



# Markt Igensdorf

Landkreis Forchheim

---

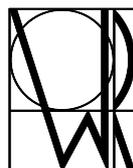
## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Stöckach Süd - West“

### Begründung mit Umweltbericht

zum Vorentwurf

in der Fassung vom 26.02.2020

Bearbeitung:



**W E Y R A U T H E R**  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH  
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2  
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

---

**MARKT IGENSDORF  
LANDKREIS FORCHHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
„STÖCKACH SÜD - WEST“**

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT  
ZUM VORENTWURF  
IN DER FASSUNG VOM 26.02.2020**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Verfahren und planungsrechtliche Situation</b>	<b>6</b>
3.1.	Verfahren	6
3.2	Regionalplan	7
3.3	Flächennutzungsplan	7
<b>4.</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung</b>	<b>8</b>
4.1	Nutzungsart und Flächenaufteilung	8
4.2	Maß der Nutzung	8
4.3	Bauweise und baugestalterische Festsetzungen	9
4.4	sonstige Festsetzungen und Hinweise	10
<b>5.</b>	<b>Erschließung des Baugebietes</b>	<b>11</b>
5.1	Straßenerschließung	11
5.2	Wasserver- und Entsorgung	11
<b>6.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Gestalterische Ziele der Grünordnung</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>14</b>
8.1	Einleitung	14
8.1.1	<i>Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans</i>	14
8.1.2	<i>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung</i>	14
8.2	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>14</b>
8.3	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>17</b>
8.4	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b>	<b>17</b>
8.4.1	<i>Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter</i>	17
8.4.2	<i>Ausgleich</i>	18
8.5	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>22</b>
8.6	<b>Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b>	<b>22</b>
8.7	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>	<b>22</b>
8.8	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>23</b>

## **1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**

Der Marktgemeinderat von Igensdorf hat am 06.08 2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Stöckach Süd - West“ mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen. Es soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Das Ziel der Bauleitplanung der Marktgemeinde Igensdorf ist die Schaffung von Bauland, insbesondere soll aber vor allem jungen einheimischen Familien die Möglichkeit gegeben werden, ein Eigenheim zu verwirklichen. Durch den Zuzug junger Familien könnte damit auch der Prozess der demografischen Entwicklung entgegengewirkt werden. Die Bevölkerung der Gemeinde würde sich ohne Bemühungen der Gemeinde dahingehend entwickeln, dass die Zahl der Einwohner stagniert und in wenigen Jahren, auf Grund der immer höheren Altersstruktur, sinken würde.

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für den Bereich des Bebauungsplanes „Stöckach Süd - West“ schon eine spätere bauliche Entwicklung als „Wohnbaufläche“ vor.

In Igensdorf besteht somit aktuell ein Bedarf an mobilisierbarem Wohnbauland. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Familie Röhrer und sollen nach Satzungsbeschluss Bauwilligen zur Verfügung gestellt werden.

## **2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**

Der Markt Igensdorf liegt ca. 21 km südöstlich von der Kreisstadt Forchheim, ca. 22 km östlich von der Stadt Erlangen und ist von der Stadt Nürnberg ca. 30 km entfernt.

Zur Gemeinde Igensdorf gehören sechs Ortsteile: Igensdorf, Dachstadt, Pettensiedel, Pommer, Rüssenbach, Stöckach.

Das Gemeindegebiet Igensdorf ist durch die Bundesstraße 2 von Nürnberg nach Bayreuth erschlossen. In Igensdorf zweigt die Staatsstraße 2236 nach Forchheim ab. Eine weitere wichtige Verkehrsanbindung erfolgt durch die Bahnlinie von Nürnberg nach Gräfenberg. Des Weiteren ist die Gemeinde Igensdorf an den VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) angebunden.

Der Markt Igensdorf hat am 30.06.2018 5.126 Einwohner.

Die Gemeinde Igensdorf liegt an der Grenze zum Landkreis Erlangen, für den eine stabile Einwohnerentwicklung prognostiziert wurde und profitiert wie dieser von der günstigen Lage zwischen den Zentren mit Bevölkerungswachstum: Erlangen, Nürnberg, Fürth und Forchheim.

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Igensdorf war in den vergangenen Jahren stetig steigend: Zwischen den Jahren 2007 und 2018 stieg die Einwohnerzahl von 4.844 auf 5.126.

