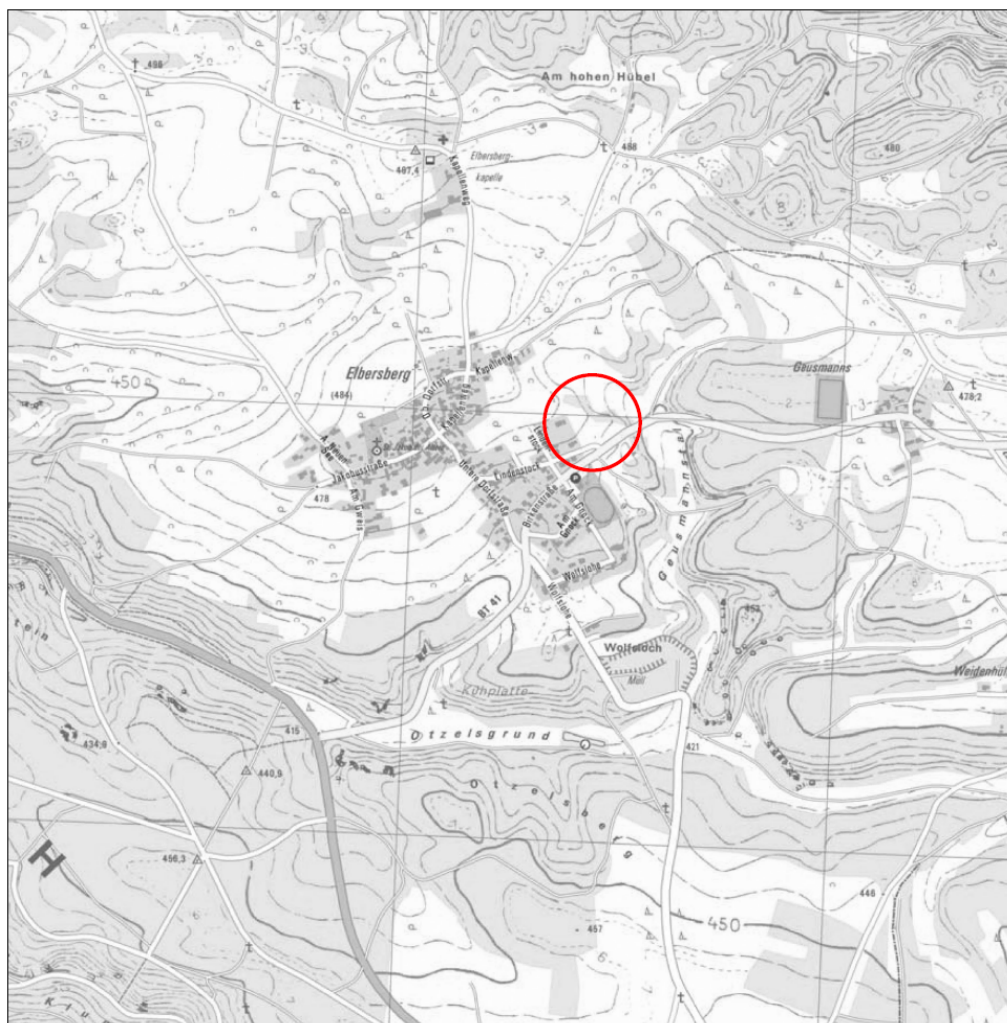

Stadt Pottenstein

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Elbersberg - Im Gnöckl



Begründung zum Entwurf vom

12.5.2015



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

TEAM 4 landschafts + ortsplanung
guido bauernschmitt • robert enders
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Stadt Pottenstein
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Elbersberg - Im Gnöckl

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
4. INHALTE DES PLANS UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	2
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften	2
4.2 Verkehrsflächen	3
4.3 Ver- und Entsorgung	3
4.4 Immissionsschutz	4
4.5 Brandschutz	4
4.6 Grünordnung	5
4.6.1 Gestaltungsmaßnahmen	5
4.6.2 Eingriffsermittlung	5
4.6.3 Ausgleichsflächen	7

