vorhandenen Strukturen streng geschützte Tierarten gestört, geschädigt oder getötet werden. Anhand der Habitate wurden folgende Artengruppen betrachtet:

- Brutvögel
- Fledermäuse
- Reptilien

### Ergebnisse Brutvögel

In den Randbereichen des Geltungsbereiches wurde das typische Artenspektrum strukturreicher Hecken nachgewiesen. Die Mehrzahl der nachgewiesenen Arten sind häufig verbreitete Vogelarten. Es sind aber auch auf der Roten Liste Bayerns vorkommende Arten am Rand des Gebiets anzufinden (siehe Abbildung 2 der Anlage „Artenschutzrechtliche Beurteilung“)

### Ergebnisse Fledermäuse

Im Gebiet kommen verschieden Fledermausarten vor, die das Gebiet vor allem als Jagdgebiet nutzen (siehe Abbildung 3 der Anlage „Artenschutzrechtliche Beurteilung“). Am südlichen Rand entlang des Wiesenthauer Grabens bestehen Fledermausquartiere, die von der Baumaßnahme nicht betroffen sind. Allerdings sollten in diesem Bereich entlang des Grabens keine Baustelleneinrichtungs-, Lager- und Stellflächen errichtet werden.

### Ergebnisse Zauneidechse

Am südlichen Rand der Baumhecke am Friedhof und an den Grasranken und Dornhecken im Bereich der Wirtschaftswiesen konnten Habitate der Zauneidechse nachgewiesen werden (siehe Abbildung 5 der Anlage „Artenschutzrechtliche Beurteilung“).

## **Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der ökologischen Funktion und zum artenschutzrechtlichen Ausgleich**

Die folgenden beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen werden durchgeführt, um Gefährdungen von geschützten Tierarten nach den dafür einschlägigen Regelungen zu vermeiden und zu vermindern. Die genaue Beschreibung ist in der Anlage „Artenschutzrechtliche Beurteilung“ vom Umweltplanungsbüro OPUS aus Bayreuth zu entnehmen.

### Maßnahmen für Brutvögel:

- Zeitliche Vorgaben zur Baufeldräumung: Rodung des Gehölzbestandes nur im Zeitraum von 01.10 bis 28/29.02
- Aufhängen von 10 Vogel-Nistkästen in den angrenzenden Gehölzbereichen
- Festlegung einer artenschutzrechtlichen Kompensationsfläche für gehölzbrütende Vogelarten und Pflanzung von Hecken (siehe Kapitel 5.3)

Die Pflanzung der Ersatzhecken wird im Kapitel 5.3 beschrieben. Ein Teil der Ausgleichsfläche kann innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Der verbleibende Teil wird auf dem südöstlich gelegenen Bereich der externen Flächen Fl.Nr. 521 geschaffen.

### Maßnahmen für Fledermäuse:

- Aufhängen von 10 Fledermaus-Nistkästen

### Maßnahmen für Zauneidechse:

- Einrichten eines Ersatzhabitats
- Abfangen und Umsetzen des bestehenden nordwestlichen Zauneidechsenvorkommens

Bei der Schaffung eines Ersatzhabitats handelt es sich um eine Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität (CEF-Maßnahme) und um die Vermeidung der Beeinträchtigung bzw. Gefährdung der Zauneidechse.

### **Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche Zauneidechse (A2):**

In Absprache mit der Gemeinde und der uNB wurde die schon im Eigentum der Gemeinde befindliche Teilfläche der Fl.Nr.521 der Gemarkung Wiesenthau als artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche bestimmt. Die Fl.Nr. 521 ist derzeit als Ackerfläche kartiert. Auf dem Nordwestlichen Teil der Fl.Nr.521 auf einer Größe von 700 m<sup>2</sup> soll neben dem Wiesenweg ein Ersatzhabitat A2 angelegt werden. Für die Zauneidechse müssen Verstecke und Eiablage-

plätze geschaffen werden. Des Weiteren stehen in den angrenzenden nordöstlichen Wiesenflurstücken genügend Nahrungsflächen zur Verfügung.

Nachfolgend ist der zeitliche Ablauf hinsichtlich der Heckenrodung und CEF Maßnahme für die Zauneidechse beschrieben.

