

Markt Igensdorf
Landkreis Forchheim
Bebauungsplan
„Atlaswind - Kirchberg“

Begründung (Teil A) mit Umweltbericht (Teil B)

Stand 21.07.2011

Satzung



Markt Igensdorf

Bearbeitung:

INSUMMA
Planungsgesellschaft mbH
Südwestpark 63
90449 Nürnberg
Tel.: 0911/92618-0
Fax: 0911/92618-36
info@insumma.de

INHALT

BEGRÜNDUNG TEIL A

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Verfahrensablauf und Grundlagen | 5 |
| 1.1 | Verfahrensablauf | 5 |
| 1.2 | Grundlagen des Bebauungsplans..... | 5 |
| 2 | Anlass, Erfordernis und begründung der Planung | 6 |
| 3 | Rahmenbedingungen der Planung | 6 |
| 3.1 | Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung | 6 |
| 3.2 | Lage im Gemeindegebiet | 7 |
| 3.3 | Siedlungsstruktur / Orts- und Landschaftsbild..... | 7 |
| 3.4 | Erschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen und Besitzverhältnisse | 7 |
| 3.5 | Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft | 8 |
| 3.6 | Natürliche Grundlagen | 8 |
| 3.7 | Art und Maß der Nutzung, Bauweise | 9 |
| 3.8 | Festsetzungen gem. BayBO, örtliche Bauvorschriften | 10 |
| 3.9 | Verkehrslärmvorbelastung, Emissionen und Immissionen, Sonstiges | 10 |
| 3.10 | Zusammenfassung | 10 |
| 4 | Begründung der Festsetzungen | 11 |
| 4.1 | Räumlicher Geltungsbereich..... | 11 |
| 4.2 | Art der baulichen Nutzung..... | 11 |
| 4.3 | Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhen, Geschosse, Bauweise | 11 |

| | | |
|------|--|----|
| 4.4 | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Standplätze für Abfallbehälter..... | 12 |
| 4.5 | Flächen für den Gemeinbedarf / Ver- und Entsorgung | 12 |
| 4.6 | Verkehrsflächen..... | 12 |
| 4.7 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 12 |
| 4.8 | Grünflächen | 12 |
| 4.9 | Sonstige Festsetzungen | 12 |
| 4.10 | Baugestalterische Festsetzungen..... | 13 |
| 4.11 | Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen..... | 13 |
| 5 | Flächenangaben..... | 14 |
| 6 | Zusammenfassende Erklärung | 14 |
| 6.1 | Berücksichtigung der Umweltbelange (Ergänzung nach Abwägung des Vorentwurfsverfahren)..... | 14 |
| 6.2 | Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Ergänzung nach Abwägung des Vorentwurfsverfahren) | 14 |
| 6.3 | Zusammenfassung (Ergänzung nach Vorlage im Entwurfsverfahren)..... | 15 |
| 6.4 | Auswahl der Planungsalternative | 15 |
| 7 | Hinweise..... | 16 |
| 1. | Einleitung..... | 18 |
| 1.1 | Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes..... | 18 |
| 1.2 | Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung..... | 18 |
| 2. | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... | 19 |
| 2.1 | Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale sowie der Auswirkung auf die Planung | 19 |
| 2.2 | Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes | 21 |

| | |
|---|-----------|
| 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen..... | 21 |
| 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 22 |
| 3. Zusätzliche Angaben..... | 22 |
| 3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung..... | 22 |
| 3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung..... | 22 |
| 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung | 22 |
| 4. Flächenermittlung zur Eingriffs-Ausgleichsregelung..... | 22 |
| 4.1 Flächenbilanz Bebauungsplan..... | 22 |
| 4.2 Ausgleichsfaktor | 22 |

Begründung – Teil A

1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

1.1 Verfahrensablauf

Am 23.11.2010 hat die Gemeinde Markt Igensdorf die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Atlaswind - Kirchenberg“ beschlossen, wobei der Geltungsbereich die Grundstücke 123/1, 123/2, 1133/1, 1164 in Gänze und Teilflächen von Fl.Nr. 1131, 122, 123 und Fl.Nr. 127, 1167 (Gemeindeverbindungsstraße), Gemarkung Pettensiedel, umfasst.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebietsfläche dargestellt. Eine Anpassung der Fläche ist durchzuführen,

Der Bebauungsplan wird daher als Satzung beschlossen und ist zur Genehmigung vorzulegen, da die Anpassung des FNP beim Satzungsbeschluss noch nicht durchgeführt ist.

Es wird das Regelverfahren durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gem. §§ 3 und 4 BauGB.

