

Markt Igensdorf

Bebauungsplan

Stöckach **- Nähe Lindelberghalle -** **(Teil Ost)**

Begründung

**mit integriertem Grünordnungsplan
und Umweltbericht**

INHATSVERZEICHNIS

	VORBEMERKUNG	4
A.	<i>PLANUNGSBERICHT</i>	4
1.	Gesetzliche Grundlagen	4
2.	Anlass zur Planung	4
3.	Lage des Gebietes	5
4.	Alternativen	5
5.	Bestandsaufnahme	6
5.1	Lage im Raum	6
5.2	Regionale und überregionale Planungen	6
5.3	Flächennutzungsplan	6
5.4	Lage und Beschaffenheit des Baugebietes	6
5.4.1	Lage innerhalb des Gemeindegebietes	6
5.4.2	Überörtliche Erschließung	7
5.4.2.1	Verkehr	7
5.4.2.2	Ver- und Entsorgung	7
5.4.3	Topographische Gegebenheiten	7
5.4.4	Vorhandene Bodennutzung	7
5.4.5	Bau- und Bodendenkmäler	7
5.4.6	Auffüllungen / Altlasten	7
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Bauweise der Hauptgebäude	9
6.4	Bauweise der Garagen, Carports und Nebengebäude	9
6.5	Flächen für Gemeinbedarf / Grünanlagen	9
6.6	Erschließung	9
6.6.1	Verkehrsflächen	9
6.6.1.1	Zufahrten in das Baugebiet	9
6.6.1.2	Herstellung der Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes	9
6.7	Ver- und Entsorgung	10
6.8	Flächen für Versorgungsleitungen	10
6.9	Örtliche Bauvorschriften	10
6.9.1	Baugestaltung (Dächer)	10
6.9.2	Höhe der Gebäude	10
6.9.3	Anzahl der Stellplätze (Stellplatzsatzung)	10
6.9.4	<u>Belange der Natur und Landschaft / Grünordnung</u>	11
6.9.4.1	Einfriedungen	11
6.9.4.2	Flächenbefestigung	11
6.9.4.3	Pflanzgebot A	11
6.9.4.4	Pflanzgebot B	11

7.	Immissionsschutz	12
7.1	Lärmimmissionen – ausgehend von der östlich angrenzenden gemischten Nutzung	12
7.1.1	Schalltechnische Bestandsaufnahme	12
7.1.2	Anwendung der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV v. 18. Juli 1991	13
7.1.3	Ergebnis der schalltechnischen Beurteilung	13
8.	Auswirkungen der Planung	14
8.1	Allgemein	14
8.2	Erschließungskosten	14
8.3	Vorgesehene Finanzierung	14
9.	Bodenordnung	14
B.	UMWELTBERICHT	15
1.	Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele	15
2.	Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	16
3.	Bestandsaufnahme	16
4.	Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter	17
5.	Anwendung der Eingriffsregelung (Regelverfahren)	18
5.1	Ergebnis der Bestandsaufnahme	18
5.2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild	18
5.3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	19
5.4	Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und Naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen	19
6.	Prognose der Umwelteinwirkung bei Plandurchführung und Null-Variante und deren Bewertung	20
6.1.	Prognose bei Null-Variante	20
7.	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	20
8.	Vorgehensweise bei Durchführung der Umweltprüfung	20
9.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umwelteinwirkungen	21
10.	Zusammenfassung Umweltbericht	21
C.	ABWÄGUNG UND VERFAHRENSVERLAUF	22
1.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (§ 4 Abs. 1)	22
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1)	23
3.	Änderung des Plankonzepts	23
4.	Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB (§ 4 Abs. 1)	24
5.	Auslegungs- und Billigungsbeschluss	26
6.	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2)	26
7.	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	27
8.	Verfahrensverlauf	28

VORBEMERKUNG

Die Gemeinde hat dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung und
- die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht

darzulegen (§ 2a BauGB).

Diese Begründung ist in drei Bereiche untergliedert, in **Planungsbericht**, **Umweltbericht** und **Abwägung mit Verfahrensablauf**.

A. PLANUNGSBERICHT

Der Planungsbericht stellt die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung dar, er zeigt außerdem die Auswirkungen der Planung auf.

1. Gesetzliche Grundlagen

Das Bebauungsplanverfahren und der Planinhalt sind im Baugesetzbuch (BauGB) festgelegt. Art und das Maß der baulichen Nutzung werden über die Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. Die im Bebauungsplan verwendeten Planzeichen entsprechen der Planzeichenverordnung (PlanzV 90). Örtliche Bauvorschriften werden in Verbindung mit Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlassen.

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224),
- BauNVO In der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III213-1-6),
- BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532).

2. Anlass zur Planung

Für die überplante Fläche bestand noch kein Bebauungsplan. Anlass der Planung ist die Weiterführung der Abrundung des Ortsteiles Stöckach.

3. Lage des Gebietes

Das Baugebiet liegt im Norden des Ortsteiles Stöckach und grenzt nördlich und westlich an landwirtschaftliche Flächen des Außenbereiches.

Südlich grenzt der Geltungsbereich an die Wohnbebauung an der „Hauptstraße“ an. Westlich des Baugebietes befindet sich eine gemischte Nutzung, hauptsächlich Sport und Freizeitanlagen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 176, Gemarkung Stöckach.

4. Alternativen

Das Baugebiet dient der Ortsabrundung und dem Beginn einer Lückenfüllung zwischen der vorhandenen Wohnbebauung „Am Lindelbach“ im Westen und den bestehenden Sport- und Mehrzweckeinrichtungen im Osten des Geltungsbereiches. Eine alternative Nutzung der Fläche bietet sich nicht an.

5. Bestandsaufnahme

5.1 Lage in Raum

Der Markt Igensdorf gehört zur Planungsregion 4 „Oberfranken – West“. Südlich im Landkreis Forchheim gelegen grenzt Igensdorf an nachfolgende Nachbargemeinden an:

- Gemeinde Kleinsendelbach
- Gemeine Kunreuth
- Gemeinde Weißenohe
- Markt Eckental
- Markt Neunkirchen am Brand
- Markt Schnaittach
- Stadt Gräfenberg

Der Markt Igensdorf ist eine selbständige Gemeinde. Der Verwaltungssitz befindet sich im Ortsteil Igensdorf.

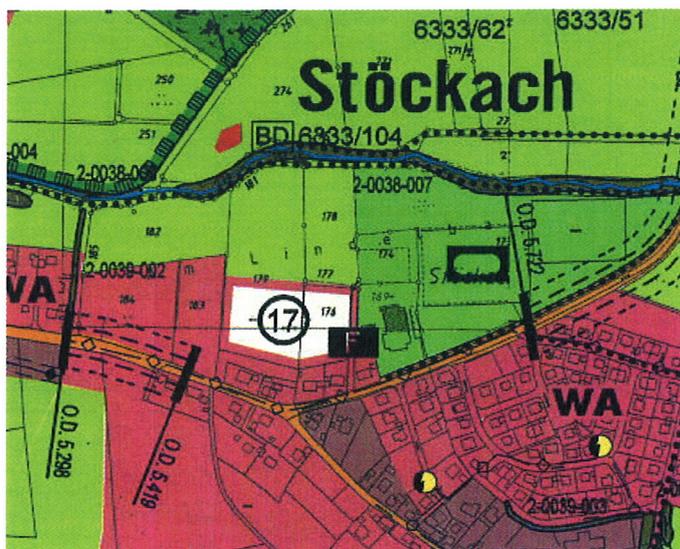
5.2 Regionale und überregionale Planungen

Im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen (Metropolregion) an der regionalen Entwicklungsachse Nürnberg – Heroldsberg – Eckental – Igensdorf (Bundesstraße 2) gelegen, erfüllt Igensdorf die Funktion eines Kleinzentums.

