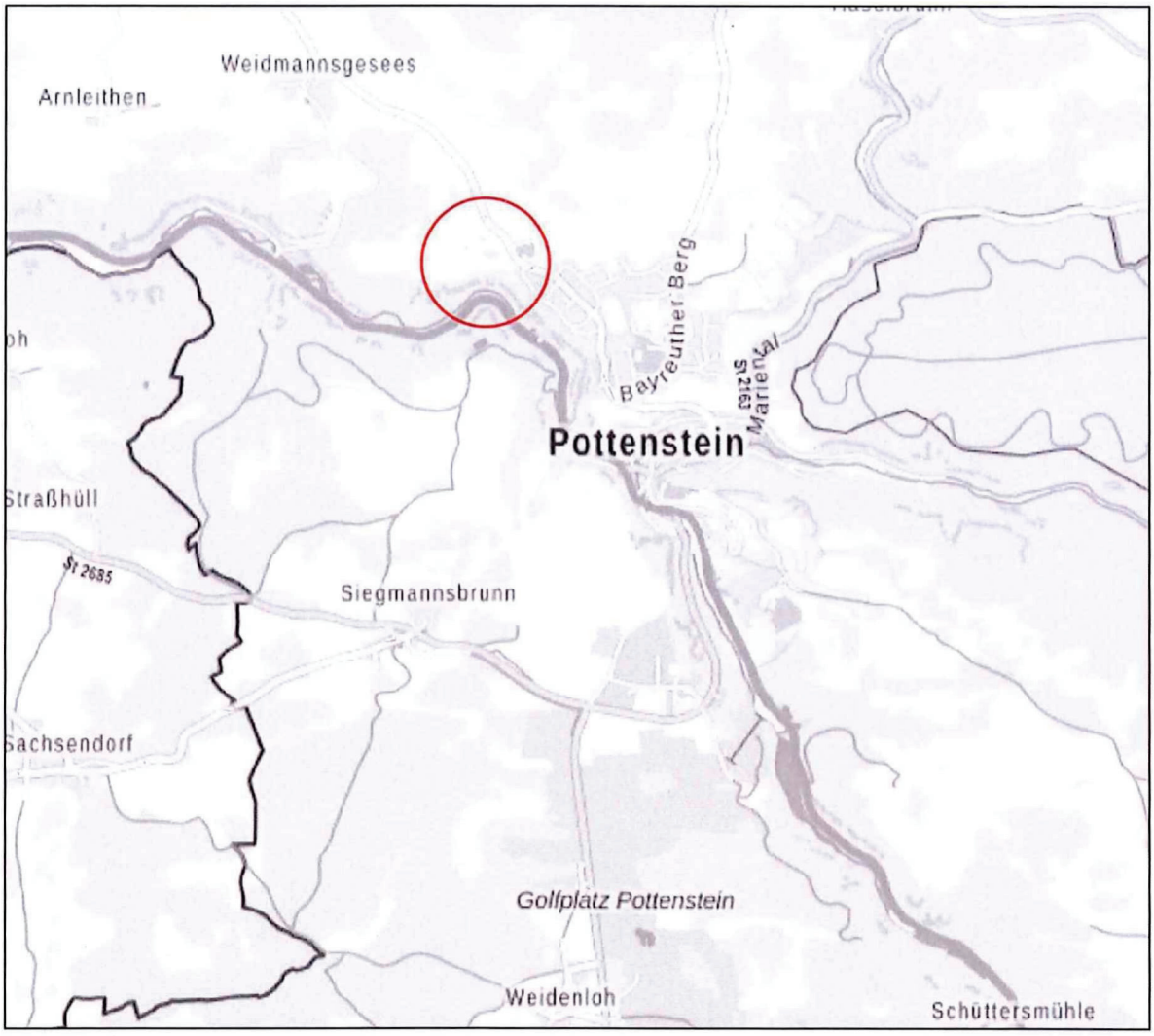
Stadt Pottenstein

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Nr. 41 „Pottenstein – Straßenleite“

Begründung **01.03.2023**



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:
Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Michaela Mösing, B.Eng. Landschaftsarchitektur, M.Sc. Integrierte Stadtplanung