Gemäß § 8 (1) BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Mit der Ausarbeitung des verbindlichen Bauleitplanes gemäß § 12 BauGB wurde die INSUMMA Planungsgesellschaft mbH, Nürnberg, beauftragt.

1.2 Grundlagen des Bebauungsplans

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Die Gemeinde Igensdorf hat einen wirksamen Flächennutzungsplan ohne Landschaftsplan. Ein Grünordnungsplan kann deshalb nicht aus dem Landschaftsplan entwickelt werden. Im Bebauungsplan werden deshalb zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG) grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

2 ANLASS, ERFORDERNIS UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

Anlass und Erfordernis

Auf einer Fläche von ca. 10.540 m² (Gesamtgrundstück mit öffentlicher Erschließung) soll beidseitig der Straße nach Affalterbach/Stöckach am östlichen Ortsrand eine Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung durchgeführt werden, um die aktuelle Baulandnachfrage abdecken zu können. Die Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich daraus, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um eine neue, geordnete Ortsrandentwicklung sicher zustellen.

Die Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Tatsache, dass durch entsprechende Festsetzungen ein städtebaulich eingepasstes Baugebiet entwickelt werden kann.

3 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

3.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen bzw. sind über den Flächennutzungsplan aus diesen zu entwickeln. Bei der Aufstellung des FNP wurde den Zielen der Raumordnung und Landesplanung Rechnung getragen. Relevanz für den Bebauungsplan haben daher die Ziele der gemeindlichen Entwicklung und der Flächennutzungsplanung. Im Flächennutzungsplan ist die Planungsfläche als Dorfgebiet – Bestand – dargestellt. Die geplante Fläche grenzt in realiter der Charakteristik nach jedoch an Wohngebietsflächen. Die Häuserzeile (derzeitiger Ortsrand) südlich der Straße nach Affalterbach ist im FNP als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Eine Anpassung der Ausweisung im wirksamen FNP ist erforderlich und logisch.

Der Bereich des Bebauungsplanes wird insgesamt als Wohngebiet gekennzeichnet, diese Darstellung ist nicht kongruent mit der Darstellung der Fläche als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan, die gemeindliche Bauleitplanung ist deshalb anzupassen.

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) erstellt. Der Planungsumgriff umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Pettensiedel mit insgesamt ca. 10.540 m²:

Fl.Nr.: Grundstücke 123/1, 123/2, 1133/1, 1164 in Gänze und Teilflächen von Fl.Nr. 1131, 122, 123 und Fl.Nr. 127, 1167 (Gemeindeverbindungsstraße), Gemarkung Pettensiedel

Die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan entsprechend der Planzeichnung fest.

3.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Igensdorf und gehört zum Ortsteil Atlaswind. Im Westen grenzt es an die bereits bestehende Bebauung, im Norden, Süden und Osten befinden landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Erschließung des Gebietes ist über die Gemeindeverbindungsstraße gesichert, die Lage zum Ort ist gut, eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist gegeben.

3.3 Siedlungsstruktur / Orts- und Landschaftsbild

Siedlungs-, Gelände- und Freiflächenstruktur

Die bestehende Bebauung besteht durchwegs aus freistehenden Einfamilienhäusern mit großem Grundstücksanteil.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Lage am östlichen Ortsrand von Atlaswind mit negativ wirkender Gewerbeinheit an der nördlichen Ortseinfahrt, der Heckenstruktur entlang des nach Norden führenden Feldweges, der steil abfallenden Hanglage bis zum westlichen Talgehölz mit bachbegleitender Vegetation (Biotop), den Obstbaumbeständen am Ortsrand, der bestehenden südlichen Ortsbebauung, sowie der offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Das Plangebiet liegt am Rand der bebauten Ortslage. Es bildet eine ergänzende Baueinheit im Landschaftsraum angrenzend an bestehende Bebauung und landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker und Wiesen). Eine entsprechende landschaftliche Einbindung ist entlang der Ostgrenze dringend erforderlich, da das Baugrundstück an der nicht an bestehende Bebauung angrenzenden Seite einsehbar ist.

Das Gelände ist mäßig bis stark bewegt, vom Feldweg nördlich der GV-Straße bis zum westlichen Biotop fällt es steil ab. Die Flächen entlang der GV-Straße sind leicht hängig, der südliche Teil ist mit jungen und älteren Obstbäumen über Wiese bestanden, der nördliche Teil wird durch die intensive ackerbauliche Nutzung bestimmt.

Aufgrund der Hanglage, der Reliefenergie und der Bestandvegetation ist ein gutes landschaftliches Erscheinungsbild gegeben.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Naturparks Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst.