Regionale oder überregionale Planungen die das Gemeindegebiet in Igensdorf betreffen, sind nicht bekannt.

5.3 Flächennutzungsplan

Für das Gemeindegebiet besteht ein verbindlicher Flächennutzungsplan. Das Baugebiet (17) ist dort als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Geltungsbereich überplant den östlichen Teil der Entwicklungsfläche Nr. 17.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

5.4 Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

5.4.1 Lage innerhalb des Gemeindegebietes

Neben dem Hauptort Igensdorf besteht die Marktgemeinde aus weiteren 24 Ortsteilen. Es sind dies die Dörfer Affalterbach, Dachstadt, Etlaswind, Kirchrüsselbach, Letten, Mitteldorf, Mittlerrüsselbach, Oberlindelbach, Oberrüsselbach, Pettensiedel, Pommer, Stöckach, Unterlindelbach, Unterrüsselbach und die Weiler Bodengrub, Bremenhof, Eichenmühle, Haselhof, Lindenhof, Lindenmühle, Neusleshof, Schleinhof, Weidenbühl, Weidenmühle.

5.4.2 Überörtliche Erschließung

5.4.2.1 Verkehr

Stöckach ist über die Kreisstraße FO 18 sehr gut an das überörtliche Straßennetz (Bundesstraße 2 und Staatsstraße 2236) angebunden. Der nächstgelegene Bahnhof Rüsselbach der Bahnverbindungsline Nürnberg – Gräfenberg liegt ca. 1 km vom Baugebiet entfernt und ist fußläufig leicht erreichbar. Nach Forchheim und Erlangen sind Buslinien vorhanden.

5.4.2.2 Ver- und Entsorgung

Der Markt Igensdorf verfügt über ein zentrales Entsorgungssystem. Die Abwässer der Gemeinde werden über die zentrale Kläranlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Obere Schwabach entsorgt.

Der Markt Igensdorf unterhält außerdem eine eigene Trinkwasserversorgung, die hauptsächlich aus zwei Tiefbrunnen gespeist wird. Hieraus wird auch der Ortsteil Stöckach mit Trinkwasser versorgt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern AG. Die Telekommunikationseinrichtungen werden von der Telekom unterhalten.

5.4.3 Topographische Gegebenheiten

Das Gelände liegt im Auslauf eines nach Norden geneigten Hanges.

5.4.4 Vorhandene Bodennutzung

Die noch nicht bebauten Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Wesentlicher Grünbestand oder Gehölzbestand ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.

5.4.5 Bau- und Bodendenkmäler

Baudenkmäler werden durch die Planung nicht berührt.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Sie können aber soweit abgetragen sein, dass sie obertägig nicht mehr sichtbar sind. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, ist unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.

5.4.6 Auffüllungen / Altlasten

Auffüllungen oder Altlasten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 „Art“ der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (Gebietscharakter) ist in den §§ 1 ff BauNVO geregelt.

Der Geltungsbereich wird zum Teil als

- **Allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne von § 4 BauNVO und zum Teil als
- **Mischgebiet (MI) im Sinne von § 6 BauNVO**

ausgewiesen. Das Mischgebiet dient als Puffer zwischen den vorhandenen unterschiedlichen Nutzungsarten (Wohnbebauung im Westen, Sport und Freizeit im Osten). Es soll außerdem als Entwicklungsfläche für den sich abzeichnenden Strukturwandel und der Schaffung von Arbeitsplätzen dienen, so dass z.B. auch ein Geschäftsgebäude, Beherbergungs- oder Dienstleistungsbetrieb möglich ist.

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mischgebiete (§ 6 BauNVO) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im überwiegend gewerblich genutzten Teil

6.2 „Maß“ der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut und befestigt werden darf (§ 19 BauNVO).

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO).

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche (§ 20 Abs. 1 BauNVO, Art. 2 Abs. 5 BayBO).

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist stets eine dreidimensionale Festsetzung erforderlich. Die Festsetzung von zwei Maßvorgaben ist hierfür ausreichend.

Folgende drei Maße wurden festgesetzt:

- Eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,35**.
Damit soll die bestehende lockere Bebauung am Ortsrand von Stöckach und der dörfliche Charakter aufrechterhalten werden.
- Die Anzahl der möglichen Vollgeschosse wird auf **zwei Vollgeschosse (I + D)** eingeschränkt. Möglich sind somit Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss. Dies entspricht im Wesentlichen der umgebenden Bebauung.
- Die zulässige **Zahl der Wohnungen** wird **pro Einzelhaus** auf **zwei** und **pro Doppelhaushälfte** auf **zwei** festgesetzt, um den dörflichen Charakter (lockere Bebauung) aufrecht zu erhalten.

6.3 Bauweise der Hauptgebäude

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die **offene Bauweise** nach § 22 BauNVO festgesetzt. Im Baugebiet sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser **mit seitlichem Grenzabstand** zulässig. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO müssen eingehalten werden.

6.4 Bauweise der Garagen, überdachter Stellplätze (Carports) und Nebengebäude

- Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, da es grundsätzlich den Bauherren überlassen werden soll, an welcher Position sie Ihre Garagen oder Carports errichten.
- Dies gilt nicht zu den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, damit die Leichtigkeit des Verkehrs nicht behindert wird.
- Vor der Zufahrt zu Garagen ist ein Stauraum von mindestens fünf Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten, damit Gehwege und der Straßenraum nicht durch vor Garagen abgestellte Fahrzeuge behindert werden.
- Vor der Zufahrt zu Carports ist nach einem Grundsatzbeschluss mindestens ein Rangierraum von drei Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, um den fußläufigen und fahrenden Verkehr nicht zu gefährden.

6.5 Flächen für Gemeinbedarf / Grünanlagen

Eine Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen oder Grünflächen sind wegen des östlich direkt angrenzenden Bereiches mit Spiel- Sport- und Freizeiteinrichtungen innerhalb des Bebauungsplanes nicht notwendig.

6.6 Erschließung

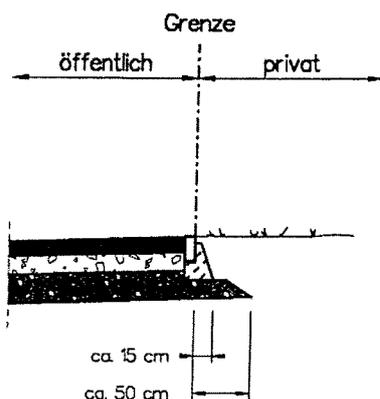
6.6.1 Verkehrsflächen

6.6.1.1 Zufahrten in das Baugebiet

Das Baugebiet wird durch eine Zufahrt, ausgehend von der Ortsdurchfahrtsstraße „Egloffsteiner Straße“, erschlossen.
Bei einer späteren Erweiterung des Baugebietes in Richtung Westen erfolgt ein Zusammenschluss mit dem bestehenden Baugebiet „Am Lindelbach“.

6.6.1.2 Herstellung der Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.



6.7 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird aus den Brunnen I und II mit Trinkwasser versorgt.

Sowohl das Regenwasser als auch das anfallende Schmutzwasser werden im Mischwassersystem der vorhandenen Kanalisation zugeleitet.

Die Klärung des Abwassers erfolgt in der zentralen Kläranlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Obere Schwabach.

Die Stromversorgung und Telekommunikationseinrichtungen erfolgen durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen.

6.8 Flächen für Versorgungsleitungen

Flächen für Versorgungsleitungen und andere Grunddienstbarkeiten sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

6.9 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO hat der Markt Igensdorf im Bebauungsplan auch örtliche Bauvorschriften erlassen.

6.9.1 Baugestaltung

Die getroffenen **Festsetzungen zu den Dächern** und zum **Kniestock** sollen den fränkischen Baustil aufrechterhalten und für eine beruhigte „Dächerlandschaft“ sorgen.