Gliederung	Seite
B UMWELTBERICHT	9
1. EINLEITUNG	9
1.1 Anlass und Aufgabe	9
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	9
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	9
2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	9
2.1 Untersuchungsraum	9
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	9
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	10
3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	10
4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	11
4.1 Mensch	11
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	12
4.3 Boden	13
4.4 Wasser	14
4.5 Klima/Luft	14
4.6 Landschaft	15
4.7 Kultur- und Sachgüter	15
4.8 Wechselwirkungen	15
4.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	16
5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	16
6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	16
7. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	16
8. MONITORING	17
9. ZUSAMMENFASSUNG	17

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Die Stadt Pottenstein beabsichtigt im Ortsteil Elbersberg etwa 0,5 ha Wohnbauflächen auszuweisen.

Die Planung ist erforderlich, um den örtlichen Bedarf ortsansässiger Bürger nach Bauflächen zu befriedigen. Der Ortsteil Elbersberg zählt zu den Kernorten im Stadtgebiet von Pottenstein und ist aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage (ca. 1 km zur B 470 und rasche Anbindung an die Autobahn Nürnberg-Berlin) zur Entwicklung eines Wohngebietes der genannten Größenordnung geeignet.

Mit der Ausweisung des Baugebiets soll der Wohnbauflächenbedarf in Elbersberg für die nächsten Jahre gedeckt werden.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Elbersberg der Stadt Pottenstein am östlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nrn. 717, 718 (Teilflächen) sowie 731/35 (Ortsstraße), alle Gemarkung Elbersberg.

Westlich der Baufläche grenzt ein bestehendes Neubaugebiet an, im Nordosten Wald und im Süden die Kreisstraße BT 41. Südlich der Kreisstraße befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, südwestlich des Plangebietes das Gelände des TSV Elbersberg mit Sportheim.

Naturräumliche Gegebenheiten

Die Baufläche ist mäßig nach Südosten geneigt. Der Untergrund besteht aus den Schichten des Malm mit Lehmüberdeckung.

Die Fläche ist intensiv ackerbaulich bzw. als Grünland genutzt (teils brachgefallen). Kartierte Biotope sind nicht vorhanden. Im nördlichen Teilbereich befinden sich an einem Ranken einzelne Sträucher.

Besonders naturnahe Fläche oder kartierte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 13.06.2013 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2 Abs. 2) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Regionalplan

Die Stadt Pottenstein ist im Regionalplan der Region Oberfranken-Ost als Unterzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, ausgewiesen. Der Ort Elbersberg liegt nahe der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung Pottenstein-Pegnitz. Im neuen Landesentwicklungsprogramm von 2013 wird der Stadt Pottenstein die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Die Stadt Pottenstein und auch der Ort Elbersberg sind daher geeignet für ein Wohngebiet der vorliegenden Größenordnung.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wird deshalb gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert (16. Änderung).

4. Inhalte des Plans und Begründung der Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Die Baufläche gem. Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

Als Art der Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vorgesehen.

Das Baugebiet ermöglicht die Bebauung von ca. 5 Baugrundstücken mit einer Größe zwischen 800 qm bis 1.000 qm. Die verhältnismäßig großen Baugrundstücke entsprechen dem Wunsch der Grundbesitzer und ermöglichen eine der Lage im ländlichen Raum entsprechende Schaffung größerer privater Grünflächen. Die Festsetzung größerer zusammenhängender Baufenster ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude innerhalb der künftigen Baugrundstücke.

Die Grundflächenzahl von 0,35 sichert eine lockere Bebauung und minimiert die mögliche Überbauung und Versiegelung der Grundstücke. Im gesamten Baugebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig. Mit der festgesetzten maximalen Grundfläche für Wohngebäude sollen übermäßig große Gebäude bei sehr großen Parzellen verhindert werden.