3.4 Erschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen und Besitzverhältnisse

Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße, die Wohnbauflächen werden zusätzlich über eine Stichstraße im

Süden und über den bestehenden Wirtschaftsweg im Norden erschlossen. Zu dem hinterliegenden Grundstück im nördlichen Baugrundstück wird eine private Zufahrt errichtet. Die Flächen des Straßenbegleitgrüns werden als Verkehrsfläche dargestellt, um zukünftig ev. erforderliche Gehwege anlegen zu können.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das örtliche Netz, andere Medien durch die zuständigen Betreiber.

Das anfallende Schmutzwasser und Oberflächenwasser wird in das vorhandene Kanalnetz entsorgt.

Das nicht belastete Oberflächenwasser wird nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert, ev. über Rückhalteeinrichtungen mit Überlaufableitung in das Biotop. Eventuell erforderliche wasserrechtliche Verfahren sind durchzuführen.

Besitzverhältnisse

Die Flächen im Baugebiet sind in Privatbesitz, die Flächen der Zufahrt über den Wirtschaftsweg im Besitz der Gemeinde.

3.5 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

Das entlang der Westseite im Talgrund außerhalb des Baugrundstückes befindliche Biotop ist gesetzlich geschützt und darf durch die Baumaßnahme in seinem Bestand nicht beeinträchtigt werden. Die Grünlandnutzung reicht bis direkt an den Gehölzbestand entlang des Biotopes.

Im Norden verläuft die Grenze eines Wasserschutzgebietes.

3.6 Natürliche Grundlagen

Naturraum

Das Planungsgebiet gehört zum Vorland der nördlichen Frankenalb (112 A) im Übergang zum Albtrauf (080 B). Die potentiell natürliche Vegetation (PNV) bildet der reine Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum).

Geologie und Boden

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Frankenjura zu zuordnen. Auf den Liasschichten (Epsilon und Zeta) lagern die Schichten des Braunen Jura (Dogger) in entsprechender Mächtigkeit. Die Schichten sind weitgehend mit Lößlehm überdeckt. Die Bodenart ist lehmiger bis stark lehmiger Sand. Die Bodengüte wird mit mittlerer Ertragsfähigkeit (40 -59) eingestuft.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt, jedoch dürften durch Baumaßnah-

men im Planungsgebiet Schichtenwasseranschnitte bei Kellerbauten entstehen.

Landschaftsbild

Von Bedeutung für das Landschaftsbild sind im Geltungsbereich vor allem die bestehende Obstbaumwiese und außerhalb die angrenzenden Vegetationsbestände in der Biotopfläche, die Heckenstrukturen entlang des Wirtschaftsweges und an der Gemeindeverbindungsstraße und offene landwirtschaftliche Nutzflächen.

Flora

Die Flächen im Geltungsbereich südlich der GV-Straße und westlich des Wirtschaftsweges werden extensiv landwirtschaftlich als Grünland, teilweise mit Obstbaumbestand, genutzt. Der Obstbaumbestand stellt eine häufige Vegetationsform im Gemeindegebiet dar. Nördlich der GV-Straße besteht intensive Ackernutzung. Im Planungsgebiet können artenschutzrelevante Vegetationstypen ausgeschlossen werden. Die Artenliste der Gefäßpflanzen zur Biotopkartierung wurde überprüft, es konnten keine Arten der roten Liste Bayern festgestellt werden.

Fauna

Entsprechend der weitgehend offenen Landschaft mit insgesamt geringem Gehölzbestand hat die Umgebung und das Planungsgebiet selbst im Gesamtkontext eine inselartige Bedeutung als Lebensraum, hier insbesondere für Vögel. Im Planungsgebiet können artenschutzrelevante Tierarten ausgeschlossen werden.

Wechselwirkung

Die derzeitige Nutzungsstruktur bietet vor allem aufgrund fehlender Versiegelung ein Potential für die Grundwasserneubildung und im Biotopverbund als Lebensraum für Vögel. Mit der Überbauung des Areals werden diese bestehenden Naturraumpotentialle über die Versiegelung beeinträchtigt.

Aufgrund der direkten Anbindung an bestehende Baustrukturen und der Kleinflächigkeit des Planungsgebietes innerhalb eines weiträumigen Verbundlebensraumes ist die Störung der Wechselwirkungen als gering anzusehen, da wertvolle Strukturen erhalten bleiben.

3.7 Art und Maß der Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet wird als Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Für die einzelnen Teilflächen werden jeweils grundstücksbezogene Baufelder festgesetzt, innerhalb dieser die Gebäude errichtet werden. Für das Maß der baulichen Nutzung werden Grundflächenzahl und zulässige Geschosse festgesetzt, wobei die Grundstücke zur freien Landschaft hin (WA I) mit I+D festgesetzt werden. Ein Kniestock ist nur bei der Bauweise I+D zulässig, die Zahl der max. Wohneinheiten je Wohngebäude wird festgelegt.