6.9.2 Höhen der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zu den Oberkanten des Fertigfußbodens im Erdgeschoss und zum Kniestock sollen die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzen.

6.9.3 Stellplätze, Garagen und Carports

Die **Stellplatzsatzung des Marktes Igensdorf** ist für das Baugebiet anzuwenden. Damit soll sichergestellt werden, dass für die notwendigen KFZ ausreichende Stellflächen auf den privaten Grundstücken vorhanden sind, um die Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch im Straßenraum parkende Fahrzeuge zu beeinträchtigen.

Der Stauraum vor Garagen (5 m) wurde festgesetzt um zu gewährleisten, dass vor der Garage abgestellte Fahrzeuge nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

Der Rangierraum vor Carports (3 m) wurde festgesetzt, um andere Verkehrsteilnehmer nicht durch ausfahrende Fahrzeuge zu gefährden.

6.9.4 Belange der Natur und Landschaft / Grünordnungsplan

6.9.4.1 Grundstückseinfriedungen

Die Einfriedungshöhe für **Zäune** entlang der vorderen Grenze (zu den öffentlichen Verkehrsflächen) wurde auf **1,3 m** festgesetzt, um das Baugebiet aufzulockern und um die Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.

Die Zäune sind **ohne Sockel** zu errichten, um den Durchgang für **Kleintiere** nicht zu verbauen. Dies ist ein wichtiges Kriterium, um den eigenen Garten naturnah zu gestalten und die Eingriffe in die Natur für die Tierwelt verträglicher zu machen.

6.9.4.2 Flächenbefestigungen

Die privaten, zu befestigenden Flächen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen, z.B. in Schotterrasen, Rasenpflaster. Damit soll erreicht werden, dass die Versiegelung durch Bautätigkeit auf das notwendigste Maß begrenzt wird und wichtige Versickerungsflächen für das anfallende Niederschlagswasser erhalten werden.

6.9.4.3 Pflanzgebot A

Durch das Pflanzgebot soll am nördlichen Bebauungsrand eine neue Ortsrandeingrünung aus standortheimischen Gehölzen entstehen.

6.9.4.4 Pflanzgebot B

Das Pflanzgebot soll das Baugebiet durchgrünen.

7. Immissionsschutz

7.1 Lärmimmissionen – ausgehend von der östlich angrenzenden gemischten Nutzung

Das Plangebiet grenzt im Osten an das bestehende Sportgelände des FC Stöckach, sowie an die Mehrzweckhalle (Lindelberghalle) an. Auf dem Grundstück der Lindelberghalle befinden sich noch das Feuerwehrgerätehaus, in dem eine Pächterwohnung untergebracht ist, und das Musikheim des Musik- und Trachtenvereins. Die Nutzung dieser Anlagen ist mit Lärmimmissionen verbunden, die teilweise ungehindert auf das zur Bebauung vorgesehene Grundstück einwirken. Dies vor allem von den vorhandenen 5 Tennisplätzen aus, die im Nord-Osten angrenzen.

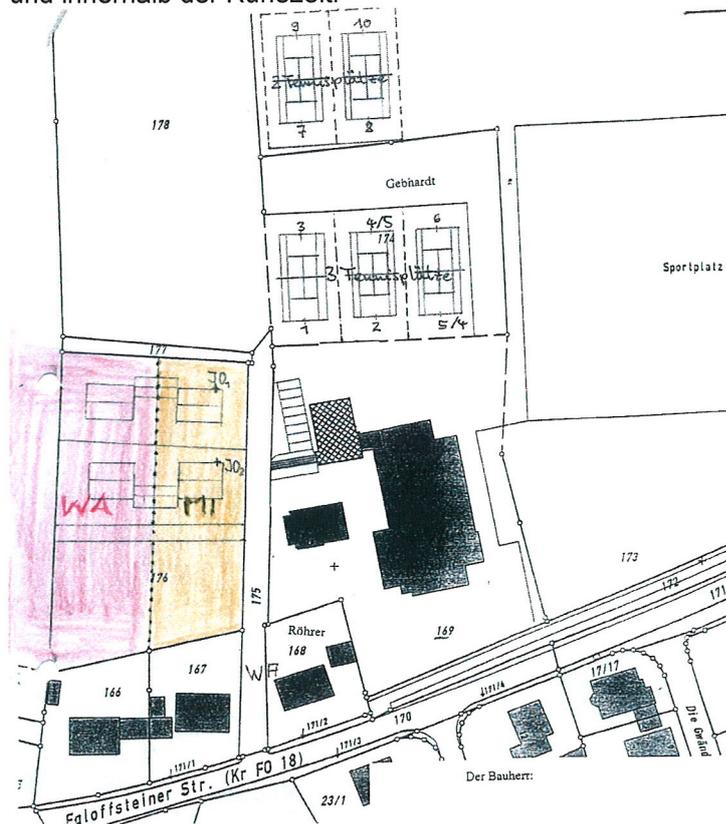
Immissionsschutzrechtlich wurde die Situation bereits am 14.09.2004 durch die Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Forchheim beurteilt. Nachfolgend wird das Ergebnis des Gutachtens wiedergegeben. An der Lärmsituation hat sich seither nichts verändert.

7.1.1 Schalltechnische Bestandaufnahme

Für die durch den Tennisbetrieb hervorgerufenen Geräuschimmissionen wurden, unter Beachtung der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV- auf der Basis von Untersuchungen von Wolfgang Probst (Geräuschentwicklung von Sportanlagen und der Quantifizierung für immissionsschutzrechtliche Prognosen) zwei mögliche Immissionsorte (dort wo der Lärm ankommt, s. nachfolgenden Lageplan) untersucht. Dabei haben sich nachfolgend angegebene Beurteilungspegel ergeben.

Für die Prognoseberechnung wurde eine Betriebszeit der Tennisanlage von täglich 13 Stunden (8.00 Uhr bis 21.00 Uhr) berücksichtigt und unterstellt, dass alle 5 Plätze während der gesamten Betriebszeit voll bespielt werden (ungünstigster Fall).

Für den Immissionsort 1 (**IO 1, = nord-östlichster Bauplatz, braun markiert**) errechnet sich ein Beurteilungspegel von **53,5 dB(A)** und für den **IO 2 (braun markiert)** ein Beurteilungspegel von **49,9 dB(A)**. Diese Beurteilungspegel gelten sowohl für den Betrieb an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen, außerhalb und innerhalb der Ruhezeit.



7.1.2

**Anwendung der Sportanlagenlärmschutzverordnung,
18. BImSchV v. 18. Juli 1991**

In § 2 der 18. BImSchV sind Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden angegeben, die durch den Betrieb der Sportanlagen nicht überschritten werden dürfen.

Die Immissionsschutzwerte für Mischgebiete betragen nach § 2 Abs. 2 Ziffer 2:

tags außerhalb der Ruhezeit	60 dB(A)
tags innerhalb der Ruhezeit	55 dB(A) und
nachts	45 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Immissionsrichtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Immissionswerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

- tags	an Werktagen	6.00 bis 22.00 Uhr
	an Sonn- u. Feiertagen	7.00 bis 22.00 Uhr
- nachts	an Werktagen	0.00 bis 6.00 Uhr u. 22.00 bis 24.00 Uhr
	an Sonn- u. Feiertagen	0.00 bis 7.00 Uhr u. 22.00 bis 24.00 Uhr
- Ruhezeit	an Werktagen	6.00 bis 8.00 Uhr u. 20.00 bis 22.00 Uhr
	an Sonn- u. Feiertagen	7.00-9.00, 13.00-15.00 u. 20.00-22.00 Uhr

7.1.3

Ergebnis der schalltechnischen Beurteilung

Vergleicht man die in der Bestandsaufnahme ermittelten Beurteilungspegel mit den zulässigen Immissionsrichtwerten für ein Mischgebiet kommt man zu folgendem Ergebnis:

- **Immissionsort 1 (IO 1)**
Bei einem Spielbetrieb auf der Tennisanlage werden die zu berücksichtigenden Richtwerte während aller Nutzungszeiten eingehalten.
- **Immissionsort 2 (IO 2)**
Bei einem Spielbetrieb auf der Tennisanlage werden die zu berücksichtigenden Richtwerte während aller Nutzungszeiten eingehalten.