Die Stadt Pottenstein möchte den Bauherrn weitgehende Gestaltungsfreiheit bei der Errichtung der Gebäude zugestehen, weshalb unterschiedliche Haustypen (Regelbeispiele A-D, vgl. Plan) zulässig sind. Insbesondere sind unterschiedliche Dachformen zulässig, neben dem regionstypischen symmetrischen Satteldach auch Zeltdach, Walmdach, Pultdach und kombiniertes Dach. Letztere Dachformen werden in Pottenstein in letzter Zeit häufig nachgefragt. Für die einzelnen Dachformen bzw. Haustypen sind weitergehende Gestaltungsvorschriften getroffen, die ein dem jeweiligen Haustyp entsprechend harmonisches Erscheinungsbild garantieren sollen. So sind bei den moderneren Haustypen nur flache Dachneigungen zulässig und beim Pultdach wird die maximale zur Talseite gewandte Höhe begrenzt. Gauben sind nur beim Satteldach zulässig.

Zur Einbindung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild wird die Höhenlage der Gebäude definiert. Durch den Bezug der Lage der Fußbodenoberkante auf das hangseitige Gelände wird ein unnötiges Herausragen der Gebäude aus dem Gelände vermieden. Sofern die oberen Geschosse bereits 2 Vollgeschosse sind, darf das Kellergerüst nicht so weit aus dem Gelände herausragen, dass es zum Vollgerüst wird.

Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen erfolgt durch eine Baugrenze, welche zum einen die Bauverbotszone der südlich angrenzenden Kreisstraße BT 41 wie auch einen Abstand von der 20-kV-Freileitung berücksichtigt. Die Bebauung der Parzellen 4 und 5 ist mit dem zuständigen Versorgungsträger der 20-kV-Freileitung im Detail abzustimmen.

4.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der innerörtlichen Straße „Lindenstock“ aus. Die Abzweigung ins geplante Baugebiet liegt unmittelbar nach der Abzweigung der Straße „Lindenstock“ von der Kreisstraße und wurde mit dem geplanten Ausbau der Kreisstraße abgestimmt. In der Planzeichnung ist bereits der geplante Ausbau der Kreisstraße berücksichtigt.

Die Zufahrt ins Baugebiet ist mit einer Breite von 5,50 m vorgesehen und schließt mit einer Wendeanlage mit einem Radius von 6,0 m ab. Die Wendeanlage ist für Fahrzeuge bis 10 m Länge geeignet.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Kreisstraße bzw. der Straße „Lindenstock“ vorhanden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen.

4.4 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken keine Immissionen, die eine erhebliche Überschreitung der zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte befürchten lassen.

Das südwestlich vorhandene Sportgelände mit Parkplatz ist ausreichend weit vom geplanten Baugebiet entfernt. Das neue Baugebiet rückt nicht näher an die Sportanlagen heran als die bestehende Wohnbebauung.

Die möglichen Immissionen durch Verkehrsgeräusche von der südlich angrenzenden Kreisstraße BT 41 wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (IBAS Bayreuth, 05.12.2014) untersucht.

Dabei wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im als allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Geltungsbereich überwiegend eingehalten werden. Lediglich in einem Streifen entlang der Kreisstraße BT 41 werden die Orientierungswerte zur Tagzeit um 1 dB und zur Nachtzeit bis zu 3 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB (A) tags/nachts für ein allgemeines Wohngebiet werden dagegen im gesamten Plangebiet eingehalten. Maßnahmen zum aktiven Schallschutz sind aufgrund der städtebaulichen Situation nicht sinnvoll, so dass Maßnahmen an den Gebäuden selbst (passiver Schallschutz) für geeigneter gehalten werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die relativ geringfügige Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird insbesondere für die straßennächste Parzelle eine Grundrissorientierung empfohlen. An den nach Süden orientierten Fassadenabschnitten sollen keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 angeordnet werden und insbesondere Schlaf- und Ruheräume nach Norden orientiert werden. Eine zwingende Erfordernis zur Festsetzung entsprechender passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan besteht allerdings nicht. Auf das zugrundeliegende Schallgutachten wird verwiesen.