Der Einwohnerzuwachs beruhte tendenziell in erster Linie auf Zuwanderung: im Jahr 2015 standen 277 Zuzügen 263 Abwanderungen, im Jahr 2016 standen 334 Zuzügen 256 Abwanderungen gegenüber; im darauf liegenden Jahr lag die Zahl der Fortgezogenen um 42 Einwohner höher als die Anzahl der Zugezogenen. Auch bei der natürlichen Bevölkerungsbewegung entwickelte sich die Anzahl der Neugeburten gegenüber den Sterbefällen ebenfalls positiv (Jahr 2015: +7; Jahr 2016: +18, Jahr 2017: +18) (Statistik Kommunal 2018).

Igensdorf bietet für Familien gute infrastrukturelle Voraussetzungen.

Im Kernort Igensdorf wird der tägliche Grundbedarf durch verschiedene Läden, Gaststätten und die Anbieter von Dienstleistungen abgedeckt, z. B gibt es eine öffentliche Gemeindebücherei.

Die medizinische Grundversorgung in Igensdorf wird durch mehrere Ärzte, Heilpraktiker und Physiotherapeuten gewährleistet. Das nächstgelegene Krankenhaus sind die Kliniken in Erlangen und Forchheim.

Im Gemeindegebiet Igensdorf gibt es drei Kindertagesstätten und zwei Kinderkrippen mit einer Gesamtzahl an über 200 Betreuungsplätzen.

Igensdorf hat eine Grundschule mit Mittags- und teilweise Ganztagsbetreuung; weiterführende Schulen sind in Gräfenberg, Neunkirchen am Brand und Eckental.

In Igensdorf befindet sich die evangelische Kirche St. Georg mit dem dazugehörigen Pfarramt; die katholischen Christen werden durch das Pfarramt Weißenhohe betreut.

Der Gemeindeteil Stöckach liegt ca. 2 km südlich von Igensdorf und ist über die Kreisstraßen FO 18 und FO 31 gut zu erreichen. Über die Kreisstraßen ist Stöckach gut nach Osten an die Bundesstraße B2 und nach Norden an die Staatsstraße St 2236 angebunden.

Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs bildet die Bushaltestelle des VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) in der Hauptstraße von Stöckach in ca. 500 m Entfernung zum Baugebiet.

Der Bebauungsplan „Stöckach Süd - West“ liegt am südwestlichen Ortsrand von Stöckach und umfasst die Flurstücksnummern 62 und 135 ganz, und die Teilflächen der Flurstücksnummern 63/6, 134, 137 und 138, alle jeweils der Gemarkung Stöckach. Die höchste Stelle im Baugebiet liegt bei ca. 359 m ü. NN. Das Gelände fällt in Richtung Südosten hin auf ca. 346 m ü. NN ab. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 11.140 m<sup>2</sup> und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch eine Wiesenfläche
- im Osten durch bestehende Wohnbebauung
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche / Kirschbaumaufzuchtplantage
- im Westen durch die Gemeindeverbindungsstraße (GVS) nach Affalterbach