Eine Beurteilung der sonstigen Geräusche, die durch die anderen bestehenden Nutzungen (Spiel- und Trainingsbetrieb auf den Fußballplätzen, Nutzung der Mehrzweckhalle und des Musikheimes) verursacht werden, ist nicht so einfach möglich, da auf Grund der örtlichen Gegebenheiten keine freie Schallausbreitung unterstellt werden kann (teilweise Abschirmung durch bestehende Gebäude). Der Baugenehmigungsbescheid für das Musikheim enthält Auflagen, die bei Beachtung gewährleisten, dass der zulässige Immissionsrichtwert für die südlich davon gelegene Pächterwohnung eingehalten wird.

Zu berücksichtigen ist außerdem die Lage des Baugebietes, im Westen der Sport und Freizeiteinrichtungen und die bestehende Hauptwindrichtung von West nach Ost. Es ist davon auszugehen, dass die auftretenden Immissionen hierdurch an der Mehrzahl der Betriebstage vermindert werden.

Nach der Beurteilung der Lärmsituation durch das Landratsamt, ist eine Nutzungsteilung des Geltungsbereiches in Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet möglich und sinnvoll.

Es wird vorgeschlagen für die Häuserzeile (3 Bauparzellen), die an die Tennisplätze und die Mehrzweckhalle mit Musikheim und Feuerwehrgerätehaus angrenzen, als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festzusetzen. Für den übrigen Teil des Planungsbereiches (auch die geplante Erweiterung auf der Fl.-Nr. 179) ist die Nutzung bzw. Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes möglich. Bei der Festsetzung

„Mischgebiet“ wäre die östliche Häuserzeile ein Puffer für die unterschiedlichen Nutzungen (Sport- und Freizeitnutzung und Wohnen) und würde bewirken, dass die bestehenden Nutzungen (Sportanlagen, Musikheim, Mehrzweckhalle, Gaststätte), bei einem ordnungsgemäßen Betrieb, ohne zusätzliche Einschränkungen wie bisher weiter genutzt werden können.

Es erscheint sinnvoll, zwischen den bestehenden Sport- und Freizeitanlagen und dem neuen Wohngebiet einen Puffer in Form eines Mischgebietes auszuweisen. Außerdem werden in einem Mischgebiet die maßgeblichen Immissionsschutzwerte voraussichtlich nicht überschritten. Aufgrund des sich abzeichnenden Strukturwandels und der hohen Arbeitslosigkeit ist damit zu rechnen, dass sich auch für andere, nicht störende Nutzungsarten, z.B. Dienstleister, Beherbergungsbetriebe ect., künftig ein Bedarf entwickelt. Um auch hierfür Flächen zur Verfügung stellen zu können wird der Gebietscharakter des Geltungsbereiches zum Teil als „Mischgebiet“ (MI) und zum Teil als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen.

Aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen sind nicht zwingend notwendig, da die zu berücksichtigenden Richtwerte eingehalten werden. Die Bauherren werden auf lärmschützende Grundrisslösungen für die schutzbedürftigen Räume hingewiesen.

Da sich innerhalb des Mischgebietes zum Teil auch Wohnnutzung ansiedeln wird, wurden an der Grenze zur Lindelberghalle und den Sportanlagen trotzdem Schallschutzfenster zum Schutz der Bewohner und Nutzer der gegenüberliegenden Anlagen festgesetzt.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1. Allgemein

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Umgebung und auf die Infrastruktur der Gemeinde.

8.2 Erschließungskosten

Nach dem derzeitigen Baupreisniveau errechnen sich nachfolgende Erschließungskosten:

Verkehrsflächen	50.000 €
Wasserversorgung	6.000 €
Abwasserkanal (Mischwasser)	9.000 €
Hausanschlüsse	25.000 €
Gesamt	90.000 €

8.3 Vorgesehene Finanzierung

Der Markt Igensdorf wird die Kosten für Wasser und Kanal entsprechend der gemeindlichen Satzungen auf die Grundstückseigentümer umlegen. Die Kosten für die Straßenerschließung wird der Markt Igensdorf voraussichtlich über Ablöseverträge abrechnen.

9. Bodenordnung

Der Markt Igensdorf wird zum Erwerb der notwendigen Straßenflächen einen Städtebaulichen Vertrag mit der Grundstückseigentümerin vereinbaren.

B. UMWELTBERICHT

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB über Angaben zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten. Der nachfolgende Umweltbericht wurde auf der Grundlage der allgemein bekannten Daten erstellt.

Der Umweltbericht wird je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Art des Gebietes	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt derzeit im Außenbereich. Er ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Igendorf bereits als Erweiterungsfläche für Wohnbebauung vorgesehen.</p> <p>Die überplante Fläche ist der Beginn einer sinnvollen Abrundung und Lückenfüllung im Norden des Ortsteiles Stöckach, zwischen der Mehrzweckhalle (Lindelberghalle) und der bestehenden Wohnbebauung „Am Lindelbach“.</p> <p>Der Bebauungsplan wird zum Teil als „Mischgebiet“ (MI) (Pufferfunktion) und zum Teil als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen.</p>																																
Flächenbedarf	<p>Der Bebauungsplan umfasst einen Bereich von ca. 4.210 m².</p> <p>Der Geltungsbereich differenziert sich wie folgt :</p> <table data-bbox="667 1153 1410 1489"> <tr> <td>Baugrundstücke</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>im „Allgemeinen Wohngebiet“</td> <td>2.010 m²</td> <td>47,7 %</td> <td></td> </tr> <tr> <td>..im „Mischgebiet“</td> <td>1.780 m²</td> <td>42,3 %</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Verkehrsflächen (incl. Gehwege)</td> <td>420 m²</td> <td>10,0 %</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Versiegelbare Flächen :</td> </tr> <tr> <td>..Verkehrsflächen</td> <td>420 m²</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>..Grundstücke GRZ = 0,35</td> <td>1.327 m²</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>1.747 m²</td> <td>41,5 %</td> <td></td> </tr> </table>	Baugrundstücke				im „Allgemeinen Wohngebiet“	2.010 m ²	47,7 %		..im „Mischgebiet“	1.780 m ²	42,3 %		Verkehrsflächen (incl. Gehwege)	420 m ²	10,0 %		Versiegelbare Flächen :				..Verkehrsflächen	420 m ²			..Grundstücke GRZ = 0,35	1.327 m ²			Summe	1.747 m²	41,5 %	
Baugrundstücke																																	
im „Allgemeinen Wohngebiet“	2.010 m ²	47,7 %																															
..im „Mischgebiet“	1.780 m ²	42,3 %																															
Verkehrsflächen (incl. Gehwege)	420 m ²	10,0 %																															
Versiegelbare Flächen :																																	
..Verkehrsflächen	420 m ²																																
..Grundstücke GRZ = 0,35	1.327 m ²																																
Summe	1.747 m²	41,5 %																															
Wichtigste Festsetzungen	<p>Das Maß der baulichen Nutzung ist durch folgende Festsetzungen begrenzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die überbaubaren Grundstücksflächen durch <u>Baugrenzen</u> - die zulässige Grundflächenzahl (<u>GRZ</u>) <u>0,35</u> - die Höhenentwicklung durch max. <u>zwei Vollgeschosse</u> - die Höhenfestsetzung der <u>FOK EG mit 0,3 m und einem Kniestock von 0,50 m</u> 																																

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die Berücksichtigung der Umweltschutz-Fachziele in der Bauleitplanung wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergänzt.