4.5 Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht.

Die Feuerwehr Elbersberg ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet.

Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden (ca. 2 km).

Der Wendehammer ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt (Radius 6 m mit weiteren Rangiermöglichkeiten). Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

4.6 Grünordnung

4.6.1 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden auf der Baufläche verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Pflanzgebote.

Diese Maßnahmen sind erforderlich um das Wohngebiet zu gliedern und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden.

Innerhalb der privaten Grünflächen ist ein Laubbaum oder Obstbaum je 500 m² Baufläche bei allen Grundstücken zu pflanzen. Dadurch soll eine Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden.

Weitergehende Festsetzungen zur Grüngestaltung sind aus Sicht der Stadt Pottenstein nicht erforderlich, da aufgrund der niedrigen Grundflächenzahl von 0,35 ein Großteil der Bauflächen als private Freiflächen erhalten bleiben wird und den Bauherren keine zusätzlichen Auflagen bei der Gestaltung dieser Flächen gemacht werden sollen.

Eine Ortsrandgestaltung ist ausschließlich nach Osten bzw. Südosten erforderlich. Diese wird durch die Festsetzung der Ausgleichsfläche mit entsprechenden Gestaltungsmaßnahmen (vgl. Kap. 4.6.3) erreicht.

4.6.2 Eingriffsermittlung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe und -kubatur,
- Pflanzgebote auf Privatgrund
- niedrige Grundflächenzahl

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben (vgl. Anhang und Teil B) und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Vom Vorhaben sind ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen betroffen.

Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 5.223 qm.

Bewertung der Eingriffsfläche –

Teilfläche 1

Einstufung lt. Leitfaden StMLU

Arten und Lebensräume	Acker bzw. Intensivgrünland, Kategorie I
Boden	Braunerde, mäßig naturnah, keine seltenen Böden, Kategorie I-II
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	durch Neubauten geprägter Ortsrand, geringe Fernwirkung, keine landschaftsbildwirksamen Strukturen, Kategorie I
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Teilfläche 2

Einstufung lt. Leitfaden StMLU

Arten und Lebensräume	Grünlandbrache mit Strauchgruppen, Kategorie II
Boden	Braunerde, naturnah, keine seltenen Böden, Kategorie II
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	Ortsrand durch Neubauten geprägt, einzelne Strauchgruppen, Wald angrenzend, Kategorie II
Gesamtbewertung	Kategorie II Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ermittlung Eingriffsschwere

Wohngebiet, GRZ \leq 0,35: Typ B (geringer Versiegelungsgrad)

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung (Grundflächenzahl) und den Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen im mittleren Bereich festgesetzt: Wahl des Faktors: **0,3 bzw. 0,6** (Spanne lt. Leitfaden Faktor 0,2 – 0,5 bzw. 0,5 - 0,8).

Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

(siehe Plan im Anhang)

Teilfläche	Eingriffs- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
Teilfläche 1 (Intensivgrünland)	4.350 qm	x 0,3	1.305 qm
Teilfläche 2 (Grünlandbrache)	873 qm	x 0,6	525 qm
Summe			1.830 qm

4.6.3 Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs

Als Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche von 1.399 qm am östlichen und südöstlichen Rand der Baufläche festgesetzt. Diese Teilfläche liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und bildet eine Pufferzone zum östlich angrenzenden Waldrand bzw. bildet den künftigen Ortsrand. Durch die Anordnung der Ausgleichsfläche unmittelbar angrenzend an die Bauflächen werden Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert und ein sinnvoller Übergang zum östlich angrenzenden Wald geschaffen.