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

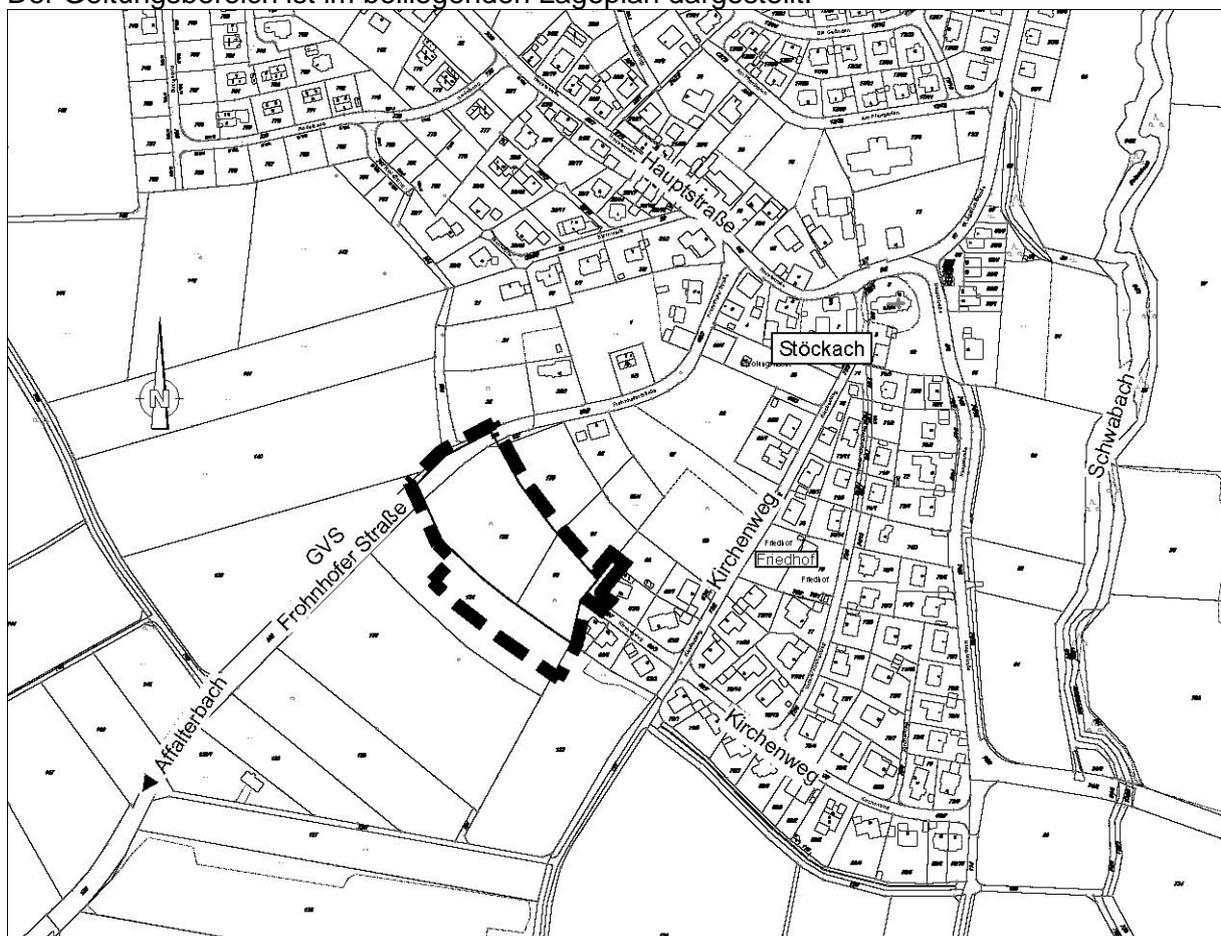


Abb. 1: Übersichtskarte Geltungsbereich Bebauungsplan

## Bodendenkmäler in unmittelbarer Nähe

In unmittelbarer Nähe des oben genannten Bebauungsplangebietes befindet sich ein südlich angrenzendes Bodendenkmal D-4-6333-0171. Bei dem Denkmal handelt es sich vermutlich um eine Freilandstation des Mesolithikums und eine Siedlung der frühen Latènezeit.

### **3. Verfahren und planungsrechtliche Situation**

#### **3.1. Verfahren**

Der Bauausschuss des Marktgemeinderates von Igensdorf hat in seiner Sitzung am 06.08.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Stöckach Süd - West“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie den §§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB aufgestellt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 23.03.2020 bis zum 04.05.2020 statt.

Die anschließende öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom ..... 2020 bis zum ..... 2020 statt.

Der Satzungsbeschluss wurde in der Marktgemeinderatssitzung am ..... 2020 vom Marktgemeinderat von Igensdorf beschlossen.

#### **3.2 Landesentwicklungsprogramm - LEP**

Das neue Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) sieht in diesem Bereich folgende Ziele vor:

- „Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.“
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.“
- Es kommt den Gemeinden im Bereich von Entwicklungsachsen als Siedlungsräume für eine überorganische Siedlungsentwicklung besondere Bedeutung zu.