#### **Zeitliche Abfolge der Maßnahmen vor und während der Erschließungsmaßnahme:**

1. Gehölzrodung (auf Stock setzen) im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar durchführen
2. Ersatzhabitat für Zauneidechse vor dem Abfangen und Umsetzen auf der Fl.Nr. 521 der Gemarkung Wiesenthau schaffen
3. Zauneidechse im Zeitraum von April bis September umsetzen
4. Wurzelstöcke der auf Stock geschnittenen Baumhecken/Gehölze entfernen

### **5.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich nach Art.16 Abs. 1 BayNatSchG ( Ersatz für-Beseitigung der Gehölze)**

Durch die Erschließung und Bebauung sind Rodungen der im Geltungsbereich gelegenen Hecke erforderlich. Gemäß Art. 16 Abs. 2 BayNatSchG i. V m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG bedarf die Beseitigung der Hecke eines Antrags. Diesem kann zugestimmt werden, sofern die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen. In diesem Fall überwiegt nicht die Bereitstellung an Wohnraum gegenüber dem Interesse am Biotopschutz, dessen höherer Rang durch das generelle gesetzliche Veränderungsverbot verdeutlicht wird (siehe Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG). Somit muss lt. uNB die Heckenbeseitigung als ausgleichspflichtige Maßnahme angesehen werden.

Lt. einer durchgeführten Vermessung fallen im geplanten Baugebiet bestehende Hecken in einer Größe von ca. 1100 m<sup>2</sup> weg:

Eine Baumhecke befindet sich im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches entlang des Friedhofes und wird bis zum Geltungsbereich um ca. 700 m<sup>2</sup> gerodet. Das zweite Gehölz im südlichen Bereich des Baugebietes am zukünftigen Regenrückhaltebecken (RRB) gelegen wird um ca. 400 m<sup>2</sup> zurückgenommen. Somit fallen Gehölze in einer Größe von ca. 1100 m<sup>2</sup> weg. Die Bepflanzung der im Norden des Geltungsbereiches auf Privatgrund entstehenden Ortsrandeingrünung soll der Kompensation zu rodenden Hecken des Baugebiets dienen.

Nach Rücksprache mit der uNB vom Landratsamt Forchheim wird der restlichen Kompensation aufgrund des beschränkten Platzangebots außerhalb des Geltungsbereiches des Bauplanes zugestimmt.

#### **Ausgleich der Hecken**

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs der Hecken/Gehölze erfolgt in Anlehnung an den „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

#### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Wohngebiet liegen die oben beschriebenen Hecken vor, die bei der Baumaßnahme gerodet werden. Lt. Leitfaden handelt es sich hier um Feldgehölze bzw. entlang des Friedhofes um eine Baumhecke. Damit sind diese Hecken der Kategorie II und III zuzuordnen. Nach dem Versiegelungs- und Nutzungsgrad fällt das Baugebiet in den Eingriffstyp B (GRZ ≤ 0,35). Somit ergibt sich ein Kompensationsfaktor von durchschnittlich 1,2 für die wegfallenden Hecken.

#### Zu rodende (Baum-)Hecken gesamt:

Best. Hecke entlang des Friedhofes: 700 m<sup>2</sup>

Best. Hecke am zukünftigen RRB: 400 m<sup>2</sup>  
1.100 m<sup>2</sup>

Multipliziert mit dem Kompensationsfaktor von 1,2 ergibt dann folgenden Bedarf:  
 $1100 \text{ m}^2 \times 1,2 = 1320 \text{ m}^2$

Der Ausgleichsbedarf der Hecken beläuft sich auf insgesamt **1.320 m<sup>2</sup>**.

Ein Teil der Ausgleichsfläche kann innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Der verbleibende Teil wird auf externen Flächen ausgeglichen.

#### **Interne Ausgleichsfläche (A1):**

Wie schon im Kapitel 5.1 erläutert, wird entlang des Geltungsbereiches der nordwestlichen Grundstücke auf privatem Grund (Teil von Fl.Nr. 535) ein ca. 5°m breiter Streifen mit Sträuchern zur Ortsrandeingrünung entstehen. Die Heckenfläche soll mit naturreaumtypischen Büschen und Sträuchern laut Gehölzliste (siehe Anhang) bepflanzt werden. Sie ist von den Grundstückseigentümern zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bepflanzung soll für einen Teil der wegfallenden Hecken (ca. 1100 m<sup>2</sup>) als naturschutzrechtlicher Ausgleich nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG (siehe Kapitel 5.3) angerechnet werden. Die Flächengröße der dort entstehenden Hecke beträgt 320 m<sup>2</sup>.