Bestand: Acker, Intensivgrünland, Waldsaum

Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland

Maßnahmen:

Pflanzung von ca. 8 Obstbäumen robuster Sorten als Hochstamm, Baumabstand mindestens 10 m, Selbstbegrünung der Ackerfläche

Pflege:

Regelmäßiger Obstgehölzschnitt sowie regelmäßige Mahd ab dem 01.07. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung, dabei jeweils Aussparung von ca. 20 % der Fläche von der jährlichen Mahd, insbesondere entlang des östlich angrenzenden Waldrandes.

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Außerhalb des Geltungsbereiches werden dem Eingriff durch die geplante Bebauung folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

Bestand: Rohboden- bzw. Ackerbrache mit ruderaler Gras-Krautflur, Trockental

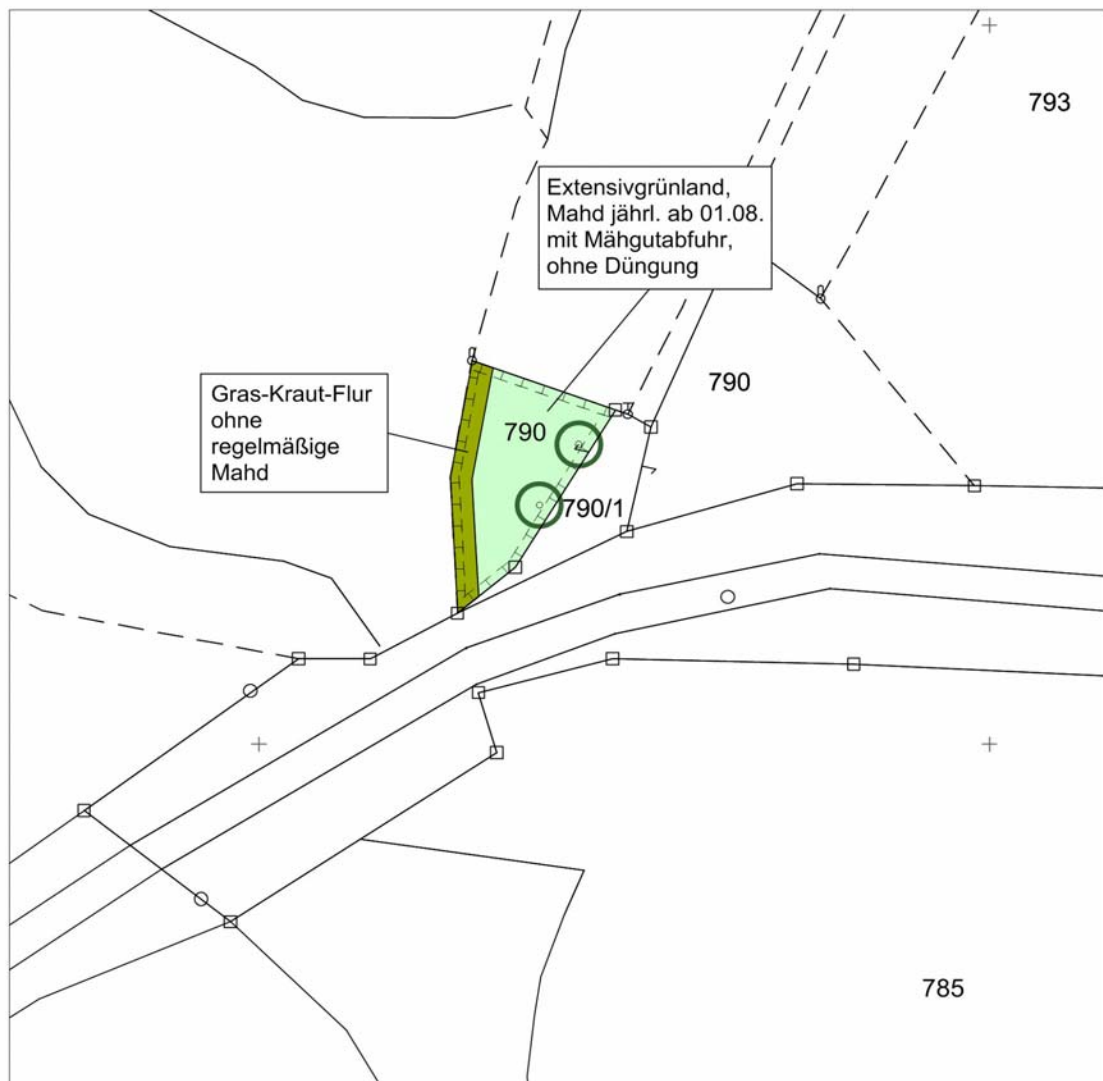
Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland, Krautsaum