Das Baugebiet ist in offener Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu bebauen

3.8 Festsetzungen gem. BayBO, örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung einer harmonischen und den ortsüblichen Charakter bewahrenden baulichen Entwicklung werden auf Ebene des Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen.

3.9 Verkehrslärmvorbelastung, Emissionen und Immissionen, Sonstiges

Das Planungsgebiet hat nur eine sehr geringe Lärmvorbelastung durch den Verkehr auf der GV-Straße. Aus dem Baugebiet sind geringe Lärmemissionen zu erwarten. Eine negative Auswirkung auf die Erholungsnutzung kann ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Naturparks „Fränkische Schweiz- Veldensteiner Forst“.

Schutzgebiete nach Art. 7- 12 BayNatSchG oder Natura 2000 Gebiete sind im Geltungsbereich oder dessen näheren Umfeld nicht ausgewiesen.

Anlagen, Kulturgüter oder Bodendenkmäler nach dem Denkmalschutzgesetz sind nicht vorhanden. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bodendenkmäler auftreten, ist die Denkmalbehörde zu verständigen.

Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen bestehen nicht. Wasserschutzgebiete sind in der Fläche nicht betroffen, im Norden grenzt die Zone III eines Wasserschutzgebietes an.

3.10 Zusammenfassung

Das Planungsziel „Wohngebietsfläche“ ist auf der Ebene des FNP ergänzend umzusetzen. Eine weitere Grundsatzdiskussion entfällt, da die Fläche im FNP als Baufläche einbezogen ist.

Zusammenfassende Bewertung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bez. die geplante Bebauung ergeben sich keine schwerwiegenden Eingriffe in das Landschafts- und Ortsgefüge, es erfolgt eine Arrondierung der Bausubstanz in verträglichem Ausmaß. Der Biotopverbund und das Landschaftsbild können erhalten werden, wenn bestehende Eingrünungen geschützt werden, die außerhalb der Baufläche stehenden Obstbäume erhalten bleiben und der Versiegelungsgrad beschränkt wird.

Die Zielvorgaben des landschaftlichen Entwicklungskonzeptes werden nicht beeinträchtigt.

4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planungsumgriff umfasst Flächen und Teilflächen aus folgenden Flurnummern der Gemarkung Pettensiedel mit insgesamt ca. 10.540 m²:

Fl.Nr.: Grundstücke 123/1, 123/2, 1133/1, 1164 in Gänze und Teilflächen von Fl.Nr. 1131, 122, 123 und Fl.Nr. 127, 1167 (Gemeindeverbindungsstraße), Gemarkung Pettensiedel,

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Dies entspricht nicht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes, eine Anpassung ist erforderlich. In den textlichen Festsetzungen werden zur Sicherstellung einer geordneten Entwicklung und dem gewünschten Entwicklungsziel nur die die Planung auslösenden Nutzungen zugelassen. Nebenanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhen, Geschosse, Bauweise

Das Baugebiet ist in offener Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu bebauen. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gewährleistet eine Einfügung der Baumaßnahme in das Landschaftsgefüge und das Ortsbild.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Die Bauhöhe wird durch die zulässigen Geschosse und Dachneigung beschränkt und passt sich den Gegebenheiten in der Umgebung ein.

Die Bezugshöhe für die Fußbodenoberkante Erdgeschoß wird über die höchste natürliche Geländehöhe in der Fläche des Wohngebäudes festgesetzt.

Ein Kniestock ist nur bei der Bauweise I+D zulässig, wobei aus Gründen der Nutzbarkeit des Dachgeschosses und somit dem sparenden Umgang mit Grund und Boden die Höhe von bis zu 75 cm beibehalten wird, obwohl die Bauforschung in Franken höchstens 50 cm als historische Einzelfälle kennt.

Entsprechend der dörflichen Baustruktur wird festgelegt, dass maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude errichtet werden dürfen.

4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Standplätze für Abfallbehälter

Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Rahmen der Bauplanung ist deshalb besonderes Augenmerk auf die Einpassung dieser Anlagen in das Gesamtkonzept zu legen.

Da die Erschließungsstichstraßen keine Wendemöglichkeit vorsehen, werden an der Kreisstraße jeweils gemeinsame Müllsammelplätze festgelegt.

4.5 Flächen für den Gemeinbedarf / Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit allen erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung ist sicher zu stellen. Die Andienung der Müllabfuhr die Grundstücke kann nicht erfolgen. Hierfür werden an der GV-Straße zwei gemeinsame Müllstandplätze vorgesehen.