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0

Gliederung Seite

A. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG 1

1. PLANUNGSERFORDERNIS 1

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION 2

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN 2

4. BESTANDSAUFNAHME 3

4.1 Städtebauliche Grundlagen 3

4.2 Natur und Landschaft 3

5. PLANUNGSZIELE 4

6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 5

7. ERSCHLIEßUNG 7

7.1 Verkehrsflächen 7

7.2 Ver- und Entsorgung 7

8. IMMISSIONSSCHUTZ 8

9. BRANDSCHUTZ 8

10. DENKMALSCHUTZ 8

11. GRÜNORDNUNG 8

12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 12

Gliederung — Seite

B UMWELTBERICHT 13

1. EINLEITUNG 13

1.1 Anlass und Aufgabe 13

1.2 Inhalt und Ziele des Plans 13

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 13

2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG 13

2.1 Untersuchungsraum 13

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden 13

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 14

3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE 15

4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 15

4.1 Mensch 15

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität 16

4.3 Boden 17

4.4 Wasser 17

4.5 Klima/Luft 18

4.6 Landschaft 19

4.7 Kultur- und Sachgüter 19

4.8 Fläche 19

4.9 Wechselwirkungen 20

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete 20

5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB 20

6. ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN 20

7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 21

8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 22

9. MONITORING 22

10. ZUSAMMENFASSUNG 22

A. Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Die Stadt Pottenstein im Süden des Landkreises Bayreuth ist eine Flächengemeinde mit zahlreichen Ortsteilen. Die Stadt Pottenstein möchte in allen Ortsteilen ein organisches Wachstum ermöglichen, um Nachgeborenen und anderen Bürgern ein Verbleiben in der Heimat zu ermöglichen.

Dies gilt in besonderem Maße für den Hauptort Pottenstein, wo die topographischen Gegebenheiten eine Siedlungsentwicklung erheblich erschweren und deshalb auf Randgebiete am äußeren Stadtrand zurückgegriffen werden muss. In der Stadt Pottenstein gibt es zwar noch einzelne freie Bauflächen, die aber dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung stehen.

Die Verwaltung hat 2019 die Abgabebereitschaft der oben abgebildeten Baulücken mit folgenden Ergebnissen geprüft:

Bauantrag liegt vor bzw. bereits im Bau:	4 Stück (hellgrün)
Erst erworben, Bauabsicht in den nächsten 5 Jahren:	7 Stück (blau)
Für Kinder und Nachkommen gedacht:	15 Stück (fuchsie/magenta)

Inzwischen sind bereits 9 dieser Baulücken bebaut. Für die übrigen besteht weiterhin keine Abgabebereitschaft. Ein Teil wurde auch von angrenzenden Bewohnern erworben um Nebengebäude zu errichten oder das bestehende Wohnhaus zu erweitern. Es sind also keine verfügbaren Bauflächen vorhanden.

Um jungen Stadtbürgern und Neubürgern Baumöglichkeiten anzubieten ist deshalb die Ausweisung des Baugebietes erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Hauptort Pottenstein der Stadt Pottenstein am nordwestlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl. Nrn. bzw. Teilflächen von 1352 (TF), 1353 (TF), 1354, 1355, 1356, 1356/1, 1356/2, 1356/3 und 1357 (TF), allle Gemarkung Pottenstein. Es hat eine Fläche von 1,84 ha.

Südöstlich des Geltungsbereiches grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an, im Osten die Jugendherberge und im Norden und Westen landwirtschaftliche Nutzflächen. Eine Siedlungsanbindung ist damit gegeben.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Die Fläche schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an und die überbaubare Grundfläche liegt deutlich unter 10.000 qm. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Dezember 2019 für ein Verfahren gemäß § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Aufgrund der inzwischen erfolgten Rechtsprechungen und der vorgebrachten Hinweise des Landratsamtes und der Regierung von Oberfranken hat der Stadtrat von Pottenstein aber beschlossen, das Verfahren auf ein Regelverfahren umzustellen. Damit sind die Anwendung der Eingriffsregelung, die Erstellung eines Umweltberichtes und auch eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

§ 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 so in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