Bodenschutz	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen.
Berücksichtigung im Bebauungsplan:	Es wird eine Fläche überplant, die der Flächennutzungsplan bereits zur Bebauung ausweist. Die Bodenversiegelung und Funktionssicherung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen, einer Grundflächenzahl von 0,35, sowie der Vorgabe von wasserdurchlässigen Belägen begrenzt.
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Berücksichtigung im Bebauungsplan:	Auf den Geltungsbereich wirkt Lärm ein, ausgehend von den bestehenden Sport und Freizeitanlagen. Um einen Puffer zwischen den unterschiedlichen Nutzungen zu erhalten, wird der Geltungsbereich zum Teil als Mischgebiet (Mi) und zum Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
Wasserschutz	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge.
Berücksichtigung im Bebauungsplan:	Es gelten die Ausführungen zum Bodenschutz.
Natur- und Landschaftsschutz	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten, Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen.
Berücksichtigung im Bebauungsplan:	Es liegt ein ausgleichspflichtiger Eingriff vor. Die auf einer auswärtigen Fläche stattfindende Ausgleichsmaßnahme wird im Bebauungsplan festgesetzt.

3. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Aufstellung entspricht einer allgemeinen Einschätzung und wird im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt.

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	Der Geltungsbereich liegt im Außenbereich, die nicht bebauten Flächen werden z.Zt. intensiv landwirtschaftlich genutzt.
--	---

Schutzgut	kurze Beschreibung	kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (innerhalb des Geltungsbereiches)	<ul style="list-style-type: none"> • keine ausgewiesenen Schutzgebiete • keine Gehölzstrukturen • intensiv genutzte Ackerfläche 	Keine Bedeutung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • unversiegelt • Altlasten sind nicht bekannt 	Lehmiger Boden (Opalinuston)

Wasser	<ul style="list-style-type: none"> kein Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet 	keine Bedeutung
Luft	<ul style="list-style-type: none"> keine bis mäßige Belastung 	keine Bedeutung
Klima	<ul style="list-style-type: none"> keine lokalklimatische Luftaustauschbahn 	keine Bedeutung
Landschaftsbild und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> benachbarte Wohnbebauung und gemischte Bebauung mit standortfremden Eingrünungen 	keine Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> Lärmbelastung durch Sportstätten und Mehrzweckhalle 	mäßige Betroffenheit
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> keine vorhanden 	keine Bedeutung

4.

Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	erheblich	Nicht erheblich / gering	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	keine Bedeutung
Boden	X		Versiegelung / Bebauung bisher unversiegelter Flächen
Wasser	X		Durch Bebauung und Versiegelung wird die Regenwasserversickerung beeinträchtigt.
Luft		X	keine Bedeutung
Klima		X	keine Bedeutung
Landschaftsbild und Erholung		X	keine Bedeutung
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		X	Lärmimmissionen, ausgehend von den Sport- und Freizeitflächen
Kultur- und Sachgüter		X	keine Bedeutung

5. Anwendung der Eingriffsregelung (Regelverfahren)

Die Anwendung der bayerischen Eingriffsregelung ergibt sich aus § 8a Abs. 1 BayNatSchG sowie § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB für die Bauleitplanung, wenn auf Grund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Im vorliegenden Planungsfall ist durch die Bebauung des Gebietes ein solcher Eingriff zu erwarten. Ein Ausgleich ist deshalb herzustellen.

5.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) (Matrix Abb. 7, Liste 1a)

Nach den Vorgaben im bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung ist zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Planungsgebiet dieses zunächst nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft in ein Gebiet geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) oder hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Im Planungsgebiet findet sich folgende Nutzung:

- **Intensiv genutztes Ackerland** (= Kategorie I)

5.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Matrix Abb. 7, Liste 2)

Für folgende Schutzgüter wurden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Verbot von Sockelmauern bei den Einfriedungen, um den Durchgang für Kleintiere nicht zu verbauen.

Schutzgut Wasser:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens (Versickerungsfähigkeit) durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen

Schutzgut Boden:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch GRZ 0,35
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Grünordnerische Maßnahmen:

- Pflanzgebot A:
Anpflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern am neuen Ortsrand
- Pflanzgebot B:
Anpflanzung eines standortgerechten mindestens eines großkronigen standortheimischen Laubbaumes (ohne Standortbindung) auf den Bauparzellen

5.3

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

(Abb. 7: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren)

Bestands-kategorie	Kompensa-tionsfaktor	Eingriffs-fläche in m ²	Ausgleichs-bedarf in m ²	(Berechnung der Eingriffsfläche)
I	0,2	1.743	349	Fl.-Nr. 176 7 Bauplätze (= 3.790 m ² x 0,35 GRZ) = 1.327 m ² + öff. Verkehrsfläche 416 m ² = 1.743 m ²

Zur Festlegung des Kompensationsfaktors:

Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (s. 5.2) rechtfertigen die Anwendung eines niedrigen Kompensationsfaktors.

5.4

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Liste 3a und 3b, Liste 4

Folgende Möglichkeiten wurden überprüft:**Ausgleich innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Baugebietes (kommt den Bewohnern unmittelbar zu Gute)**

Eine Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Baugebietes ist wegen der geringen Größe des Geltungsbereiches unzweckmäßig. Eine Maßnahme am Rande des Bebauungsplanes kommt ebenfalls nicht in Frage, da diese Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Ausgleich innerhalb des Gemeindegebietes

Von der Eigentümerin des Bebauungsplan-Grundstückes wurden die Fl.-Nr. 689 und 123, jeweils Gemarkung Stöckach, für eine Ausgleichsmaßnahme angeboten.

Fl.-Nr. 689, Gemarkung Stöckach

Die Fläche ist etwa zu zwei Dritteln mit Wald bestanden und weist etwa zu einem Drittel Obstbäume (zum Teil jüngere Bäume, intensive Nutzung) auf. Der Obstbaumbestand ist lückenhaft. Die vorhandenen kleinen Lücken noch mit Streuobst zu besetzen steht im Widerspruch zu dem sonst vorhandenen intensiven Obstanbau und bringt deshalb kein zufrieden stellendes Ergebnis.

Fl.-Nr. 123, Gemarkung Stöckach

Auf dem Grundstück findet intensiver Obstanbau statt. Der Baumbestand ist bereits älter und soll in den nächsten Jahren gerodet werden. Wegen des derzeit noch vorhandenen intensiven Baumbestandes und wegen der Lage des Grundstückes zwischen weiteren intensiv genutzten Obstflächen, kommt derzeit eine Ausgleichsmaßnahme auf der Fläche nicht in Betracht.

Gemeindeeigene Flächen

Der Markt Igensdorf verfügt derzeit nicht über Ausgleichsflächen. Die Erstellung des sog. Öko-Kontos wurde in die Wege geleitet. Im Öko-Konto werden alle gemeindlichen Flächen erfasst und bewertet, die für Ausgleichsmaßnahmen in Frage kommen. Da der Grundsatzbeschluss für das Öko-Konto und die Erstellung erst noch durchzuführen sind, kann der Markt Igensdorf derzeit leider keine Ausgleichsfläche bereitstellen.

Ausgleich außerhalb des Gemeindegebietes
im Gebiet der Gemeinde Leinburg, Landkreis Lauf a.d.Peg.

Durch einen Verwandten der Plan-Verursacherin wurden mehrere Ausgleichsflächen in der Gemeinde Leinburg, Ortsteil Entenberg, angeboten und geprüft.

Die Fl.-Nr. 469, Gemarkung Entenberg wurde, nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nürnberger Land, als zum Teil geeignet für eine Streuobstwiese eingestuft. Die Maßnahme liegt zwar räumlich getrennt, wird aber von der Behörde noch dem gleichen Naturraum (Albrand) zugeordnet.

