

STADT POTTENSTEIN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 29 „Elbersberg-Mitte“

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus den Teilen

- A. Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen
- B. Festsetzungen und Hinweise durch Text
- C. Begründung

C. Begründung

Stand: 23.07.2008

Bebauungsplan Nr. 29 „Elbersberg-Mitte“

Stand 23.07.2008

C. Begründung

1. Ziel und Anlass und räumlicher Geltungsbereich

Ziel und Anlass der Aufstellung sind einerseits die Vorgaben der Maßstäblichkeit der bereits vorhandenen Nachbarbebauung und der örtlichen Bebauung aufzunehmen und mit der geplanten Bebauung in Einklang zu bringen

Der Bebauungsplan „Elbersberg-Mitte“ umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Elbersberg

Fl. Nr. 45 Teilfläche (ca. 8.446 m²)

Fl. Nr. 45/7 Teilfläche (ca. 923 m²)

Fl. Nr. 45/8 Teilfläche (ca. 45 m²)

Fl. Nr. 45/9 (ca. 2.638 m²)

Fl. Nr. 45/10 (ca. 7.502 m²)

Fl. Nr. 54 (ca. 1.654 m²)

Das Planungsgebiet des oben genannten Bebauungsplanes wird im Norden und Westen durch die vorhandenen Nachbarbebauung am Kapellenweg begrenzt. Im Süden ebenfalls begrenzt durch vorhandene Nachbarbauung am Lindenstock und im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Stadt Pottenstein hat sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel gesetzt, eine Aufwertung und Bebaubarkeit des Areals zu erreichen. Im Vordergrund stehen neben einer anspruchsvollen städtebaulichen und architektonischen Gestaltung auch entsprechende Umweltbelange, welche hochwertige Grün- und Ausgleichsflächen vorsehen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das betroffene Gelände wurde zum Großteil als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz.

3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am Ostrand der Gemeinde Elbersberg. Elbersberg gehört zur Großgemeinde Pottenstein. Der Hauptort Pottenstein liegt in ca. 4 km Entfernung. Die Autobahnanschlussstelle Pegnitz, der A9, erreicht man in östlicher Richtung nach ca. 6 km.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 21.208 m².

Die Flurnummern 45, 45/7 und 45/8 sind als Teilflächen integriert.

Das Baugebiet dehnt sich über eine Länge von ca. 285 m von West nach Ost, und ca. 170 m von Nord nach Süd aus.

Das Gelände weist einen Höhenunterschied im Gefälle von Nord nach Süd von ca. 7 m auf.

Der überwiegende Flächenanteil besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Gras-/Wiesenflächen.

4. Städtebauliches Konzept

Die vorliegende Planung sieht eine überwiegende Wohnbebauung sowie Mischbebauung vor, wobei in Anlehnung an die vorhandene Bebauung die entsprechenden Festlegungen getroffen wurden. Die Bebauung des Gebietes soll daher einem Ensemble gleich, einen zusammengehörigen und ablesbaren Gestaltungscharakter besitzen. Zukünftige Bauungen sollen nicht nur eine Aufwertung innerhalb des Bereiches erzeugen sondern auch darüber hinaus. Im Anhang 1 zur Begründung sind zwei Beispiele der geplanten Wohngruppenbebauung dargestellt.

Art der Nutzung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die entsprechend gekennzeichneten Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO und Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Maß der Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die höchstzulässigen Grund- und Geschossflächen sowie durch die maximal zulässigen Wand-/Firsthöhen bestimmt.

Überbaubare Grundflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden neben den oben genannten Vorgaben auch durch den Einsatz von Baugrenzen bestimmt.

5. Erschließung

Fließender Verkehr:

Das Gebiet ist durch Anbindung an den Kapellenweg ausreichend an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die interne Erschließung des Planungsgebietes wird über eine Trasse mit privatem Charakter abgewickelt.

Alle geplanten Straßenquerschnitte werden nach den aktuellen Empfehlungen der EAE ausgebildet.

Ruhender Verkehr:

Bezüglich der Anzahl der Stellplätze gilt für alle Bauvorhaben die aktuelle Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Pottenstein.

Die im Teil B „Textlichen Festsetzungen“ bestimmte Anzahl der Stellplätze (1 Stellplatz pro Wohneinheit) ist für die geplante künftige Nutzung des Planungsgebietes (z.B. Wohnen im Alter) als ausreichend anzusehen.

Bis auf die im Bebauungsplan gesondert festgelegten Flächen für Parkierung, müssen alle verbleibenden Stellplätze innerhalb der Bauflächen nachgewiesen werden.