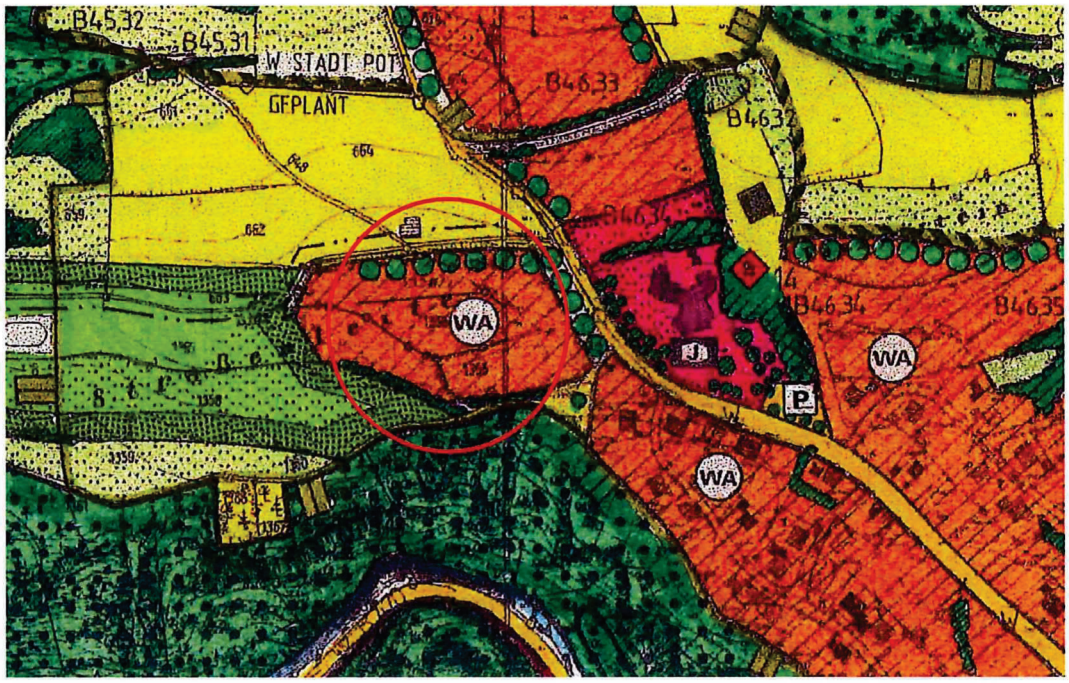
Die Stadt Pottenstein ist im Regionalplan der Region Oberfranken-Ost als Grundzentrum im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt.

Damit ist die Stadt Pottenstein ein geeigneter Standort für ein Wohngebiet der gegenständlichen Größenordnung.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Es handelt sich um planungsrechtlichen Außenbereich, Baurecht besteht mit Ausnahme privilegierter Bauvorhaben nicht. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich einzelne Geräteschuppen, Holzlegen und teils gartenähnliche Nutzungen. Im Zentrum der Fläche befindet sich ein Bolzplatz.

Südöstlich befindet sich ein allgemeines Wohngebiet. Das Wohngebiet besteht aus Einzelhäusern mit meist zwei Vollgeschossen. Die Gebäude haben fast ausschließlich Satteldach. Es ist bereits überwiegend bebaut, die bestehenden freien Bauflächen dienen der privaten Bevorratung und stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist teils landwirtschaftlich, teils als Bolzplatz genutzt. Es handelt sich überwiegend um mäßig intensiv genutzte Grünlandflächen sowie gartenähnliche Nutzungen. Um die Geräteschuppen sind einzelne, jüngere Obstbäume vorhanden, im südlichen Teil der Fläche befindet sich eine kleinere Brachfläche, ebenfalls mit jüngeren Gehölzen. Kartierte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt auf einem leichten Höhenrücken, der sowohl nach Süden wie auch nach Norden abfällt.

Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: Bayernatlas)

Der Untergrund der Baufläche besteht aus den Gesteinen des Malmkarstes mit guter Versickerungsfähigkeit, aber hoher Grundwasserempfindlichkeit.

5. Planungsziele

Für das Baugebiet wird eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern angestrebt. Die zulässigen Baukörper sollen sich an der umgebenden Bebauung orientieren, die Stadt Pottenstein möchte den Bauherren aber eine weitgehende Gestaltungsfreiheit bei der Kubatur der Gebäude und den Dachformen lassen.

Die Erschließung kann von der Gemeindeverbindungsstraße Pottenstein – Rackersberg von Osten aus erfolgen. Es soll gegebenenfalls eine Erweiterung nach Westen ermöglicht werden, die Erschließungsstraße deshalb bis zum westlichen Rand des Baugebietes durchgezogen werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen Möglichkeiten zum Rückhalt von Oberflächenwasser geschaffen werden, der Ortsrand nach Norden zur freien Landschaft hin soll durch Grünflächen gestaltet werden.