Zusammenfassung der internen Ausgleichsflächen:  
Ausgleichsfläche A1: 320 m<sup>2</sup>

Es muss noch ein Ausgleich von 1.000 m<sup>2</sup> ( $1.320 \text{ m}^2 - 320 \text{ m}^2$ ) auf externen Flächen durchgeführt werden.

#### **Externe Ausgleichsfläche (A3):**

In Absprache mit der Gemeinde und der uNB wurde die schon im Eigentum der Gemeinde befindliche Teilfläche der Fl.Nr.521 der Gemarkung Wiesenthau als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche nach Art.16 Abs. 1 BayNatSchG und als artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche (siehe Kapitel 5.2) bestimmt. Die Fl.Nr. 521 ist derzeit als Ackerfläche kartiert. Auf dem Südöstlichen Teil (A3) der Fl.Nr.521 auf einer Größe von 1.100 m<sup>2</sup> soll ca. eine 1.000 m<sup>2</sup> große Gebüsch- und Heckenlandschaft entstehen. Bei dem Anlegen dieser Heckenlandschaft ist darauf zu achten, dass die Abflussverhältnisse des parallel verlaufenden Wiesenhauer Grabens nicht beeinträchtigt werden.

Ausführung und Pflege:

Anlage einer Gebüsch- und Heckenlandschaft –

Die Anlage erfolgt durch Bepflanzung mit naturnahen und standortgerechten Büschen sowie Hecken (s. Gehölzliste - Sträucher) in der dort beschriebenen Qualität.

Die Pflanzungen sind im Abstand von 1,5 x 1,5 m vorgesehen und erfolgen in Gehölzgruppen je ca. 250 m<sup>2</sup>. Die Pflanzungen werden mit entsprechenden Maßnahmen wie ein- bis zweimaliges Ausmähen und Bewässerung bei starker Trockenheit unterhalten. Bei Verlust sind die Gehölze zu ersetzen (siehe auch Anhang – „Artenschutzrechtliche Beurteilung“ von Büro OPUS).

Zusammenfassung der externen Ausgleichsflächen:  
Ausgleichsfläche A3: 1.000 m<sup>2</sup>

#### **Zusammenfassung der Ausgleichsflächen nach Art.16 Abs. 1 BayNatSchG und Ökoflächenkataster**

Interne Ausgleichsfläche A1	320 m <sup>2</sup>
externe Ausgleichsfläche A3	<u>1.000 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamte Ausgleichsfläche</b>	<b>1.320 m<sup>2</sup></b>

Durch die internen und externen Ausgleichsflächen wird der Eingriff zur Beseitigung der Hecken insgesamt ausgeglichen.

Seitens der Gemeinde erfolgt die Meldung dieser Ausgleichflächen an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umweltschutz (LFU).

## **6. Erschließung des Baugebietes**

### **6.1 Straßenerschließung**

Das Baugebiet „Binzig“ wird über die Hauptstraße (Kreisstraße FO 14) angeschlossen. Über diese ist das Baugebiet auch an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Grundstücke werden durch eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen.

Folgende Straßen- bzw. Wegbreiten sind beim Ausbau der Verkehrswege vorgesehen:

Erschließungsstraße:

Fahrbahn:	4,50 m
Parkbucht:	2,00 m
Gehweg:	<u>1,50 m</u>
	8,00 m

Fahrbahn:	4,50 m
Mehrzweckstreifen	<u>1,50 m</u>
	6,00 m

Es ist vorgesehen, die Fahrbahn zu asphaltieren und den Gehweg/Mehrzweckstreifen mit Betonpflaster zu befestigen.

### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll weitestgehend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden: Für Wohnungen mit weniger als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Stellplatz herzustellen; für größere Wohnungen sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Der Stauraum vor Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu bewerten.

### **6.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt in der Gemeinde Wiesenthau über den „Zweckverband zur Wasserversorgung der Ehrenbürggruppe“.

Die Entwässerung des Baugebietes soll im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt. Das Niederschlagswasser soll über eine mit einem Leitungsrecht belastete Fläche in das im Süden des Geltungsbereichs geplante Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

Im Geltungsbereich anfallendes Oberflächenwasser kann in privaten Zisternen gesammelt und für die spätere Bewässerung von z. B. Außenanlagen genutzt werden. Darüber hinaus wird das Oberflächenwasser planmäßig im Trennsystem entsorgt und gesammelt über den Regenwasserkanal oder über die südwestlich gelegene Mulde in das Regenrückhaltebecken geleitet. Von dort aus wird es gedrosselt an den Wiesenthauer Graben abgegeben.