Sonstige Erschließungseinrichtungen:

Die Trinkwasser- und Medienversorgung erfolgt über Anschlüsse am Kapellenweg 8 bzw. über den Lindenstock.

Die Abwasserentsorgung ist über die Abwasserleitung Lindenstock geplant.

Das Regen- und Drainagenwasser ist möglichst weitestgehend in den Freiflächen zur Versickerung zu bringen.

Die Stromversorgung erfolgt über die vorhandene Trafostation „Elbersberg-Mitte“.

Alle notwendigen und erforderlichen Kanäle, Wasser-, Strom- und Medienleitungen werden, im Planungsgebiet, im Straßenkörper unterirdisch verlegt und nach den aktuellen technischen Vorschriften und einschlägigen DIN – Normen hergestellt.

Die Abstimmung zur Herstellung von neuen Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Kommune mit dem zuständigen Resort rechtzeitig vor der Ausschreibung.

6. Grünordnung

Im Rahmen der Bebauung werden die Ausgleichsflächen auf einem separaten Grundstück nachgewiesen. Eine Abstimmung erfolgte bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde.

7. Immissionsschutz

Für die vorhandene Nutzung auf den Grundstücken Fl.-Nr. 31 und 49/1 wird ein „Immissionsschutzrechtlicher Hinweis auf benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb mit Viehhaltung“ erteilt.

8. Bodendenkmäler

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

9. Statistik, Kostenschätzung

Flächennutzung:

Das Planungsgebiet von ca. 21.208 m² teilt sich in folgende Flächennutzungseinheiten auf:

Baufläche MI (Mischgebiet)	ca. 1.805 m ²
Baufläche WA (Allg. Wohngebiet)	ca. 12.008 m ²
Grünflächen	ca. 5.229 m ²
Straßen / F+R-Weg / Stellplätze	ca. 2.166 m ²

Wohneinheiten / Einwohnerentwicklung:

Im Planungsgebiet sind 35-40 Wohneinheiten als überwiegend 2-Personenhaushalte geplant. Es ist mit einem Zuwachs von 70-80 Einwohnern in der Gemeinde zu rechnen.

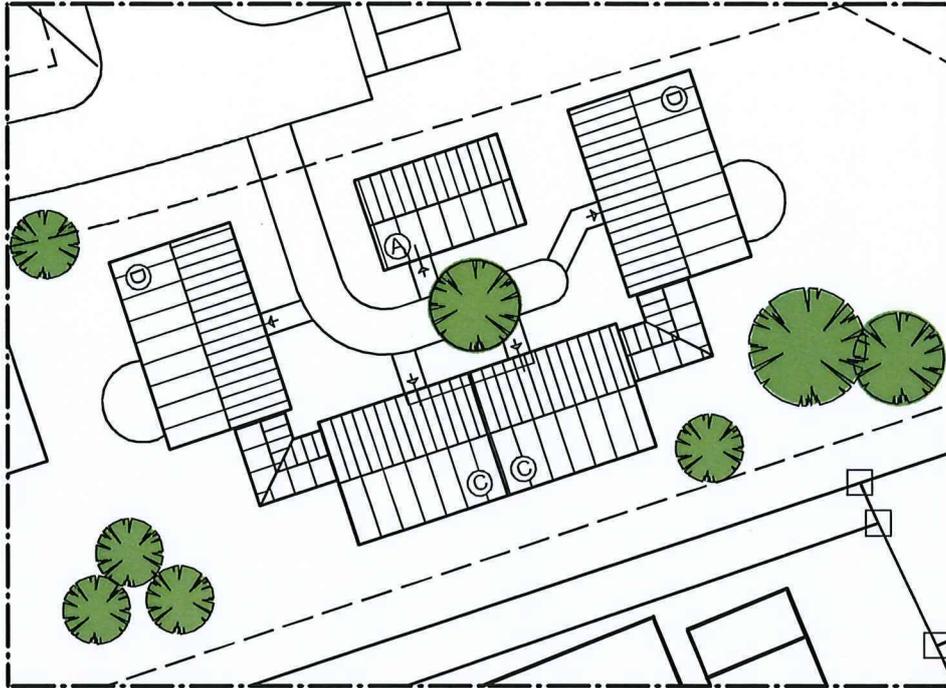
Erschließungskosten:

Es ist mit Erschließungskosten im Planungsgebiet von ca. € 700.000,- netto zu rechnen.