Für den Bebauungsplan wurden mehrere städtebauliche Entwürfe bearbeitet, die aber hinsichtlich der Erschließung und Aufteilung nur geringe Unterschiede aufweisen. Eine mehrzeilige Bebauung mit ringförmiger Erschließung hätte zu geringe Grundstückstiefen ergeben. Auch sollen zu den Gehölzbeständen im Süden ausreichende Abstände der möglichen Bebauung eingehalten werden.

Städtebaulicher Entwurf - Vorzugsvariante

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus der angestrebten Nutzung und um das Baugebiet in die Nachbarschaft einzufügen. Die Baufläche wurde so abgegrenzt, dass zum südlich angrenzenden Wald hin Grünflächen und Rückhaltebecken orientiert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenze bildet zusammenhängende Baufelder und ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude bei einer späteren Bebauung.

Zu den Waldbeständen im Süden des Geltungsbereiches hält die Baugrenze einen größeren Abstand ein. Damit werden die Orientierung der Gärten und Freiflächen zu den naturnahen Flächen hin sichergestellt und Konflikte mit der Baumfallzone am Waldrand vermieden.

Die Grundflächenzahl von 0,35 liegt unter der Kappungsgrenze der BauNVO, dies dient der Minimierung der Versiegelung. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Dies sichert eine Einfügung der neuen Bebauung in die Nachbarschaft.

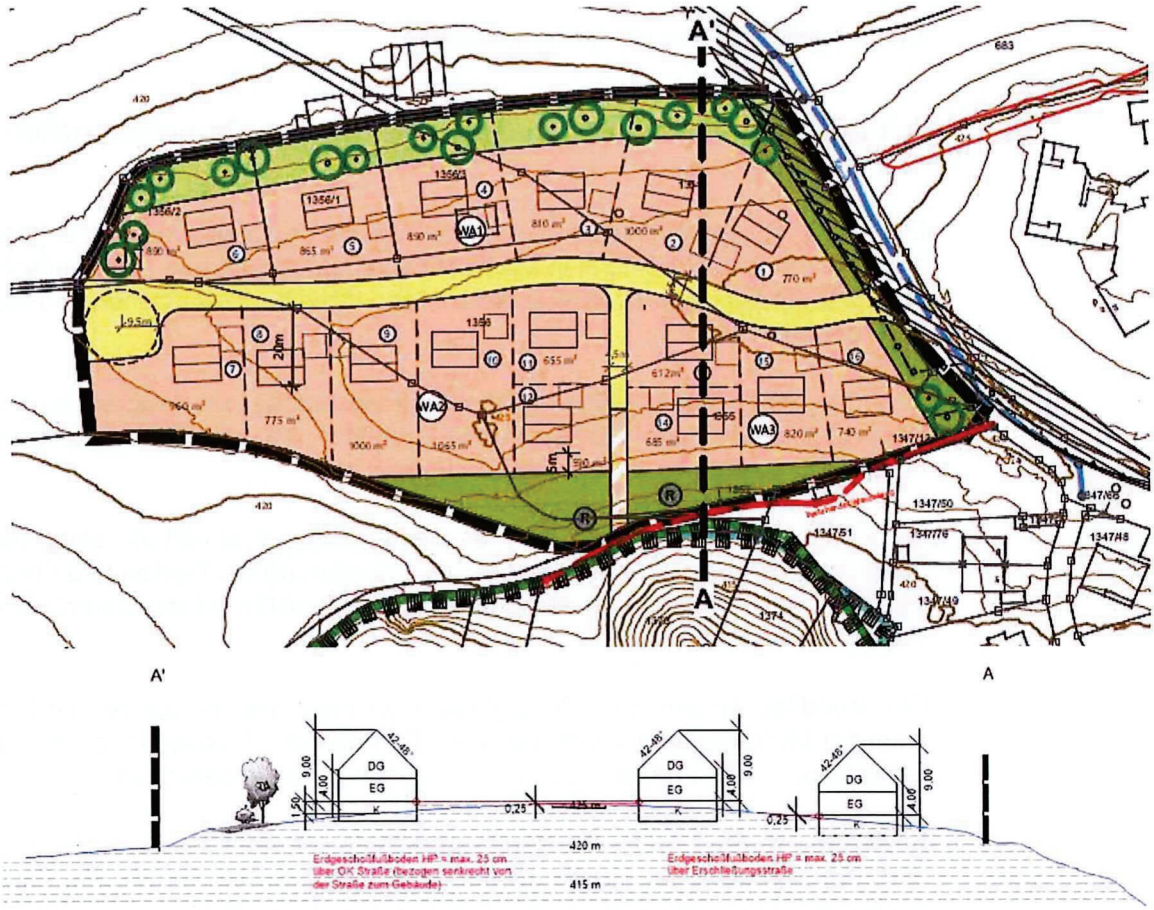
Ergänzend werden die maximalen Wandhöhen und die maximalen Gebäudehöhen einschließlich der zulässigen Dachneigungen festgesetzt. Neben dem Satteldach sind auch Walmdach, Zeltdach, Pultdach und versetztes Pultdach sowie Flachdach zulässig. Durch diese Festsetzungen sollen den Bauherren Gestaltungsfreiheiten bei der Wahl der Hausformen gelassen werden.