### 3.3 Regionalplan

Der Markt Igensdorf gehört zur Planungsregion 4 „Oberfranken – West“. Südlich im Landkreis Forchheim gelegen grenzt Igensdorf an nachfolgende Nachbargemeinden an: Gemeinde Kleinsendelbach (VG Dormitz), Gemeinde Weißenhohe (VG Gräfenberg), Markt Eckental (Landkreis Erlangen – Höchstädt), Markt Neunkirchen am Brand, Markt Schnaittach (Landkreis Nürnberger Land). Die Marktgemeinde liegt an der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung Gräfenberg-Igensdorf und ist in der Karte 1 „Raumstruktur /Nahbereich“ als Grundzentrum eingestuft. Sie liegt im Gebiet mit einem „besonderen Handlungsbedarf“. Die Bundesstraße B2 Nürnberg – Bayreuth kreuzt die Gemeinde von Nordost nach Süden. Diese stellt die direkte Verbindungsachse zum Ballungsraum Nürnberg/Fürth/ Erlangen dar. Parallel dazu verläuft die neu ausgebaute Bahntrasse Nürnberg-Nordost-Gräfenberg.

### 3.4 Flächennutzungsplan

Der Markt Igensdorf hat einen wirksamen Flächennutzungsplans- und Landschaftsplan (FNP 2005), in dem der Bereich des Bebauungsplanes „Stöckach Süd - West“ in Stöckach bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Igensdorf ist somit nicht erforderlich.