Die Fläche wird unterschiedlich genutzt (Ackerland, Grünland, Laub- und Mischwald). Nach Aussagen des Eigentümers, wird die Bewirtschaftung der Ackerfläche künftig aufgegeben. Er ist deshalb bereit, die als Acker genutzte Teilfläche für die Herstellung einer Streuobstwiese bereitzustellen.

Diese Maßnahme erschien derzeit am zweckmäßigsten, um den stattfindenden Eingriff zeitnah ausgleichen zu können.

Mit dem Eigentümer wird eine entsprechende Vereinbarung getroffen, die Fläche wird außerdem dinglich im Grundbuch als Ausgleichsfläche gesichert.

Die Ausgleichsfläche ist auf dem Plan-Blatt des Bebauungsplanes gesondert dargestellt und festgesetzt.

6. Prognose der Umwelteinwirkung bei Plandurchführung und Null-Variante und deren Bewertung

6.1 Prognose bei "Null-Variante"

Langfristig vermutlich keine Änderungen gegenüber dem jetzigen Zustand.

6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die getroffenen Festsetzungen bezüglich Maß der Bebauung und Versiegelungsgrad und durch die getroffenen Vermeidungsmaßnahmen werden die Auswirkungen der Bebauung für Wasser und Boden reduziert.

Das Baugebiet wird sich durch die neue Ortsrandeingrünung mit standortheimischen Gehölzen gut in die Landschaft einfügen.

Als Ausgleichsmaßnahme wurde die Herstellung einer Streuobstwiese festgesetzt.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen vorhandener benachbarter Wohnbebauung und Sport- und Freizeitanlagen ist eine andere Nutzung nicht wünschenswert.

8. Vorgehensweise bei Durchführung der Umweltprüfung

Für die vorliegende Grobabschätzung liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlage	<ul style="list-style-type: none"> • LEP • Regionalplan
Gebietsbezogene Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Flächennutzungsplan • Biotopkartierung des Landkreises Forchheim • Geologische Karte von Bayern, Blatt Nr. 6333 Gräfenberg
Verwendete Verfahren	<ul style="list-style-type: none"> • Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Stellungnahme des Immissionsschutzes v. 14.09.04

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umwelteinwirkungen (Monitoring)

Um den Gebietscharakter des Mischgebietes zu wahren und zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Probleme ist darauf zu achten, dass der den Tennisplätzen am nächsten gelegene Bauplatz innerhalb des Mischgebietes nicht zu Wohnzwecken genutzt wird.

Auf sonstige unvorhergesehene Auswirkungen ist zu achten.

10. Zusammenfassung Umweltbericht
(Zusammenfassende Erklärung)

Im Ortsteil Stöckach werden angrenzend an Wohnbebauung und gegenüberliegender gemischter Bebauung (Sport und Freizeit, öffentliche Sicherheit) neue Wohnbauflächen ausgewiesen. Es ist kein historischer Ortsrand betroffen, es handelt sich um neueren Siedlungsbereich. Die vorhandenen Ortsrandeingrünungen sind durch überwiegend standortfremde Gehölze geprägt.

Von der Änderung ist eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche betroffen. Aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit des Bestandes, der relativ geringen Eingriffsschwere und der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird nicht mit bleibenden Umweltschäden gerechnet. Durch die neue Ortsrandeingrünung wird eine deutliche Verbesserung des Übergangs zur freien Landschaft erreicht.

Als Ausgleichsmaßnahme wurde die Herstellung einer Streuobstwiese auf einer externen Fläche festgesetzt. Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich im gleichen Naturraum stattzufinden haben. Aufgrund der geringen Größe der Ersatzmaßnahme wurde die Festsetzung innerhalb der Gemarkung Entenberg jedoch anerkannt.

Die Immissionssituation wurde aufgrund einer Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 14.09.2004 bewertet. Auf Grund der unterschiedlichen Nutzungsarten Sport- und Freizeit, öffentliche Sicherheit und Wohnen wurde ein Teil des Geltungsbereiches als Mischgebiet ausgewiesen. Da auch innerhalb des Mischgebietes zum Teil „Wohnen“ stattfindet, wurden in diesem Bereich zur Konfliktvermeidung zusätzlich Schallschutzfenster festgesetzt. Die Entwicklung eines Mischgebietes wurde durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Durch den B-Plan wurde eine landwirtschaftlich wertvolle Fläche überplant. Jedoch war durch die Eigentümerin geplant, künftig die weitere landwirtschaftliche Nutzung der Fläche aufzugeben.

Die ursprünglich festgesetzten Retentions-Zisternen wurden aus dem Entwurf entnommen, da sie im Geltungsbereich wasserwirtschaftlich nicht erforderlich sind. Die vorhandenen Abwasserkanäle sind ausreichend dimensioniert, so dass mit Rückstau nicht gerechnet wird.

Das Ergebnis des Umweltberichtes ist nur ein gleichberechtigter Belang neben den anderen zu berücksichtigenden Belangen, dies ist bei späteren Abwägungen zu beachten.

C. ABWÄGUNG UND VERFAHRENSVERLAUF

1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

15. Mai 2006 bis 16. Juni 2006

Die vorgebrachten Anregungen wurden in der Sitzung des Marktgemeinderates am 20.06.06 abgewogen.

Wesentliche Einwände:

- Kreisbaumeister
Einwand: Es sollte auch eine Geschossflächenzahl festgesetzt werden.
Abwägung und Beschluss: Für die dreidimensionale Festlegung des Maßes der Bebauung erscheint die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl ausreichend. Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

- Immissionsschutz
Einwand: In die schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 11/89 an der Nord- und Ostseite der geplanten Wohnhäuser am östlichen Rand des Planungsgebietes sind Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 einzubauen.
Abwägung und Beschluss: Die vorgeschlagenen Schallschutzfenster dienen der Sicherheit des uneingeschränkten Betriebes von Lindelberghalle und Musikheim, der Gesundheit der künftig angrenzenden Bewohner und nicht zuletzt dem Rechtsfrieden. Die Forderung nach Schallschutzfenstern ist deshalb sinnvoll und notwendig. Die Festsetzung wird in den B-Plan aufgenommen.

- Untere Naturschutzbehörde
Einwände:
 - Den Belangen des Natur- und Umweltschutzes wird nicht ausreichend Rechnung getragen, die Planung widerspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
 - Das festgesetzte Pflanzgebot A (neue Ortsrandeingrünung) ist nicht ausreichend, die Durchsetzbarkeit der Festsetzungen wird bezweifelt.
 - Die grünordnerischen Festsetzungen genügen nicht den Anforderungen an einen qualifizierten Grünordnungsplan.
 - Die getroffenen Vermeidungsmaßnahmen sind unzureichend, die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens somit unzulässig.
 - Das Vorhaben widerspricht der Zielsetzung des sparsamen Flächenverbrauches.
 - Bereits ausgewiesene Wohnbauflächen (z.B. B-Plan Stöckach – West) sind bevorzugt in Anspruch zu nehmen).
 - Der Geltungsbereich ist auf die prognostizierte Erweiterungsfläche (Richtung Westen) und auf die nördlich der zukünftigen Erschließungsstraße gelegene Fläche (vgl. bestehendes Baugebiet „Am Lindelbach“) auszudehnen, sonst keine geordnete städtebauliche Entwicklung.
 - Der Grünordnungsplan ist um weitere Festsetzungen zu ergänzen. Der Straßenraum ist für die Durchgrünung heranzuziehen, der Streifen für die neue Ortsrandeingrünung ist auf zehn Meter auszudehnen, die Fläche hierfür ist von der Gemeinde zu erwerben, die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken verbindlich festzusetzen.Abwägung und Beschluss:
 - Der neue und verbindliche Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Igensdorf sieht insgesamt für eine neue Wohnbebauung ca. 3 % der bereits bestehenden Wohnbebauung vor. Das Gebot des sparsamen Flächenverbrauches wurde darin beachtet. Der Bauungsplan wurde aus dem FNP entwickelt, die dortigen Grenzen wurden eingehalten. Die Inanspruchnahme der noch vorhandenen Bauflächen im Baugebiet „Stöckach – West“ wird derzeit durch Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen vorgebracht. Die Bebauung hat bereits begonnen.