Lediglich in der nördlichen Bauzeile, die den künftigen Ortsrand bilden wird, sind keine Flachdächer zulässig. Dies ist zur Gestaltung des Ortsrandes erforderlich.

Zulässig sind im WA 2 und 3: symmetrisches Satteldach (SD, Regelbeispiel A), ein Zelt- oder Walmdach (ZD, WD, Regelbeispiel B), ein kombiniertes Dach oder versetztes Pultdach (VPD, Regelbeispiel C), ein Pultdach (PD, Regelbeispiel D) oder ein Flachdach (Regelbeispiel E).
Im WA 1 sind keine Flachdächer zulässig, sonst wie WA 2 und WA 3.
Der Dachvorsprung beim Satteldach an der Traufe darf max. 50 cm, am Ortgang max. 20 cm betragen, sonst generell max. 30 cm. Die Neigung muss beim Regelbeispiel A zwischen 38° und 48°, sonst zwischen 0° und 22° liegen.

Um eine unnötige Höhenentwicklung zu vermeiden, ist die Lage der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante festgesetzt, diese darf 25 cm über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist der Hochpunkt des Gebäudes, gemessen wird senkrecht zur Erschließungsstraße. Auf den Schutz gegen zufließendes Hangwasser wird hingewiesen.

Unter Berücksichtigung des leicht geneigten Geländes wird so sichergestellt, dass das Untergeschoß nicht unnötig weit aus dem Gelände herausragt und kein Vollgeschoss wird. Damit fügt sich die geplante Bebauung in die vorhandene Topographie ein.



7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der Ortsstraße nach Rackersberg aus. Die Straße wird bis zum westlichen Ende des Baugebiets fortgeführt und endet dort mit einem Wendehammer (Radius 10 m). Damit kann auch eine eventuelle spätere Erweiterung des Baugebiets nach Westen realisiert werden.

Nach Süden ist zur Erschließung des vorgesehenen Rückhaltebeckens und der hinterliegenden Grundstücke eine Stichstraße und ein landwirtschaftlicher Weg mit einer Breite von 4,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht auch eine Anbindung an den hier vorhandenen Fußweg.

Die Erschließungsstraße muss auch den landwirtschaftlichen Verkehr nach Westen aufnehmen. Die Stadt Pottenstein hat den Erwerb von Grundstücken im nördlichen Teil des Geltungsbereiches geprüft, um dort den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg zu verbreitern. Hier war aber keinerlei Abgabebereitschaft der Grundeigentümer vorhanden, so dass diese Variante nicht realisiert werden konnte. Deshalb muß eine Mitbenutzung der Erschließungsstraße durch den landwirtschaftlichen Verkehr hingenommen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aber von der Grenze des Weges um 1,5 m nach Süden abgerückt, so dass der Bebauungsplan einer Verbreiterung des Weges nicht entgegensteht.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Straße nach Rackersberg vorhanden.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein Standort für eine Trafostation ausgewiesen. Diese wird vor allem bei einer möglichen Erweiterung des Baugebietes erforderlich.

Nach dem § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Die Folge ist, dass Neubaugebiete grundsätzlich nur noch im Trennverfahren zu entwässern sind. Für den gegenständlichen Bebauungsplan soll die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das Oberflächenwasser soll vor Ort rückgehalten und versickert werden. Hierfür ist eine Rückhaltefläche südlich der Baufläche festgesetzt.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Licht-schächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden. Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

8. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken aus Sicht der Stadt keine Immissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 befürchten lassen.

9. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die örtliche Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden. Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

10. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Im Nordwesten des Ortes Pottenstein befindet sich das Baudenkmal der Dorfkapelle. Zu diesem Denkmal bestehen aber keine Sicht- oder Blickbeziehungen, so dass keine bedrängende oder verunstaltende Wirkung hinsichtlich des Baudenkmals zu erwarten ist.

11. Grünordnung

Beim Geltungsbereich handelt es sich teils um einen Bolzplatz, teilweise mäßig intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland oder Rasenflächen mit Obstbäumen sowie Ackerflächen bzw. Wechselgrünland. Beim Grünland handelt es sich um mäßig extensiv genutztes artenarmes („normales“) Wirtschaftsgrünland, nur randlich sind teils zusätzliche Arten eingestreut (siehe Bestandsplan im Anhang).

Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen sind die Bereiche entlang der Straße nach Rackersberg sowie die für die Rückhaltung vorgesehenen Abstandsflächen zum Waldrand im Süden festgesetzt.

Entlang der Straße nach Rackersberg soll die Gestaltung des Ortsrandes ermöglicht werden, Baumpflanzungen sind aber durch eine hier verlaufende Wasserleitung erschwert. Ob gegebenenfalls im Randbereich dennoch Baumpflanzungen möglich sind, soll im Rahmen der Erschließungsplanung entschieden werden, wenn auch die genaue Lage der Leitung im Gelände feststeht. Pflanzgebote sind deshalb hier nicht festgesetzt, sondern sollten in Abhängigkeit von den späteren Möglichkeiten durch die Stadt realisiert werden.

Im Bereich der Grünflächen im Süden sollen die für das Gebiet erforderlichen Rückhalteflächen geschaffen werden. Die Flächen sind naturnah zu gestalten, der Grünlandbewuchs ist nur gelegentlich und spät zu mähen.

Private Grünflächen

Als private Grünflächen sind die Bereiche entlang der Nordgrenze des Bebauungsplans festgesetzt. Hier sollen durch Obstbaumpflanzungen der Ortsrand gestaltet und naturnahe Fläche geschaffen werden. Nebenanlagen sind nur untergeordnet zulässig. Die betreffenden Grundstücke sollen für Bürger mit Wünschen nach größeren Freiflächen zur Selbstversorgung und Gartenfreizeit angeboten werden.

Weitere grünordnerische Festsetzungen

Pro Baugrundstück sind Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen festgesetzt. Pro Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Ergänzend sind Nadelgehölzhecken oder Schotter-Kies-Gärten mit weniger als 70 % Bepflanzung sind ausgeschlossen. Dies ist erforderlich, um in den nicht überbauten Freiflächen ausreichende Funktionen für den Naturhaushalt sicherzustellen.

Letztlich ist die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, um das Tötungsverbot des Artenschutzes sicher auszuschließen (s. nachfolgender Punkt).

Artenschutzrechtliche Prüfung

Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten sind aufgrund der Waldrandnähe und der Nutzung als Bolzplatz unwahrscheinlich. Bei den bestehenden Obstbäumen konnten keine Baumhöhlen festgestellt werden, dennoch ist vorsorglich die Rodung nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Damit können durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Regelungen des Artenschutzes eingehalten werden.

9.2 Eingriffsregelung gem. Naturschutzrecht – Ausgleich und Ersatz

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen 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,
- Festsetzung heimischer Gehölze,
- Versickerung / Rückhaltung von Dach- und Oberflächenwasser,
- Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen,
- Festsetzung von Pflanzgeboten
- Auschluß von Nadelgehölzhecken und Schottergärten,
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge wo mit dem Nutzungszweck vereinbar,
- Zulassen von ausschließlich insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen,
- Geländegestaltung nur mit naturnahen Erdböschungen.

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben 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“.

Bewertung der Eingriffsfläche -Teilfläche 1

	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Bolzplatz, Rasen, Wechselgrünland, Grünweg, Kategorie I
Boden	Alblehm, anthropogen überprägt, Kategorie I-II
Wasser	Flächen mit hohem nicht vegetationsprägenden Grundwasserflurabstand, versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	relativ freie Lage, aber Vorbelastung durch Gärten, Hütten, Bolzplatz, Kategorie I
Gesamtbewertung	**Kategorie I** Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Bewertung der Eingriffsfläche -Teilfläche 2

	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland, Grünlandbrache, Kategorie II
Boden	Alblehm, anthropogen überprägt, Kategorie I-II
Wasser	Flächen mit hohem nicht vegetationsprägenden Grundwasserflurabstand, versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	relativ freie Lage, Kategorie II
Gesamtbewertung	**Kategorie II** Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ermittlung Eingriffsschwere
Gewerbegebiet, GRZ ≥ 0,35: Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

Festlegung Ausgleichsfaktor
Der Ausgleichsfaktor wird im mittleren Bereich festgesetzt. (Spanne lt. Leitfaden Faktor 0,2 bis 0,5 bzw. 0,5 - 0,8).