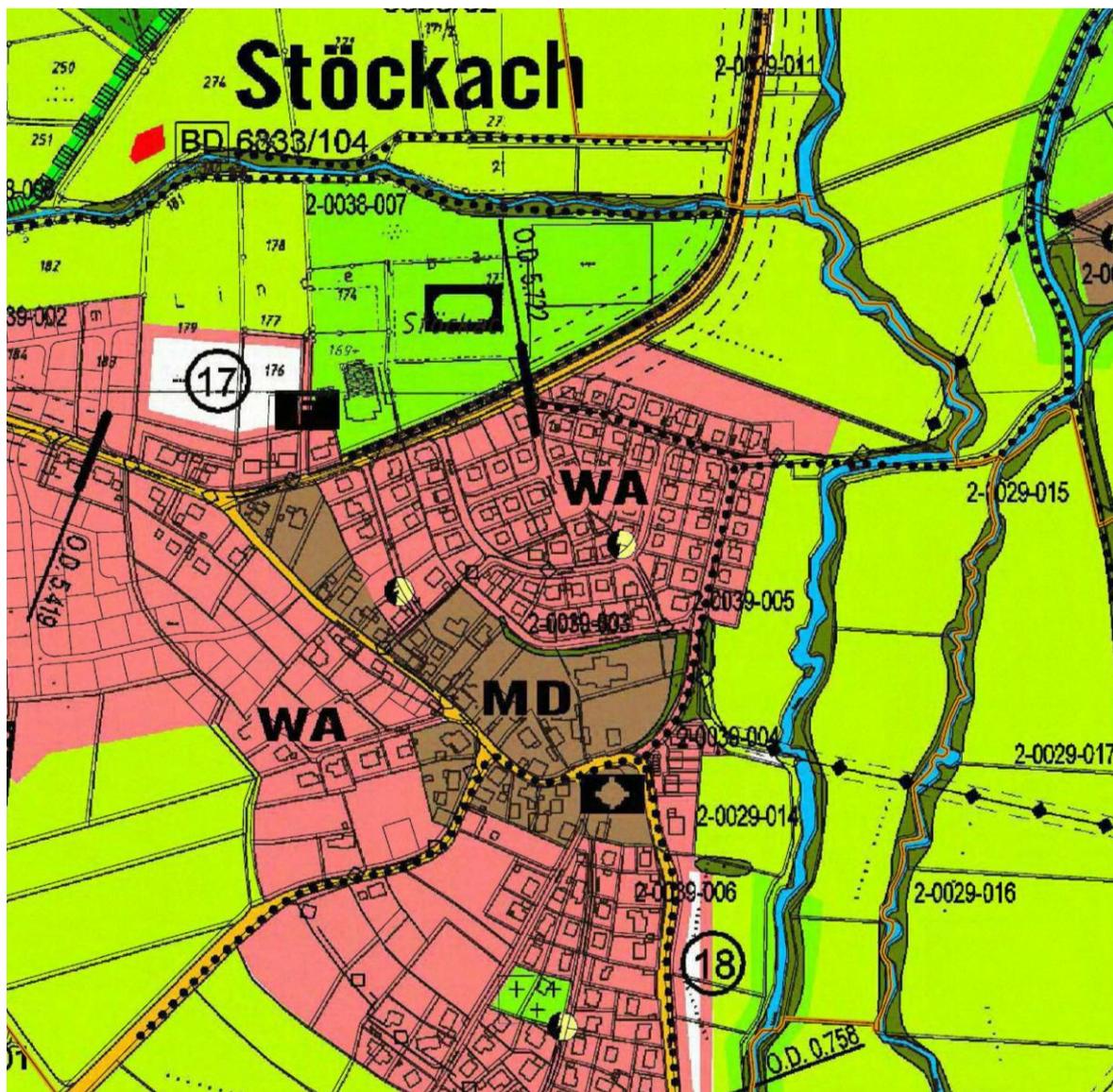


Abb. 2: Auszug Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

## **4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung**

### **4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung**

Die Geltungsbereichsfläche mit der externen Ausgleichsfläche umfasst insgesamt ca. 11.136 m<sup>2</sup>. Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich folgendermaßen auf:

Nutzungsart	Flächengröße	Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet (WA):	6.106 m <sup>2</sup>	54,8 %
Verkehrsflächen:	1.296 m <sup>2</sup>	11,6 %
Öffentliche Grünflächen:	263 m <sup>2</sup>	2,4 %
Ausgleichsflächen (A2, A3):	2.871 m <sup>2</sup>	25,8 %
Fläche für Regenrückhalt (A1):	600 m <sup>2</sup>	5,4 %
Gesamt:	11.136 m <sup>2</sup>	100,0 %

Im Baugebiet sollen ca. 10 Baugrundstücke entstehen, deren Bauplatzgröße von ca. 570 m<sup>2</sup> bis ca. 700 m<sup>2</sup> reicht.

### **4.2 Maß der Nutzung**

#### Grundflächenzahl/ Baugrenzen

Der Umfang der überbaubaren Flächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Das Maß der Überbaubarkeit wird durch die engere der beiden Festsetzungen bestimmt. Die Baugrenzen wurden parallel zum Straßenverlauf über die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen hinweg als Bänder dargestellt. Die Grundflächenzahl beträgt für das Baugebiet höchstens 0,35. Garagen und Carports können unter Maßgabe der Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung innerhalb und außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mizurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

#### Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 0,9.

#### Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Die Höchstzahl der Vollgeschosse wurde auf III (U + II) festgesetzt. Das dritte Vollgeschoss ist nur im Untergeschoss zulässig.

#### Höhenlage der Gebäude/ Erdgeschossfußbodenoberkante

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird mit max. 0,3 m über der Straßenoberkante für in Bezug auf die Straße talseitig liegende Häuser und mit

max. 0,5 m über natürlichem Gelände für in Bezug auf die bergseitig liegenden Häuser festgesetzt.

Bezugspunkt sind der Mittelpunkt des Gebäudes und der zur Gebäudemitte nächstliegende Punkt auf der Grenze zwischen Straße und Grundstück. Sollten zwei Punkte den gleichen Abstand zum Gebäudemittelpunkt aufweisen, ist der höher gelegene Bezugspunkt zu wählen.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986-100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

#### Maximale Höhe der Gebäude

Die maximale Firsthöhe ist abhängig von der Dachneigung und darf von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante folgende maximale Gebäudehöhen aufweisen:

Dachneigung	Max. Gebäudehöhe
10-15°	8,5 m
15-38°	9,0 m
38-52°	10,0 m

Die maximale Gebäudehöhe wird von der EFOK bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen.

### **4.3 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen**

#### Bauweise

Die Wohngebäude sind als Einzelhäuser oder Doppelhäuser in offener Bauweise zu errichten.

#### Firstrichtung

Die Firstrichtung wurde weitgehend parallel zur Straße festgelegt. Eine Abweichung von exakt 90° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung ist ausnahmsweise zulässig.

#### Dachgestaltung:

Als Dachform sind Flachdächer nicht zulässig.

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortgang max. 0,70 m betragen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

#### Festsetzungen für die Gestaltung der Garagen, Nebengebäude und Stellplätze:

Die Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Igensdorf ist zu beachten.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen können – soweit sie nach Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind - auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock zulässig. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.

Garagen und Nebengebäude, die mit dem Hauptgebäude in Verbindung stehen, sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Alternativ sind für Garagen, Nebengebäude und überdachte Stellplätze auch begrünte Flachdächer zulässig.