- Der Grundstein für die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung wird zunächst durch den FNP gelegt. Die Überplanung der dort möglichen Siedlungsflächen erfolgt nach Bedarf und setzt im Normalfall die Bereitschaft der Eigentümer zur Umsetzung voraus. Im vorliegenden Fall ist durch die Vorgaben im FNP ein späterer Zusammenschluss der Ortsabrundung möglich, die geordnete städtebauliche Entwicklung langfristig geplant. Da die Eigentümer der Fl.-Nr. 179, Gemarkung Stöckach, einer Überplanung ihrer Fläche derzeit nicht zustimmen, wird diese Fläche nicht in den Geltungsbereich einbezogen.
 - Die überplante Fläche und die im B-Plan bereits getroffenen Festsetzungen weisen alle Voraussetzungen zur Anwendung des sog. Vereinfachten Verfahrens nach der Eingriffsregelung auf. Die Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde, dass das Vereinfachte Verfahren nicht zulässig ist, kann nicht nachvollzogen werden.
 - Zur Verringerung des Eingriffs in die Natur wird dem Vorschlag gefolgt, den Straßenraum zu begrünen. Zum Schutz des Wassers werden außerdem sog. Retentionszisternen, zum zeitweisen Rückhalt von Niederschlagswasser, auf den einzelnen Baugrundstücken festgesetzt. Die festgesetzte Ortsrandeingrünung erscheint breit genug, um einen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft zu schaffen und ist den Bauherren noch zumutbar.
- Müllabfuhr
Einwände: Bis zum kompletten Ausbau der Erschließungsstraße kann diese nicht durchgängig befahren werden. Aus diesem Grund sind die Müllgefäße an einer durchgängig befahrbaren Straße (FO 18) bereitzustellen. Separat ausgewiesene Stellplätze sind hier nachzuweisen.

Abwägung und Beschluss:

Dem Einwand wird gefolgt, für die Müllgefäße ist ein Stellplatz auszuweisen.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die Frühzeitige Beteiligung fand vom 15.05.2006 bis zum 22.05.2006 statt. Die Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt des Marktes Igensdorf für den Monat Mai 2006 am 09.05.06.

Es wurden keine Einwände oder Anregungen vorgebracht.

3. Weitere Beratung des Entwurfes durch den Bau- und Umweltausschuss - - Änderung des Plankonzepts (Änderung der Nutzung von WA in WA und MI)-

Im bisherigen Entwurf war der Geltungsbereich insgesamt als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt. Die nordöstliche Baufläche wurde hierbei aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ausgespart.

Nach weiteren Beratungen fasste der Bau- und Umweltausschuss am 16.10.2006 den Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern.

Der östliche, den bestehenden Sport- und Freizeitanlagen zugewandte Teil des B-Planes soll als „Mischgebiet“ (MI) und der westliche Teil des B-Planes als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen werden. Somit kann auch die den Tennisplätzen am nächsten gelegene Fläche bebaut werden. Das Mischgebiet dient als Puffer zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und soll gleichzeitig dem sich abzeichnenden Strukturwandel Rechnung tragen, so dass sich z.B. auch ein Beherbergungsbetrieb oder ein Dienstleister ansiedeln können.

Die Anwendung des „Vereinfachten Verfahrens“ nach der Eingriffsregelung ist dadurch nicht mehr möglich, eine Ausgleichsmaßnahme wird erforderlich.

In Anbetracht des neuen Plankonzepts und der Tatsache, dass eine Ausgleichsmaßnahme festgesetzt wird, wurden die zunächst beschlossenen Retensionszisternen aus dem Entwurf genommen. Außerdem wurde auf die Festsetzung von Schallschutzfenstern verzichtet, nachdem im künftigen Mischgebiet die schalltechnischen Richtwerte voraussichtlich eingehalten werden.

4. **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die zweite Trägerbeteiligung fand vom 07.12.06 bis einschl. 08.01.07 statt. Beteiligt werden mussten 25 Behörden und Träger öffentlicher Belange. Über die nachfolgend eingegangenen Anregungen und Einwände wog der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 25.01.07 wie folgt ab:

1. Landratsamt Forchheim –Untere Naturschutzbehörde-

Wesentliche Einwände:

Die Lage der Ausgleichsfläche im mittelfränkischen Nürnberger Land entspricht grundsätzlich nicht den gesetzlichen Anforderungen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sieht jedoch verbindlich vor, dass Eingriffe grundsätzlich im gleichen Naturraum vorgenommen werden. Während das Eingriffsvorhaben im Naturraum „Nördliche Frankenalb“ liegt, ist die Gemeinde Entenberg dem Naturraum „Mittlere Frankenalb“ zuzuordnen.

Aufgrund der geringen Größe der Ausgleichsfläche werden die Bedenken gegen die hier gewählte Vorgehensweise zurückgestellt. Zukünftig ist aber der gesetzlich geforderte „funktionale Zusammenhang“ zwischen Eingriff und Ausgleich, der auch die räumliche Komponente berücksichtigt, zu beachten.

Abwägung:

Die Festlegung der Ausgleichsfläche erfolgte mit Abstimmung der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Nürnberger Land. Von dort wurde die Auskunft erteilt, dass die Ausgleichsfläche trotz räumlicher Trennung noch dem gleichen Naturraum „Albrand / Albvorland“ zugeordnet wird. Eine weitere Differenzierung wurde von dortiger Seite nicht durchgeführt. Die im B-Plan festgesetzte Ausgleichsfläche wird nicht geändert.

Beschluss:

Die Abwägung wird zum Beschluss erhoben. Der B-Plan ist nicht zu ändern.

2. Landratsamt Forchheim –Immissionsschutzbehörde-

Einwände:

Ein Mischgebiet kann zwar grundsätzlich als Puffer zwischen Wohnnutzung und lärmintensiver Wohnnutzung vorgesehen werden, doch muss dann durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden, dass diese Pufferwirkung auch zum Tragen kommt. Dies wäre der Fall, wenn eine reine Wohnnutzung auf den drei Bauparzellen ausgeschlossen wird und Wohnen nur in Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung vorgesehen wird.

In den B-Plan sollen folgende Festsetzungen aufgenommen werden:

Im Mischgebiet dürfen nur Wohngebäude in Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung errichtet werden. Die Wohnnutzung hat sich in westliche Richtung zu orientieren.

Abwägung:

Der Gebietscharakter des B-Planes wurde durch Beschluss des Bau- und Umweltausschusses am 16.10.06 aus folgenden Gründen geändert:

Bei einer reinen Wohnbebauung würde die den Tennisplätzen am nächsten gelegene Fläche nicht bebaubar sein und die künftige Nutzung somit unklar. Unter Umständen entstünde ein unansehnliches „Restgrundstück“, das als unerlaubter Lagerplatz o.ä. genutzt wird.

Auf Grund oder trotz der wirtschaftlich schwierigen Situation sind Tendenzen zur Erweiterung diverser Dienstleistungsangebote und nicht störender Gewerbebetriebe erkennbar (z.B. Kosmetik, Massage, Kinderkrippe, Fahrzeughandel ect.) Derartige Betriebe wären in einem Mischgebiet jederzeit möglich, würden sich gut zwischen die Nutzungsarten (Sport und Freizeit, Wohnen) einfügen, die Bewohner mit Dienstleistungen versorgen und den großen Ortsteil Stöckach aufwerten. Künftigen Interessenten kann diese Fläche angeboten werden.