Maßnahmen:

Pflanzung von ca. 2-3 Obstbäumen robuster Sorten als Hochstamm, Selbstbegrünung der Ackerfläche, Umwandlung in Grünland

Pflege:

Regelmäßiger Obstgehölzschnitt sowie regelmäßige Mahd ab dem 01.08. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung, dabei jeweils Aussparung des westlichen Randstreifens von der jährlichen Mahd (siehe Skizze).



B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung)

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Stadt Pottenstein plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet in Elbersberg (ca. 0,5 ha Baufläche). Hiermit sollen die Voraussetzungen zur Schaffung von Bauland für Nachgeborene geschaffen werden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,35.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die vorgesehene Erschließung des Wohngebietes über die Straße „Lindenstock“ ist aus Sicht der Umwelt die günstigste Erschließungsalternative.

Sie vermeidet unnötige Versiegelungen. Sinnvolle anderweitige Erschließungsmöglichkeiten existieren nicht.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Auswirkungen auf Biotopverbund etc.).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Belange des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenüber gestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landschaftsschutzgebietsverordnung
- DIN 18005

Das Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Die Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde durch Freihalten der innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegenden Flächen berücksichtigt.

Die DIN 18005 wurde durch schallschutztechnische Untersuchung bezüglich der geplanten Bebauung und entsprechende Hinweise berücksichtigt.

4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Im Wirkraum des Vorhabens liegt ein allgemeines Wohngebiet (westlich des Geltungsbereichs). Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnaher Freifläche), allerdings sind siedlungsnaher Freiflächen von allen Teilen des Ortes Elbersberg aus rasch erreichbar.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht im angrenzenden Wohngebiet eine hohe Empfindlichkeit.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Besondere Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für die Naherholung

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten.

Durch die festgesetzte Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" sind keine erheblichen Emissionen oder anderweitige Auswirkungen zu besorgen. Auch durch die Zunahme des Anwohnerverkehrs sind keine unzumutbaren Lärmimmissionen zu erwarten.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind insgesamt keine Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um Acker und Intensivgrünland sowie im Norden um eine Grünlandbrache mit einzelnen Strauchgruppen. Im Westen grenzt das bestehende Wohngebiet an, im Osten Wald und im Süden die Kreisstraße BT 41.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine kartierten Biotope vorhanden.

Insgesamt hat der Geltungsbereich geringe bis mittlere Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 0,5 ha Acker- bzw. Grünlandflächen und einzelne Sträucher verloren.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Aufgrund der intensiven Nutzung sind durch die geplante Bebauung erhebliche Auswirkungen auf lokale Populationen streng geschützter Arten auszuschließen. Aufgrund

der angrenzenden Nutzungen sind auch Vorkommen bodenbrütender Arten auszuschließen.

Die Feldlerche hält beispielsweise von Bebauung, hohen Waldrändern oder Straßen einen Mindestabstand von 100 m bis 150 m.