Wintergärten sind als Anbauten an die Hauptgebäude zulässig.

#### Festsetzungen zu Einfriedungen und Bodenbewegungen

Zur Einfriedung privater Grundstücke sind freiwachsende oder geschnittene, standortgerechte Hecken zulässig. Die Pflanzen sind gemäß der Gehölzliste (s. Anhang) auszuwählen. Die Gesamthöhe der Hecke darf 1,50 m nicht überschreiten.

Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken. Bezugspunkt ist die künftige Geländeoberkante (GOK) bzw. Oberkante der Erschießungsstraße.

Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsflächen:

Zur Einfriedung der privaten Grundstücke sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich Holzlattenzäune (Staketenzäune) und Metallzäune mit einem Sockel zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m einschließlich eines Sockels von 0,20 m nicht übersteigen

Einfriedung zu seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen:

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen hingegen sind neben Holzlattenzäune (Staketenzäune) und Metallzäune auch Zäune aus Maschendrahtgeflecht jeweils ohne Sockel zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m nicht übersteigen und muss mind. einen Abstand von 0,15 m zum Gelände aufweisen, um den Durchgang für Klein- und Mittelsäuger zu ermöglichen.

Zur Überwindung der verschiedenen Geländeniveaus sind Natursteinmauern zugelassen.

Entlang der Grundstücksgrenzen zum Nachbarn sind Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante von max. 0,4 m zulässig.

#### **4.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise**

##### Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind Sichtfelder, die von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten sind. Bepflanzungen, Bepflanzungen, Bepflanzungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

##### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Abführung des Oberflächenwassers und zur Erreichbarkeit, Pflege und zum Unterhalt des Regenrückhaltebeckens und der Ausgleichsfläche wird festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

##### Leitungen zur Versorgung

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind diese grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

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

##### Bodendenkmäler

Aufgefundene Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof / Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.

Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

### Altlasten

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

## **5. Erschließung des Baugebietes**

### **5.1 Straßenerschließung**

Das Baugebiet liegt südöstlich der Gemeindeverbindungsstraße Stöckach nach Affalterbach (Frohnhofer Straße). Von dieser leitet eine Erschließungsstraße nach Südosten und schließt an die bestehende Ortsstraße am Kirchenweg an. Im Baugebiet ist eine Möglichkeit vorgesehen, die im Osten gelegenen angrenzenden Flächen zu einem späteren Zeitpunkt straßentechnisch zu erschließen.

Folgende Straßen- bzw. Wegbreiten sind beim Ausbau der Verkehrswege vorgesehen:

Erschließungsstraße:

Fahrbahn:	4,50 m
Gehweg/Mehrzweckstreifen:	<u>1,50 m</u>
	6,00 m

Es ist vorgesehen, die Fahrbahn zu asphaltieren und den Gehweg/Mehrzweckstreifen mit Betonpflaster zu befestigen.

### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll weitestgehend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden: Die Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Igensdorf ist zu beachten.

Der Stauraum vor Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu bewerten.

### **5.2 Wasserver- und Abwasserentsorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt in der Gemeinde Igensdorf durch die gemeindeeigene Wasserversorgung. Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Zahl an Hydranten sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung wird durch den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Obere Schwabach realisiert. Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal im Kirchenweg der verbandseigenen Kläranlage zugeführt und gereinigt.

Anfallendes Oberflächenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser durch einen Oberflächenwasserkanal in das im Südosten geplante Regenrückhaltebecken zugeführt. Anschließend wird es gedrosselt über einen bestehenden Regenwasserkanal in einem Graben geleitet. Dieser Graben leitet das Oberflächenwasser in östlicher Richtung in die Schwabach ab.

Auf Privatgrundstücken anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Flächen oder Nachbargrundstücken abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder der Rückhaltung geschaffen werden. Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser (insbesondere zu Zwecken der Gartenbewässerung sowie zur sanitären Brauchwassernutzung) wird empfohlen. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche 2 - 3 m<sup>3</sup> nicht unterschrei-

ten. Oberflächenwasser, das nicht auf privaten Grundstücken gespeichert bzw. versickert werden kann, ist dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken zuzuführen.

### **5.3 Sonstige Erschließungseinrichtungen**

Igensdorf wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom Technik GmbH an das Fernsprechnetz angeschlossen.