4.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der vorhandenen Gemeindeverbindungsstraße, im südlichen Bereich über die Erstellung einer Stichstraße und Weiterführung als Wirtschaftsweg für die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke, im nördlichen Bereich über einen Teilausbau des Wirtschaftsweges. Die spätere Anlage von Gehwegen entlang der Straßen ist möglich.

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Baugelände verläuft eine Leitung zur Wasserversorgung. Die Leitung selbst und die Schutzzonenbreite sind im Plan nachrichtlich übernommen. Die Schutzfunktion darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

4.8 Grünflächen

Alle nicht überbauten, bzw. nicht befestigten Flächen sind als private Grünflächen anzulegen. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume werden nicht festgesetzt, sondern sind frei wählbar, jedoch müssen insbesondere an der Ostseite der Baufläche nördlich der GV-Straße entlang der Grundstücksgrenze wirksame Eingrünungen erfolgen.

4.9 Sonstige Festsetzungen

Immissionsschutzbezogene Festsetzungen werden nicht als notwendig angesehen; diese können jedoch im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahme präzisiert werden.

Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden getroffen. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wurde festgelegt. Für die privaten Grünflächen wird ein Pflanzgebot festgelegt. Zur Sicherung einer qualifizierten Gestaltung werden Freiflächengestaltungspläne zum

Bauantrag verlangt.

4.10 Baugestalterische Festsetzungen

Gebäude, Wände und Dächer

Zur landschaftsgerechten Einbindung der Gebäude werden im WA I für die zulässige Dachgestaltung Festsetzungen getroffen. Die Dachform bleibt im WA II im Rahmen der Festsetzungen variabel, ebenso die Firstausrichtung.

Garagen dürfen auch mit Flachdächern errichtet werden.

Die Farbe der Dacheindeckung wird zwar nicht zwingend festgelegt, sollte aber mit der historischen roten Eindeckung in Franken harmonieren. Die Nutzung der Solarenergie und der Photovoltaik ist erwünscht. Diese Anlagen auf dem Dach, sind auch auf den Garagendächern und den Nebenanlagen zulässig.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den zulässigen Einfriedungen sollen gewährleisten, dass Einfriedungselemente in das Landschaftsbild eingefügt sind und keine ökologischen Schranken bilden. Es wird die zulässige Höhe festgelegt, auf Einschränkungen bei der weiteren Gestaltung wird verzichtet.

4.11 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Hinweise auf Denkmale, Bodendenkmale und altlastenverdächtige Flächen oder amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete bestehen nicht. Flächen der Biotopkartierung und die Wasserschutzgebietsgrenze sind nachrichtlich übernommen.

5 FLÄCHENANGABEN

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Aufteilung der geplanten Flächen im Planungsgebiet.

| | | |
|--|-----------------------------|-----------------|
| Gesamtfläche des Planungsgebietes | 10.540 m ² | 100,00 % |
| Bestand | | |
| - Baugrundstücksfläche | 8.870 m ² | 84 % |
| - Straßenfläche, Wirtschaftsweg | 1.670 m ² | 16 % |
| Gesamtfläche | 10.540 m² | 100,00 % |
| Planung | | |
| - Baugrundstücksfläche | 8.395 m ² | 80 % |
| - neue Stichstraße | 475 m ² | 4 % |
| - bestehende Verkehrsfläche, unverändert | 1.670 m ² | 16 % |
| Gesamtfläche | 10.540 m² | 100,00 % |

6 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

6.1 Berücksichtigung der Umweltbelange (Ergänzung nach Abwägung des Vorentwurfsverfahren)

Bezüglich der Einschätzung zu beachtender Umweltbelange sind von der unteren Naturschutzbehörde und vom Wasserwirtschaftsamt Kronach vorgetragen worden.

Die zum Ausgleich eingetragenen Flächen wurden für geeignet befunden, für die Umsetzung der Maßnahmen wurden entsprechende Vorgaben gemacht, und das weitere rechtliche Verfahren aufgezeigt.

Durch das WWA Kronach wurde der Hinweis auf das angrenzende Wasserschutzgebiet gegeben und der Hinweis, dass zur Sicherstellung der Erschließung des Baugebietes die Maßnahmen zur Erweiterung der Mischwasserbehandlung zu klären sind.

6.2 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Ergänzung nach Abwägung des Vorentwurfsverfahren)

Durch die Behörden wurden nur Belange vorgebracht, die keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung haben. Vorwiegend handelte es sich um die Einarbeitung redak-

tioneller Ergänzungen in die Plangrundlage.