Dem Vorschlag, die Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe dadurch festzuschreiben, dass Wohngebäude nur in Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung errichtet werden dürfen, wird nicht nachgegeben. Der Charakter des Mischgebietes wird auch eingehalten, wenn z.B. nur auf zwei Plätzen gewerbliche (Teil-)Nutzung stattfindet.

Da voraussichtlich im Mischgebiet auch Wohnnutzung stattfinden wird, werden zum Schutz der Bewohner und des uneingeschränkten Betriebes von Lindelberghalle, Musikheim und Sportanlagen erneut Schallschutzfenster an den Ost- und Nordseiten der schutzbedürftigen Räume festgesetzt.

Beschluss:

Die Abwägung wird zum Beschluss erhoben. Der B-Plan wird dahingehend geändert, dass erneut Schallschutzfenster festgesetzt werden.

3. Amt für Landwirtschaft und Forsten Bamberg – Bereich Landwirtschaft-

Einwände:

Es sind keine landwirtschaftlichen Betriebe von der Baumaßnahme direkt betroffen. Jedoch stellen wir fest, dass es sich um eine günstig zu bewertende landwirtschaftliche Nutzfläche (gute Bodeneigenschaften, ebene Lage ect.) handelt, die mittels Flurbereinigungsverfahren arbeitswirtschaftlich günstig geschaffen und erschlossen wurde und daher gut zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignet ist. Aus landwirtschaftlicher Sicht wird die Herausnahme aus der bisherigen Nutzung von uns aus grundsätzlich kritisch gesehen. Da aber Wohngebietscharakter vorliegt, ist der Lückenschluss mit Fl.-Nr. 176 hier sinnvoll, daher werden ansonsten keine Einwände erhoben. Wir regen an, künftig bei Wohnbebauung auf landwirtschaftlich weniger wertvolle Flächen zurückzugreifen.

Abwägung:

Der Einwand des Landwirtschaftsamtes ist nachvollziehbar.

Die Richtung der städtebaulichen Entwicklung wird jedoch grundsätzlich vom Flächennutzungsplan bestimmt. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um den Beginn eines Lückenschlusses zwischen dem Baugebiet „Am Lindelbach“ und den baulichen Anlagen an der Lindelberghalle. Der Bebauungsplan dient der Ortsabrundung des Ortsteiles Stöckach und ist somit durchaus städtebaulich sinnvoll. Der landwirtschaftliche Betrieb der Grundstückseigentümerin wird voraussichtlich von nicht weitergeführt.

Bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes wurde grundsätzlich auf besonders wertvolle Flächen Rücksicht genommen. Zum Teil wurden solche Grundstücke wieder aus dem Plan genommen, trotz vorhandenem Entwicklungsdruck.

Beschluss:

Die Abwägung wird zum Beschluss erhoben. Der B-Plan wird nicht geändert.

4. Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Es wird festgestellt, dass aufgrund der Änderung des Gebietes in ein Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet mit Bereitstellung einer Ausgleichsfläche die Regenwasser-Retentions-Zisternen aus dem Entwurf genommen wurden.

In der Abwägung vom 20.06.06 war festgelegt worden, dass den Bauherren empfohlen wird, diese Zisternen hinsichtlich des Fassungsvermögens für die Bewässerung des Gartens anzulegen. Dies würde nun unterbleiben.

Der Bund Naturschutz erkennt keinen fachlichen Zusammenhang zwischen der Streichung der Regenwasserzisternen und der Ausweisung einer Ausgleichsfläche. Daher lehnt der Bund Naturschutz die Streichung der Regenwasserzisternen ab und empfiehlt dringend, diese wieder in den Plan aufzunehmen.

Abwägung:

Die Retentions-Zisternen waren im ursprünglichen Entwurf als eine von mehrerer Verringerungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, um den stattfindenden Eingriff in die Natur zu minimieren.

Nach der Änderung des Gebietscharakters wird der stattfindende Eingriff hauptsächlich durch die Anpflanzung einer Streuobstwiese auf einer Ausgleichsfläche kompensiert.

Der vorhandene Ableitungskanal für das Baugebiet und die weiteren Abwasseranlagen sind entsprechend konzipiert, um alle Abwässer aus dem

Baugebiet ohne die Gefahr eines Rückstaus aufzunehmen. Deshalb wurde die Festsetzung der Retentions-Zisternen aus dem Entwurf herausgenommen. In den Hinweisen für die Bauherren soll eine Empfehlung aufgenommen werden, sich zumindest für die Gartenbewässerung Regenwasserzisternen zu errichten.

Beschluss:

Die Abwägung wird zum Beschluss erhoben. In den B-Plan ist unter Hinweisen die Empfehlung für die Bauherren aufzunehmen.

Alle weiteren Träger öffentlicher Belange hatten entweder keine Einwände oder gaben keine Stellungnahme ab.

5. Auslegungs- und Billigungsbeschluss

Der Marktgemeinderat fasste in seiner Sitzung am 25.01.07 folgenden Beschluss:

Der Marktgemeinderat billigt den Entwurf der Verwaltung für den Bebauungsplan „Stöckach, Nähe Lindelberghalle (Teil Ost)“ vom 25.01.07, Maßstab 1:1.000, mit den in der Abwägung getroffenen Änderungen, für die Öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 20. Februar 2007 bis einschließlich 20. März 2007 durchgeführt. Anregungen oder zu behandelnde Stellungnahmen wurden dazu nicht mehr abgegeben.

Das Ergebnis wurde dem Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 12.04.2007 bekannt gegeben.

7. Satzungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss fasste in seiner Sitzung am 12.04.2007 folgenden Beschluss:

„Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den Bebauungsplan „Stöckach – Nähe Lindelberghalle (Teil Ost)“ nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan mit dem dazugehörigen Umweltbericht (§ 2aBauGB) wird gebilligt.“

8. Genehmigung der Satzung

Da der Gebietscharakter des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan abweicht (zum Teil Mischgebiet), ist die Satzung vom Landratsamt Forchheim zu genehmigen.

Das Landratsamt Forchheim erteilte mit Schreiben vom 14.09.2004 (Az.: 4 – 6100 – 07) die Genehmigung für den Bebauungsplan.

9. Bekanntmachung der Genehmigung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde im Mitteilungsblatt vom 06.08.07 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft.

5. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes werden folgende Stellen und Behörden als Träger öffentlicher Belange (TÖB) am Verfahren beteiligt:

- Amt für Landwirtschaft und Forsten (Bereich Landwirtschaft)
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz
- Deutsche Telekom AG
- E-on Bayern AG
- Gemeinde Kleinsendelbach
- Gemeinde Kunreuth
- Gemeinde Weißenhohe
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Forchheim (6-fach)
- Markt Eckental
- Markt Neunkirchen am Brand
- Markt Schnaittach
- Staatl. Gesundheitsamt Forchheim
- Stadt Gräfenberg
- Straßenbauamt Bamberg
- Regierung von Oberfranken
- Regionaler Planungsverband
- Vermessungsamt Forchheim
- Wasserwirtschaftsamt Kronach

6. **Verfahrensverlauf**

Der Bebauungsplan wird nach dem im Baugesetzbuch vorgegebenen Verfahren aufgestellt. Folgende Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt.

- Aufstellungsbeschluss 24.11.2005
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 10.01.2006
- Frühzeitige Beteiligung der Bürger 15.05.2006 bis 22.05.2006
- Frühzeitige Beteiligung von Behörden und TÖB 15.05.2006 bis 14.06.2006
- Erneute Beteiligung von Behörden und TÖB 15.12.2006 bis 15.01.2007
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss 25.01.2007
- Öffentliche Auslegung 20.02.2007 bis 20.03.2007
- Satzungsbeschluss 12.04.2007
- Genehmigung durch das Landratsamt Forchheim 12.07.2007
- Bekanntmachung der Genehmigung 06.08.2007

Die Daten wurden im laufenden Verfahren ergänzt.