Durch den Bestand sind bereits Versorgungsleitungen für den Markt verlegt worden. Jedoch gilt der Hinweis, dass oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig sind.

## **6. Immissionsschutz**

### Landwirtschaftliche Emissionen

In der Nähe des neuen Wohngebietes grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Es ist davon auszugehen, dass kein Nutzungskonflikt zwischen den vorhandenen, landwirtschaftlichen Betrieben und dem geplanten Baugebiet besteht.

In den Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, dass aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Geruchs-, Staub- und Lärmbelastigungen nachts, am Wochenende und an Feiertagen zu rechnen ist.

### Lärmemissionen durch haustechnische Anlagen

Um innerhalb des Baugebietes mögliche Lärmemissionen durch haustechnische Anlagen (z.B. Wärmepumpen, Lüftungsanlagen) zu beschränken, wird die folgende Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen:

Für den potenziellen Betrieb von haustechnischen Anlagen (Wärmepumpe, Lüftungsanlage etc.) wird am maßgeblichen Immissionsort (0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ein maximal zulässiger Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm tags (von 6.00 Uhr – 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und nachts (von 22.00 Uhr – 6.00 Uhr) von 34 dB(A) festgesetzt. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall ist hierzu ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

## **7. Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Um die Belange des Naturschutzes und der Umwelt zu berücksichtigen, werden für die Bepflanzung Mindestvorgaben zur Durchgrünung des Baugebiets festgelegt. Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> überbauter Fläche ist entweder ein Obst- bzw. Laubbaum zu erhalten oder ein Obst- bzw. Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind nach der Gehölzliste im Anhang in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen und bei Ausfall/ Abgang zu ersetzen.

Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Die für die Bepflanzung der Hausgärten empfohlenen Gehölze (Pflanzliste) stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar. Die entlang der GVS stehenden Bäume sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben, wenn sie nicht aus Gründen der Verkehrssicherheit und im Zuge der Erschließung stören und daher entfernt werden müssen.

Im Bebauungsplan ist die Empfehlung aufgenommen, Dächer bei Carport bzw. Garagen und Fassaden zu begrünen.

Sollten Gehölze gerodet werden müssen, ist dieses im Zeitraum vom 01.10 – 28.02 durchzuführen.

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sind daher mit wasserdurchlässigen Belägen (bei einem versickerungsfähigen Untergrund), als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen auszuführen, sofern keine anderen Auflagen, Gutachten oder Vorschriften dies verbieten.

Für die Ausleuchtung des Baugebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge und anderer Insekten energieeffiziente LED-Leuchten zu verwenden. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren.

Weitere Details zu den einzelnen betroffenen Schutzgütern, zu den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und der Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **8. Umweltbericht**

### **8.1 Einleitung**

#### 8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt soll am südöstlichen Ortsrand von Gößweinstein ein Sondergebiet entstehen.

Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen. (s. Kap. 4).

#### 8.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

### **8.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### Schutzgut Klima / Luft

##### Beschreibung:

Das Gemeindegebiet erstreckt sich am Rande der Fränkischen Alb und ist geprägt durch die Talauen der Schwabach, der Lillach und des Rüsselbaches. Klimatisch betrachtet gehört der Bereich zu den Gebieten mit mäßig feuchten bis trockenen Mittelgebirgsklima mit leicht kontinentalem Einfluss und häufigen Spätfrösten. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt im überwiegenden Teil mit 7 bis 8 °C, 1 °C über dem landesweiten Mittel. Die Vegetationsperiode dauert mit 195 bis 200 Tagen gut 15 Tage kürzer als im Großteil Bayerns. Der Jahresniederschlag beträgt ca. 750 mm.