Von den Bürgern sind vier Stellungnahmen eingegangen. Inhalt der Bedenken waren insbesondere die Zulässigkeit von Toskana Häusern und der Vorschlag zur Beschränkung der Bauweise auf I+D. Weiterhin soll das Entstehen von Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen werden. Die textliche Festsetzung zur Bauweise wird beibehalten, jedoch wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt.

6.3 Zusammenfassung (Ergänzung nach Vorlage im Entwurfsverfahren)

Die Anmerkungen des Kreisheimatpflegers zum Kniestock und zur Dacheindeckung werden in der Begründung eingefügt.

Für die zukünftigen verkehrsrechtlichen Regelungen werden die Anmerkungen der Polizeiinspektion berücksichtigt.

Die Verfügbarkeit der Ausgleichsfläche ist gesichert.

Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

6.4 Auswahl der Planungsalternative

Das Planungsziel „Baufläche“ wurde bereits auf Ebene des FNP abgehandelt. Eine weitere Grundsatzdiskussion entfällt somit.

7 HINWEISE

Denkmalschutz

Nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen usw.) unverzüglich dem Bayer. LfD, Außenstelle Nürnberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Forchheim zu melden und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen. Um möglichen Konfliktfällen vorzubeugen, sollen alle unmittelbar an der Ausführung von Erdarbeiten Beteiligten über diese Auflagen und die Meldepflicht in Kenntnis gesetzt werden

Mutterboden

Der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen anfallende Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er soll im Gebiet verbleiben und für notwendige Erdarbeiten verwendet werden.

Kabelverlegung

Bei der Verlegung von Kabeln und Leitungen ist darauf zu achten, dass gemäß DIN 1998 insgesamt 2,50 m Abstand von vorhandenen oder geplanten Bäumen eingehalten werden muss oder entsprechende Vorkehrungen wie Kabelverrohrungen zu treffen sind.

Verteilerschränke können mangels öffentlichen Grundes auch auf Privatgrund errichtet werden.

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

Energiesparverordnung

Die zurzeit gültige Energiesparverordnung ist als Mindeststandard einzuhalten; ein Wärmebedarfsausweis ist zu erstellen.

Grundwasser und Versickerung auf dem Grundstück

Vor Baubeginn ist zu klären wie hoch das Grundwasser ansteht. Bei hohem Grundwasserstand sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.

Das anfallende gering belastete Oberflächenwasser sollte möglichst an Ort und Stelle versickern, da u.a. der rasche, unverzögerte Regenwasserabfluss von befestigten Flächen die Hochwasserspitzen kleiner Fließgewässer verschärft. Im Baugebiet ist aufgrund der Bodenart Lehm nicht mit einem hohen Versickerungspotential des Oberflächenwassers zu rechnen.

Umweltbericht – Teil B

zum Bebauungsplan „Atlaswind - Kirchenberg“

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Die zu überplanende Fläche liegt am östlichen Ortsausgang von Atlaswind beidseitig der Gemeindeverbindungsstraße nach Affalterbach angrenzend an bestehender Bebauung. Östlich der südlichen Baufläche befindet sich eine alte Obstbaumwiese, die in Gänze erhalten bleibt. Damit ist eine optimale Eingrünung der Baufläche gegeben. Im Westen des nördlichen Teiles liegt eine steilabfallende Wiese bis zum Gehölzrand des Biotopes. Die nördliche Fläche östlich des Baugebietes wird intensiv ackerbaulich genutzt. Die Baugrundstücke selbst sind im südlichen Bereich teilweise mit Obstbäumen auf fetter Wiese bestanden, im nördlichen Bereich wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet WA“ festgesetzt. Die Fläche ist als Baufläche ansich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Es werden Einzelhäuser und Doppelhäuser mit Festsetzung einer dem Ortsrand adäquaten Höhengestaltung zugelassen.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz beachtlich. Unter Absatz 2.3 dieses Umweltberichtes wird geprüft, ob ein Eingriff vorliegt, der auszugleichen ist.

Fachplanungen

Das Baugebiet wurde aus den Entwicklungsgrundsätzen des gültigen Flächennutzungsplanes übernommen, in dem es allerdings als Dorfgebiet dargestellt ist. Die angrenzende Ortsbebauung weist jedoch insgesamt den Charakter eines Wohngebietes auf, die Weiterentwicklung als Wohngebiet ist deshalb folgerichtig.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale sowie der Auswirkung auf die Planung

Schutzgut Mensch

Das Baugebiet liegt angrenzend an bestehende Misch- und Wohnbebauung. Die geplante Entwicklung soll dem Menschen eine Wohneinheit in günstiger Ortslage schaffen.