Die sehr kleinflächig betroffenen Gehölzbestände weisen keine Bruthöhlen auf, so dass keine dauerhaften Aufzuchtstätten von geschützten Vogelarten verloren gehen. In den Gehölzbeständen wären theoretisch Vorkommen gebüschbrütender Vogelarten denkbar. Die Rodung der hier vorhandenen Gehölzbestände ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Damit werden Beschädigungen und die Störung von Niststätten vermieden.

***Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen intensiv ackerbaulich oder als Grünland genutzte Böden. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotential. Insofern ist die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit gering.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der geringen Grundflächenzahl ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 0,3 ha zu rechnen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

***Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind nicht vorhanden bzw. durch die Planung nicht beeinflusst.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Beschreibung und Bewertung

Der Grundwasserhaushalt wird von den durchlässigen Schichten des Malmkarsts geprägt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als hoch einzustufen.

Durch den karstigen Untergrund besteht ein geringer Geschütztheitsgrad des Grundwassers. Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,3 ha des Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Der Ort Elbersberg ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren.

Die Frischluftversorgung von Elbersberg ist weiterhin gewährleistet.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Geltungsbereich ist als überwiegend intensiv landwirtschaftliche genutzte Fläche weitgehend frei von besonderen Landschaftsbild prägenden Elementen. Bedingt durch die Lage am Ortsrand besteht jedoch eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und entsprechende Empfindlichkeit gegenüber negativer Veränderung. Der Ortsrand ist allerdings bereits durch Neubauten geprägt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Durch die vorgesehene Nutzung als Wohngebiet und entsprechende gestalterische Festsetzungen (Ausgleichsflächen zur Ortsrandeingußung) werden diese Auswirkungen minimiert.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.7 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

4.8 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Stadt gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist durch die zu erwartende Firstrichtung begünstigt (überwiegend Süd-Orientierung).

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB
Durch die Planung werden ca. 0,5 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen im Ort Elbersberg nicht.

Darstellung von Landschaftsplänen
Der Landschaftsplan der Stadt Pottenstein stellt für den Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen dar.

Erfordernisse des Klimaschutzes
Durch die Planung werden keine regional klimatisch bedeutsamen Flächen beeinträchtigt. Die mögliche Gebäudestellung begünstigt die aktive und passive Solarenergienutzung.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 4.6 des Teils A der Begründung.

Es sind ca. 0,2 ha Ausgleichsflächen festgesetzt. Sie sind vom Umfang und von der Lage und Funktion her gut geeignet, den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff auszugleichen.

7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen.

8. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Ausgleichsflächen durch stichprobenartige Begehung vorgeschlagen. Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

9. Zusammenfassung

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; erhebliche Immissionen in das angrenzende Wohngebiet sind nicht zu besorgen	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von Ackerfläche bzw. Intensivgrünland sowie Strauchgruppen (kleinflächig)	geringe Erheblichkeit
Boden	geringe Versiegelung durch niedrige Grundflächenzahl, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	–

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to read 'GB'.

Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze
2. Bestandsplan und Eingriffsbewertung
3. Schalltechnische Untersuchung, IBAS Bayreuth vom 5.12.2014

Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

a) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

b) Sträucher






Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Bestandsplan mit Eingriffsermittlung (verkleinert)



LEGENDE


Bestand

-  Acker
-  Grünlandbrache (nährstoffreich)
-  Intensivgrünland
-  Verkehrsfläche
-  Strauchgruppen / Einzelgehölze


Eingriffsfläche mit Bewertung

-  Kategorie I (4.350 m²)
-  Kategorie II (873 m²)

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

-  vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

Vorentwurf



STADT POTTENSTEIN



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
 Wohngebiet Elbersberg

Bestand mit Eingriffsermittlung

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / ap / wf
 datum: 29.01.2014 ergänzt:

TEAM 4 landschafts + ortsplanung
 guido bauernschmitt • robert enders
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