Bayreuth, den 23.07.2008

Architekturbüro Holzmüller – Dipl.-Ing. (FH) Thomas Holzmüller
Scheffelstraße 46 – 95445 Bayreuth
Telefon 09 21 / 74 74 90 Telefax 09 21 / 74 74 922

Wohngruppenbeispiel A



Wohngruppenbeispiel B



UMWELTBERICHT

einschließlich der
naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

zum Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan
"Elbersberg - Mitte" (Stadt Pottenstein)



Pottenstein, den 31. Okt. 2008



Frühberger
(1. Bürgermeister)

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Pottenstein beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans "Elbersberg - Mitte" im Ortsteil Elbersberg. Es soll ein "Allgemeines Wohngebiet" (18.580 m²), sowie ein kleines Mischgebiet (2.640 m²), das z.T. schon bebaut ist, ausgewiesen werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Baumaßnahmen geschaffen werden.

In den Bebauungsplan wurde gleichzeitig die Grünordnung mit integriert, diese sieht u.a. auch Flächen für naturnahe Gestaltung vor.

2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen), da dieser eine Gleichbehandlung von Vorhaben ermöglicht und die Berechnung erforderlicher Ausgleichsflächen nachvollziehbar gemacht wird.

Die Stadt Pottenstein besitzt einen im Jahr 1997 genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser wurde bereits mehrfach geändert. Das betroffene Areal ist bereits in der ursprünglichen Fassung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Im bisherigen Regionalplan wird die gesamte Region als "Ländlicher Teilraum dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll" ausgewiesen.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Ortsteil von Elbersberg. Es wird im Norden und Süden bereits von bebauten Flächen umrahmt.

3.2 Naturraum, Relief, Boden

Naturräumlich liegt das Gebiet im Bereich der "Nördlichen Frankenalb" und dort im östlichen Bereich der "Pottensteiner Kuppenalb". Das Gelände liegt direkt auf dem südlichen Rücken im Auslauf der Pottensteiner Kuppenalb. Das kuppenartige Gelände ist durchwegs leicht nach Südosten geneigt. Es liegt unmittelbar östlich vom Kapellenweg, am nordöstlichen Ortsrand von Elbersberg. Im Süden und Norden ist bereits weitgehend Bebauung vorhanden, im Osten grenzt das Gebiet an einen hängigen gut strukturierten Kiefernwald mit Heckensaum.

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich (Hofstelle, Ackerland und Wiese) genutzt.

Kennzeichnend für das Gelände ist der hoch liegende Fels (Knock), ein gutes sichtbares Beispiel ist an der südlichen Grenze zur Fl.-Nr. 54.

3.3 Klima / Luft

Das Klima im Bereich ist im Großen und Ganzen als landkreis- bzw. naturraumtypisch zu bezeichnen. Aufgrund der Kuppenlage ist ein immerwährender Frischluftaustausch gewährleistet.

3.4 Wasser

Der Grundwasserspiegel befindet sich soweit unter dem Gelände dass er von den geplanten Baumaßnahme nicht berührt wird. Trinkwasser- oder sonstige Wasserschutzgebiete werden nicht einbezogen. Oberflächengewässer befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch in der Umgebung.

3.5 Naturhaushalt – Arten Lebensräume

Die Potentielle natürliche Vegetation im Gebiet ist lt. Seibert der Platterbsen-Buchenwald. Hinsichtlich des Naturhaushaltes befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches fast ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung – dies sind intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesen und Äcker.

Derzeitiger Pflanzenbestand:

Da das Gelände bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde, ist kaum strauch- oder baumartiger Bewuchs vorhanden.

Für den Bestandsplan wurden folgende Gehölze kartiert:

- o 1 Walnussbaum südlich der bestehenden Scheune
- o 3 Apfelbäume an der Westgrenze südl. des Anwesens (Obstwiese)
- o 1 Apfelbaum mit Zwetschgenwildwuchs an der Westgrenze nördlich des Anwesens
- o Wildsträucher (*Eunymus europ.*, *Prunus spinosa*, *Sambucus nigra*, *Rosa canina*) in der südwestlichen Ecke von Flur-Nr. 45/10
- o Wildsträuchersaum (*Cornus sang.*, *Prunus spinosa*, *Sambucus nigra*, *Rosa i.S.*) auf einer Länge von ca. 20 m entlang der südlichen Grenze bis zur Flur-Nr. 45/3
- o Mit Sträuchern (*Prunus spinosa*, *Rosa i.S.*, *Ulmus minor*) strukturierter und eingesäumter Kiefernwald im nordöstlichen Gebiet

Innerhalb des Eingriffs- und Wirkungsbereiches werden keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen. Es werden ebenfalls keine Objekte des ABSP erfasst.

4. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die bestehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung verschiedene Maßnahmen berücksichtigt:

- a) Schutzgut Arten und Lebensräume
 - Erhaltung und Sicherung schutzwürdiger Gehölze, Einzelbaum, Waldstück
 - Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
 - Schaffung von neuen Lebensräumen (Hecken, Obstgärten und Magerstandorte)
- b) Schutzgut Wasser
 - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge, wie z.B. Rasengittersteine, 'Ökopflaster', Schotterbeläge (z.B. Schotterrasen), etc.
- c) Schutzgut Boden
 - Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
 - Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- d) Schutzgut Klima/Luft
 - Erhalt von Luftaustauschbahnen
- e) Schutzgut Landschaftsbild
 - Strukturierung und Bepflanzung der Flächen in Anlehnung an das typische Orts- und Landschaftsbild
- f) Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung
 - Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung und Bepflanzungsgebot privater Grünflächen durch die Grundstücksbesitzer, z.B.: Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen, Neuanlage von Obstbaumstreifen (-gärten) ⇒ s. Titelfoto
 - Eingrünung der Erschließungsstraße, Alleepflanzung mit mind. 25 Laub- oder Obstbäume (Hochstämme)

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen) – s. auch separater Plan

5.1 Allgemeines zur Eingriffsregelung

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i.V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich anzuwenden.

5.2 Bewertung des Eingriffs

Der westliche Teil des Geltungsbereiches gilt jedoch als Innenbereich gem. § 34 BauGB, d.h. hier muss keine Eingriffsregelung angewendet werden und folglich sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Im östlichen und restlichen Teil liegt die geplante Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,40, deshalb ist das Areal gemäß der Matrix Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen. Es handelt sich fast durchwegs um ein "Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft" (= Kategorie I), da der größte Teil der Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Als "Gebiet mittlerer Bedeutung" (= Kategorie II) wird eine Obstwiese mit drei alten Apfelbäumen und als "Gebiet mit hoher Bedeutung" (= Kategorie III) wird ein strukturreicher Kiefernwald mit Heckensaum eingestuft.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen kann für die Kategorien I und II jeweils der niedrigste Kompensationsfaktor herangezogen werden,

d.h. für die Kategorie I = Faktor 0,3 und für die Kategorie II = Faktor 0,8.

Die Fläche der Kategorie III (740 m²) wird von der Bewertung ausgeschlossen, da keine Veränderungen vorgenommen werden.

Für das Mischgebiet (MI) besteht bereits ein Baurecht folglich muss kein Ausgleich geschaffen werden.

5.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Fläche A I (Acker u. Wiese):	1,72 ha x 0,3	= 0,52 ha
Fläche A II (Obstwiese):	0,07 ha x 0,8	= 0,06 ha
<u>Erforderlicher Kompensationsbedarf:</u>		<u>= 0,58 ha</u>

⇒ **nach dem Entwurf zur "Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" müssen 0,58 ha (= 5.800 m²) Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden.**

5.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Die Auswahl geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich orientiert sich an den vorhandenen gesamträumlichen Entwicklungskonzepten für Natur und Landschaft.

Es sind solche Ausgleichsmaßnahmen zu bevorzugen, mit denen möglichst gleichartige Funktionen und Werte dort geschaffen werden, wo sie durch den Eingriff verloren gingen.

Im Plangebiet stehen keine naturschutzfachlich geeigneten Flächen zum Ausgleich zur Verfügung.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf zwei verschiedenen Grundstücken außerhalb des Eingriffsbebauungsplans zur Verfügung gestellt. Sie sind um 130 m² größer als erforderlich. Dies ist aber gerechtfertigt da die Übergänge auf beiden Flurstücken fließend sind und eine genaue Flächenbestimmung ohnehin fast unmöglich ist. Mit den Ausgleichsflächen sollen in die Landschaft passende Strukturen geschaffen werden, die der Verbesserung der ökologischen

Funktion sowie der Stärkung des ökologischen Wirkungsgefüges dienen und das Landschaftsbild aufwerten.

Folgende Flächen werden als Ausgleichsflächen herangezogen:

Fl.-Nr.: 1628/2, Gemarkung Körbeldorf,	Größe:	2.350 m ²
Fl.-Nr.: 1134/0, Gemarkung Pottenstein,	Größe:	1.330 m ²
Fl.-Nr.: 1135/0, Gemarkung Pottenstein,	<u>Größe:</u>	<u>2.250 m²</u>
	<u>Summe:</u>	<u>5.930 m² = 0,59 ha</u>

Der geforderte Kompensationsbedarf in Höhe von 5.800 m² kann somit mit den o.g. Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.