Bestandsaufnahme und Bewertung, Auswirkungen

Das Baugrundstück ist keinen das menschliche Wohlbefinden störenden Lärmemissionen – Verkehr und Baunutzung - ausgesetzt, so dass eine negative Einwirkung auszuschließen ist.

Derzeit wird die Baufläche unterschiedlich genutzt: im südlichen Bereich extensiv als Wiese, mit älteren und jungen Obstbäumen bestanden, im nördlichen Bereich als intensive Ackernutzung und als Wiese.

Die Einwirkung der Fläche auf den Menschen ist positiv zu bewerten.

Durch die Kleinräumigkeit des Vorhabens ist keine negative Beeinträchtigung für den Menschen zu erwarten, auch wird durch den zusätzlichen Autoverkehr keine Verschlechterung eintreten.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Festsetzungen zur Zulässigkeit der Gebäudehöhe und der Eingrünung der Grundstücke gewährleisten eine menschengerechte Bauentwicklung. Durch den Erhalt der Obstbaumwiese im südlichen Bereich und der Festlegung einer Randbepflanzung im nördlichen Bereich wird der Eingrünung und dem Sichtschutz der Wohnbaufläche Rechnung getragen. Es bleibt in der menschlichen Wahrnehmung der Gesamtcharakter der Landschaft erhalten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Fläche ist durch ihren Bestand Teil eines Gesamtkomplexes, der eine mittlere Funktion für Flora und Fauna aufweist. Insbesondere bilden die Bäume, Hecken und Gehölze in Verbindung mit der Biotopfläche und dem nördlichen Waldstück ein Habitat für Vögel. Durch die starke Beschattung der mit Bäumen bestandenen Wiesenflächen ist im bodennahen Bereich eine geringwertige ökologische Funktion gegeben. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Baumaßnahme ist eine Störung oder Vertreibung vorhandener Arten nicht gegeben, da im Umgebungsraum Ausweichlebensräume vorhanden sind. Die intensiv genutzten Ackerflächen bilden keinen zu schützenden Wert für Tiere und Pflanzen.

Schutzgut Boden

Durch die Baumaßnahmen wird derzeit offener Boden versiegelt. Durch die Festsetzung der niedrigen Grundflächenzahl, der gärtnerischen Gestaltung der nicht überbauten Flächen und der Kleinflächigkeit des Bauvorhabens wird die Beeinträchtigung sehr gering gehalten.

Schutzgut Wasser

Schichtenwasseranschnitte können durch die Baumaßnahme bei Unterkellerung entstehen, die jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit im Gesamtkontext keine Auswirkungen haben.

Niederschlagswasser soll im Plangebiet versickert werden und somit dem Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Der Bebauungsplan bereitet keine Maßnahmen vor, die merkbar Einfluss auf die gegenwärtige Situation haben. Das nördlich angrenzende Wasserschutzgebiet wird durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Klima/Luft

Die Planung lässt auf das Schutzgut aufgrund der Anbindung des Planungsvorhabens an bestehende Bebauung keine wesentlichen zukünftigen Auswirkungen erkennen. Eine Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses nach Westen Richtung Biotop ist jedoch gegeben.

Schutzgut Landschaft

Die Baumaßnahmen haben keinen bedeutsamen Einfluss auf das vorhandene Landschaftsbild, da zum einen das Gebiet an der Westseite an bestehende Bebauung angegliedert wird, an der Ostseite im nördlichen Bereich eine entsprechende Eingrünung erfolgt und im südlichen Bereich der schützende Obstbaumbestand erhalten bleibt. Weiterhin werden Eingrünungsmaßnahmen in den Grundstücken eine gute Einbindung bewirken und das Landschaftsbild bereichern.

Eine merkbare Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft ist somit nicht zu erkennen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst sind keine Kultur- und sonstige schützenswerte Sachgüter von der Planung betroffen.

Wechselwirkungen zwischen Belangen des Natur- und Umweltschutzes

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern mit erkennbaren, beachtenswerten Beeinträchtigungen sind durch die Planung nicht gegeben. Auf eine weitere Analyse wird des-

halb verzichtet.