### **6.3 Sonstige Erschließungseinrichtungen**

Die Gemeinde Wiesenthau wird durch die Bayernwerk AG mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das Fernsprechnetz angeschlossen. Der Ausbau der vorgesehenen Erschließungsanlagen zur Versorgung des Baugebietes ist rechtzeitig mit der Bayernwerk AG und der Deutschen Telekom abzustimmen.

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig.

## **7. Immissionsschutz**

### Verkehrs- und Gewerbelärm

Durch das Ingenieurbüro Stefan Leistner aus Bayreuth wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, ob die Immissionsrichtwerte der DIN 18005, „Schallschutz im Städtebau“ im Baugebiet eingehalten werden. Die komplette Untersuchung ist dieser Begründung als Anlage angehängt.

Auf das Baugebiet wirken verschiedene Emissionen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm (Kreisstraße FO2, Kreisstraße FO14 und die Bahnlinie Forchheim Ebermannstadt) und auch der im Osten gelegene gemeindeeigene Wertstoffhof. Dazu wurden die im Allgemeinen Wohngebiete geltende Tages- und Nachtrichtwerte aus DIN 18005 (Ziffer 2.5) als schalltechnische Orientierungswerte genommen. Die beiden Lärmquellen sind getrennt voneinander berechnet und beurteilt worden und schöpfen die Orientierungswerte jeweils für sich aus.

Laut Aussage des Ingenieurbüros Stefan Leistner zeigen die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen, dass die Immissionen der Kreisstraße FO14 sich wesentlich auf das geplante Baugebiet (siehe Anlage Schalltechnische Untersuchung, Karten 1 und 4) auswirken. Während im Großteil des Baugebietes keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, kommt es bei den drei nördlichsten Grundstücken sowohl tagsüber als auch nachts zu Überschreitungen. Daher soll eine 3m hohe, 1m unter dem Höhenniveau des Wertstoffhofes und parallel zur nordöstlichen Grundstücksgrenze verlaufende Lärmschutzwand die Schalleinstrahlung von der FO14 vermindern. Durch die Lärmschutzwand werden die Immissionswerte für den Tagzeitraum eingehalten, für den Nachtzeitraum im Bereich der Obergeschossebene mit bis zu 6 dB(A) überschritten (siehe Anlage Schalltechnische Untersuchung, Karten 5 und 8). Ebenso dient diese Wand als Sicht- und Lärmschutz zum Wertstoffhof. Für die angesetzten Emissionen des Wertstoffhofes werden die Immissionsrichtwerte bezüglich des Gewerbelärms eingehalten (siehe Anlage Schalltechnische Untersuchung, Karten 9 und 10).

Die Krone und die Sichtflächen der zur Kreisstraße (FO 14) zugewandten Seiten der Lärmschutzwand werden von der Gemeinde Wiesentau bepflanzt, gepflegt und bei Ausfall ergänzt. Die Bepflanzung, Pflege und Ergänzung bei Ausfall der nach innenliegenden, grundstücksbezogenen Seiten obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Aufgrund der heutigen Fensterkonstruktionen (Schalldämmmaß von 35dB) sind keine speziellen Anforderungen bezüglich der Wand- und Dachaufbauten erforderlich. An den von Überschreitungen betroffenen Fassaden sollten in Schlafräumen aber Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, damit Möglichkeiten der Sauerstoffzufuhr auch bei geschlossenen Fenstern vorhanden sind.

Landwirtschaftliche Immissionen

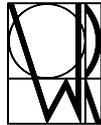
Das neue Wohngebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Es ist davon auszugehen, dass kein Nutzungskonflikt zwischen den vorhandenen, landwirtschaftlichen Betrieben und dem geplanten Baugebiet besteht.

In den Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, dass es aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen zu Geruchs-, Staub- und Lärmbelastigungen kommen kann.

**Wiesenthau, den 31.07.2018**

**Bamberg, den 31.07.2018**



**W E Y R A U T H E R**  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH  
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2  
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

.....  
Bernd Drummer,  
Erster Bürgermeister

## **8. Anhang**

### **8.1 Gehölzliste**

#### **Bäume: (Hochstamm 3xv mB StU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

#### **Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm)**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus Avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Holunder

#### **Obstbaum-Arten: (Hochstamm StU 8-10)**

Apfel  
Birne  
Süßkirsche  
Walnuss  
Zwetschge

#### **Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen)**

##### Selbstklimmend:

Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein

##### Rankhilfe erforderlich:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera, in Arten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa, in Sorten	Kletterrosen