Das Grundstück mit der Flur-Nummer 1628/2 liegt im Püttlachtal, es grenzt unmittelbar in Längsrichtung an der Püttlach an. Es ist ein sogenanntes Auengrundstück.

Das Grundstück ist wie folgt ökologisch aufzuwerten:

- Freilegung des Quellbereiches durch Entlandungsmaßnahmen ⇒ Herstellung von strukturreichen Laichgewässern
- Freilegung der Fläche durch Fällarbeiten (Entbuschung)
- Extensivierung im gesamten Bereich

Die beiden Grundstücke mit den Flur-Nummern 1134/0 und 1135/0 liegen auf der 'Pottensteiner Kuppenalb' zwischen Pottenstein und Elbersberg, sie bilden eine durchgehende Fläche. Die Pottensteiner Kuppenalb ist eine Hochfläche in der Nördlichen Frankenalb.

Allgemein kann dieser Bereich als strukturreiche Kulturlandschaft bezeichnet werden.

Die Grundstücke sind wie folgt ökologisch aufzuwerten:

- Allgemeine Extensivierung z.B.: durch jährliche Schafbeweidung
- Förderung des Lebensraumes der Fränkischen Mehlbeere (endemische Baumart)
- Anpflanzung von Streuobstbäumen

Die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Ausgleichsflächen sind innerhalb eines Jahres ab dem Baubeginn auf der Eingriffsfläche, umzusetzen. Die Umsetzung erfolgt in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Tel.: 0921/ 728 290 – LRA Bayreuth).

Für die o. g. Ausgleichsflächen ist eine **beschränkt-persönliche Dienstbarkeit** (= Sicherung im Grundbuch) für den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Bayreuth, zu bestellen.

Ein Lageplan der Ausgleichsflächen ist im Plan "**Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**".

6. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens kommt es zu einer innerörtlichen baulichen Verdichtung, es wird also Flächenverbrauch und Versiegelung betrieben und zu einem gewissen Grad das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt.

Die Bedeutung des Großteils der betroffenen Fläche für den Naturhaushalt ist jedoch derzeit relativ gering. Die weiteren Schutzgüter unterliegen keiner erheblichen Bestandsminderung. Durch die Grünordnerischen Festsetzungen erfolgt eine gewisse Minderung. Schließlich werden für den Eingriff angemessene Ausgleichsflächen festgesetzt, d.h. durch Aufwertungsmaßnahmen wird die Qualität des Umweltbestandes in diesem Bereich erhöht.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings besteht dann die Gefahr dass Bebauung an anderer Stelle im Außenbereich erfolgt.

Der vorgesehene Standort erscheint insofern günstig als das rings um die überplante Fläche meist Bebauung besteht. Ferner ist die Nutzung und Beschaffenheit der für die Bebauung vorgesehenen Fläche von relativ geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Alternative Standorte stehen derzeit in dieser Größe nicht zur Verfügung. Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen und Darstellungen soweit schlüssig, wenn auch eine Erhaltung der drei Apfelbäume (Obstwiese) wünschenswert wäre.

7. Zusätzliche Angaben (technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben verursacht werden könnten (gem. § 4c BauGB). Mit der Realisierung des Bebauungsplans sind jedoch – abgesehen vom nicht zu ändernden Flächenverbrauch – keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, d.h. ein Monitoring in diesem Sinne ist nicht erforderlich. Nichtsdestotrotz werden die zuständigen Behörden prüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen hinsichtlich Eingrünung und Ausgleichsflächen umgesetzt werden.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Es ist geplant im östlichen Ortsteil von Elbersberg ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Die Ausweisung befindet sich in einem Gebiet von eher geringer ökologischer Bedeutung und wird von Bebauung gerahmt. Zur Minimierung des Eingriffs sind verschiedene Maßnahmen geplant, z.B. Obstbaumpflanzungen im Grenz- und Straßenbereich. Trotz der umweltfördernden Maßnahmen werden Flächen zum Ausgleich der entstehenden Beeinträchtigungen erforderlich. Die Ausgleichsflächen werden außerhalb des Eingriffsplans zur Verfügung gestellt. Beide Flächen können ökologisch aufgewertet werden. Sie entsprechen der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellen auf Grund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar. Insgesamt wurden also die Umweltbelange in der Planung berücksichtigt und dargestellt. Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird im weiteren Verfahren ergänzt.

AUFGESTELLT:



WOLFGANG SACK
Landschaftsarchitekt
Bahnhofstr. 29
95444 Bayreuth
Tel.: 0921/ 220 8775

21.12.2007

W. Sack
.....