Zusammengefasste Auswirkungen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Bauleitplanung Baumaßnahmen vorbereitet werden, die keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, Natur und Landschaft haben.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Wie unter Punkt 2.1 gezeigt wurde, haben die durch die Planung möglichen Entwicklungen innerhalb des Plangebietes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Prognose bei Nicht- Durchführung der Planung

Eine Nicht-Durchführung der Planung wird keinen Einfluss auf den jetzigen Umweltzustand haben.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Planungsgebiet kommen nach derzeitigen Kenntnisstand keine besonders schützenswerten Pflanzen und Tiere vor. Zur Durchgrünung des Wohngebietes sind Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Schutzgut Boden und Wasser

Der Bebauungsplan sieht mit einer Grundflächenzahl von 0,3 eine relativ geringe Versiegelung vor, zumal Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig versiegelt werden. Niederschlagswasser kann im Plangebiet versickert werden, dem Vorfluter zugeführt oder als Brauchwasser gespeichert werden.

Schutzgut Landschaft

Durch die Erhaltung des restlichen Obstbaumbestandes, der Gehölzstrukturen an Verkehrswegen und entsprechende Eingrünungsmaßnahmen in den Grundstücken sowie die Beschränkung der Höhenabwicklung wird das Baugebiet sehr gut in das Landschaftsbild eingefügt.

Ausgleichsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan dargestellten Baumaßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß den Regeln des naturschutzrechtlichen Eingriffs im Rahmen der Bauleitplanung (§ 8a BNatSchG) ist der Eingriff durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Wie unter Punkt 4 dargestellt und berechnet, ergibt sich ein Aus-

gleichsbedarf von 2.968 m², der in der unmittelbaren Umgebung der neuen Bebauung umgesetzt werden soll. Die Ausgleichsmaßnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Forchheim abgestimmt.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung ist eine logische Weiterentwicklung der wirksamen Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan. Andere Planungsmöglichkeiten waren somit nicht zu untersuchen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umwelterheblichkeit wurde aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Art der künftigen Nutzung verbal argumentativ dargestellt. Weitere technische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Bei Änderung der vorgesehenen Planung sind die Auswirkungen auf die Umwelt und die Menschen neu zu prüfen. Zu überprüfen wird auch sein, wenn die westlich angrenzende Obstwiese entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan in Bauland umgesetzt wird.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Atlaswind“ weist neue Flächen für ein „Allgemeines Wohngebiet“ aus. Die Art und Dichte entspricht ländlichen Dimensionen und gliedert sich in den Ortsrandcharakter ein. Die Planung bereitet keine Baumaßnahmen vor, die erhebliche Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt haben werden.

Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist ein ökologischer Ausgleich erforderlich. Die Marktgemeinde Igensdorf wird die Ausgleichsmaßnahmen bei Satzungsbeschluss nachweisen.

4. Flächenermittlung zur Eingriffs-Ausgleichsregelung

4.1 Flächenbilanz Bebauungsplan

Größe des Geltungsbereiches ca. 10.540 m²

Berechnungsfläche (Baugrundstücke ./ best. Verkehrsflächen) ca. 9.112 m²

4.2 Ausgleichsfaktor

Aufgrund der differenzierten ökologischen Wertigkeit erfolgt die Berechnung des Aus-

gleichsfaktors für jedes Flurstück separat. Die bestehenden Verkehrsflächen werden nicht berücksichtigt.

Ermittlung gemäß Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren nach Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

| Fl.Nr. Nutzung | Eingriffsschwere Gebietskategorie | Zuordnung | Fläche m ² | Ausgleich m ² |
|--------------------------------|--------------------------------------|-----------|-----------------------|--------------------------|
| 1131 Acker | B I | 0,2 | 3108 | 621 |
| 1133/1 Wiese | B I | 0,3 | 1000 | 300 |
| 122 Wiese | B | 0,3 | 2272 | 681 |
| 123/1, 123/2, 123 Obstwiese | B II | 0,5 | 2732 | 1.366 |
| Gesamt | | | 9.112 | 2.968 |

Erläuterung zur Tabelle::

Eingriffsschwere

Typ B – geringer Versiegelungs- und Nutzungsgrad

GRZ < 0,35

Gebietskategorie

Kategorie I – Ackerflächen, Grünland

Kategorie II – Gebiete mit mittlerer Bedeutung (Obstwiesen)

Zuordnung

Feld B I – Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5

Feld B II – Kompensationsfaktor 0,5 – 0,8

Aufgrund der getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden differenziert die in der Tabelle dargestellten Faktoren angesetzt.

Die errechnete Ausgleichsfläche beträgt 2.968 m²

Der Ausgleich wird in unmittelbarer Nachbarschaft der einzelnen Bauflächen durchgeführt. Die dafür zur Verfügung stehenden Flächen sind im Plan dargestellt und gesichert. Die Durchführung und die genaue Festsetzung der Flächenlage werden mit der unteren Naturschutzbehörde noch abgestimmt.

Aufgestellt: Nürnberg, den 21.07.2011

INSUMMA
Planungsgesellschaft mbH


i.A. Josef Schleifer