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Teilfläche	Eingriffs-fläche	Ausgleichs-faktor	Ausgleichs-bedarf
Teilfläche 1	8.883 qm	x 0,3	2.665 qm
Teilfläche 2	5.789 qm	x 0,6	3.474 qm
Summe			**6.139 qm**

Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche ist außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Fl.Nrn. 1563, Gmkg. Pottenstein

Die entsprechende Fläche ist Teil des Ökokontos der Stadt Pottenstein. Es handelt sich derzeit um einen Kiefern-Fichten-Bestand auf einer ehemaligen Hutungsfläche. Im Unterwuchs sind noch ausgedehnte Blaugrasbestände, magerrasenartige Vegetation und auch Orchideenbestände vorhanden. Aufgrund der zunehmenden Beschattung durch Kiefern und zahlreiche aufkommender Fichten ist eine erhebliche Beeinträchtigung mit Ausbreitung von Fiederzwenkenbeständen festzustellen.

Entwicklungsziel: Lichter Trockenkiefernwald mit sonnigem, südexponiertem Saum

Maßnahmen:
Auflichtung des Kiefernbestandes und Entfernung aller Fichten sowie der vereinzelten Laubbäume, Entfernung der hierbei anfallenden Biomasse aus dem Bestand, Ziel ist eine Beschirmung von maximal 0,4 durch Kiefern. Anzustreben ist eine extensive Beweidung der Flächen. Hierfür ist ein Rodungsantrag erforderlich, um nicht gegen das Verbot der Waldweide zu verstoßen. Die physische Waldeigenschaft der Fläche durch den lockeren Kiefernschirm sollte aber erhalten bleiben.

Aufgrund der bestehenden Wertigkeit ist eine Anrechnung bis zu dem Faktor 0,5 möglich, d.h. es ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 12.278 qm.

Daraus ergibt sich eine anrechenbare Fläche von 6.139 qm. Der Eingriff ist damit mit den festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.

12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	12.712 m²
Verkehrsfläche incl. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffenlicher Fuß- und Radweg“	1.932 m²
Öffentliche Grünflächen	1.848 m²
Private Grünflächen	1.904 m²
Versorgungsanlagen	28 m²

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Pottenstein gedeckt.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung werden erhebliche negative Auswirkungen der künftigen Bebauung auf das Ortsbild und auf Natur und Landschaft vermieden. Die mit dem Baugebiet zu erwartenden Kosten sind der Stadt bekannt und wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

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 03.11.2017 (§ 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 Pottenstein (ca. 1,5 ha Bau- und neue Verkehrsfläche).

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der Anordnung der Verkehrs-, Bau- und Grünflächen ergab sich keine sinnvolle anderweitige Alternative. Die Anordnung der Grünflächen am künftigen Ortsrand ist die sinnvollste Alternative. Bezüglich der Erschließung wurde der Ausbau des nördlich angrenzenden, sehr schmalen landwirtschaftlichen Weges geprüft, um die Durchfahrt von landwirtschaftlichem Verkehr durch das Baugebiet zu vermeiden. Für die hierfür benötigten Flächen war keine Abgabebereitschaft der Grundeigentümer vorhanden, so dass diese Alternative nicht weiterverfolgt werden konnte.

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 Fläche, 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
- Erfordernisse des Klimaschutzes

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 gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

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)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch getrennte Abführung des Niederschlagswassers und Rückhaltung vor Ort 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 Erholung

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

<u>Wohnfunktion</u>

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

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 siedlungsnahe Freifläche allgemeine Funktionen für die Erholung. Besondere Erholungseinrichtungen sind ein Bolzplatz sowie mehrere private gartenähnlich genutzte Grundstücke. Südlich des Geltungsbereiches verläuft ein Wanderweg.

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.
Der planinduzierte zusätzliche Anwohnerverkehr ist aufgrund des geringen Umfangs der Baufläche nicht als erheblich einzustufen.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Durch Pflanzgebote am Rand der Baufläche werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

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 um intensiv genutzte Rasen- bzw. Bolzplatzflächen, Wechselgrünland und um mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland. Im Bereich der gartenähnlich genutzten Grundstücke sind Obstbäume und standortfremde Gehölze jüngerer Ausprägung vorhanden. Lediglich im südlichen Teil befindet sich ein kleineres Gebüsch.

Seltene oder besonders gefährdete Pflanzen- und Tierarten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

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

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 1,5 ha Grünland- und Rasenflächen und ein kleines Gebüsch verloren.

Erhebliche Auswirkungen auf seltene oder gefährdete Arten sind nicht zu erwarten.

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 überwiegend als Grünland genutzte Böden aus Altlehm. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotential. Aufgrund der Ebenheit der Flächen sind sie jedoch als landwirtschaftliches Ertragspotenzial von Bedeutung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der Grundflächenzahl ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 0,7 ha zu rechnen. Im Bereich der Grünflächen werden sich die Bodenfunktionen verbessern, da insbesondere Stoffeinträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung unterbleiben.

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.

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. 0,7 ha Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Die Auswirkungen durch den erhöhten Oberflächenabfluss werden durch die Festsetzung von Rückhaltebecken vermindert.

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 Pottenstein 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 Pottenstein 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 landwirtschaftlich genutzte Fläche weitgehend frei von besonderen landschaftsbildprägenden Elementen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Zur Minimierung des Eingriffes sind umfassende randliche Grünflächen und Pflanzgebote festgesetzt.

Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.7 Kultur- und Sachgüter

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

4.8 Fläche

Es handelt sich derzeit um eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Stadtgebiet erhöht sich geringfügig.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein FFH-Gebiet mit Hangwäldern und Magerrasen. Dieses ist gegenüber dem Plangebiet durch einen landwirtschaftlichen Weg getrennt, zudem sind zum FFH-Gebiet hin öffentliche Grünflächen angeordnet. Es sind keine Wirkungen zu erwarten, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes 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 und des Landkreises 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 wird ca. 1,5 ha teils landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen im Stadtgebiet nicht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Stadt Pottenstein stellt für den Geltungsbereich keine besonderen Ziele dar.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Nutzung von Solarenergie ist möglich. Die Belange des Klimaschutzes sind im Rahmen der konkreten Bauvorhaben zu beachten und durch entsprechende Verordnungen vorgegeben.

6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da Bauarbeiten nur während der Tagzeiten stattfinden.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Stadt und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden durch Beschränkung der zulässigen Immissionen vermieden. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage und Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7. 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. 11 des Teil A der Begründung.

Es sind über 12.000 qm Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Es müssten gegebenenfalls andere Flächen ausgewiesen werden.

9. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der externen Ausgleichsflächen durch stichprobenartige Begehung vorgeschlagen.

Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

10. 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 erwarten	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von ca. 1,5 ha Grünland, Bolzplatz, Rasen, Eingriff ist gut ausgleichbar	geringe Erheblichkeit
Boden	Versiegelung auf ca. 0,7 ha, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber Flächen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, aber umfassende Pflanzgebote zur Eingrünung	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 Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter.

Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Stadt Pottenstein
Pottenstein, den 29.03.2023

Frühbeißer
Erster Bürgermeister

BAYERN · STADT POTTENSTEIN

ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

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

c) Sträucher

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

2. Bestand- und Eingriffsplan

Legende

Geltungsbereich

Bestand
(Einstufung nach BayKompV)

- A1-2 Wechselgrünland
- G4 Rasen
- G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
- B13 stark verbuschte Grünlandbrache
- B116 Hecke stickstoffreicher, ruderaler Standorte
- B312 Obstbäume, mittlere Ausprägung
- B312 Einzelbäume (heimisch), mittlere Ausprägung
- B321 Sträucher (gebietsfremd)
- P32 Sportanlage mit geringem Versiegelungsgrad
- V332 Grünweg

Eingriffsbewertung

Eingriffsfläche Kategorie I/ Typ B (8.883 m²): Kompensationsfaktor 0,3

Eingriffsfläche Kategorie II/ Typ B (5.789 m²): Kompensationsfaktor 0,6

N

Stadt Pottenstein

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Straßenleite"

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gp / lb
datum: 19.09.2022 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg ziegelsteinerstr. 65 tel. 0911/39357-0 fax. 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de