##### Auswirkungen:

Durch die Versiegelung durch Straßen und Gebäude mit ihren Nebenanlagen kann in potenzielle Bereiche der Kaltluftentstehung eingegriffen werden. Des Weiteren kann durch sogenannte „Gebäuderiegel“ die Frischluftzufuhr für die Innenbereiche der Dörfer oder Städte am Rande beeinträchtigt werden oder ganz zum Erliegen kommen. Der Geltungsbereich legt weder im Bereich von einem Kaltlufttransportweg noch Frischlufttransportweg. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Klimahaushalt oder die Luftqualität durch die Planung werden aufgrund der Kleinheit der Flächen nicht erwartet. Baubedingt kommt es zu einer geringen Erhöhung der Emissionen. Es entstehen zeitweilig Abgas- und Staubemissionen durch den Baubetrieb und die Baustellenfahrzeuge. Die lufthygienische Situation kann sich dadurch punktuell und zeitlichen begrenzt verschlechtern. Anlage- und betriebsbedingt kann es aufgrund der anzunehmenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu einer minimalen Erhöhung der Schadstoffemissionen und zu einer Veränderung des Kleinklimas innerhalb des Gebietes kommen.

##### Ergebnis:

Im Gesamten ist von einer geringen Erheblichkeit des Schutzgutes Klima und Luft auszugehen.

### Schutzgut Boden

#### Beschreibung:

In den Baugebiet herrschen vorwiegend Braunerde, gering verbreitet auch Pseudogley-Braunerde aus (grusführendem) Schluff bis Normallehm (Lösslehm) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein). Ein Bodengutachten ist nicht durchgeführt worden.

#### Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen gibt es einen Eingriff in den Oberboden und die darunter liegenden Bodenschichten. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen und Zufahrten werden Flächen dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Wohngebietsnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen (s. u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen, das Verwenden von wasserdurchlässigem Belag (falls ein versickerungsfähiger Untergrund vorhanden) oder die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

#### Ergebnis:

Die einzelnen Bodenschichten sollen fachgerecht ausgehoben und getrennt zwischengelagert bis sie nach Möglichkeit im Untersuchungsgebiet wieder eingebaut werden können. Auf Grund der Versiegelung und dem damit verbundenen Eingriff sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### Schutzgut Wasser

#### Beschreibung:

Es sind keine Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete und Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen. Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht betroffen. Grundwasser ist bedingt durch die morphologischen und hydrologischen Randbedingungen kaum zu erwarten. Das Gelände fällt in Richtung Südosten ab, was den Oberflächenabfluss beschleunigt. Das Oberflächenwasser wird mittels eines Trennsystems in das geplante Regenrückhaltebecken und anschließend gedrosselt in einen Graben eingeleitet.

#### Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung mit Straßen und Gebäuden und die damit verbundene Flächenversiegelung wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate gestört.

Die Trennung des Oberflächenwassers und des Schmutzwassers wirken sich positiv auf die Belastung der örtlichen Kanalisation und der Kläranlage aus, was niedrigere Kosten für die Gemeinde nach sich zieht. Ebenfalls positiv ist die Sammlung der Oberflächenwassers in den Regenrückhaltebecken, das dann gedrosselt an einem Graben abgegeben wird und nicht unkontrolliert auf der Fläche in die unterliegenden Gärten fließt. Des Weiteren wird durch eine naturnahe Gestaltung des Beckens ein Beitrag zur Aufwertung der Natur geleistet. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (s. u.) sowie Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan lassen sich diese Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

#### Ergebnis:

Den positiven Aspekten der Entlastung der Kanalisation und des Sammeln des Oberflächenwassers in Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Weiterleitung steht die Versiegelung mit ihren negativen Folgen gegenüber. Insgesamt sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Beschreibung:

Der Geltungsbereich wird dominiert von einer Grünfläche genutzt, die in den Randbereichen zur Gemeindeverbindungsstraße und im nördlichen Bereich mit Obstbäumen jungen bis mittleren Alters bepflanzt ist. Im nordwestlichen Bereich grenzen Feldgehölze mit kleinen Baumgruppen an. Die Wiese wird im Jahr öfters gemulcht. Das Gebiet ist im Südosten und im Nordwesten von Straßen und Wohnbebauung umgeben, im Nordosten bzw. Südwesten umgrenzen zum Teil intensiv genutzte Flächen (Kirschbaumaufzuchtplantage, Wiesenfläche) den Geltungsbereich.

Durch das weitestgehend strukturarme Gebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten eher auszuschließen. Besondere Habitate oder Biotopstrukturen die dies begründen, sind im Geltungsbereich kaum zu finden. Durch die Bearbeitung der Flächen und die Nähe zu der vorhandenen Bebauung, Straßen und landwirtschaftlichen Nutzflächen ist das Gebiet häufig gestört und nur für die sogenannten ubiquitären Arten (z. B. Vögel: Amsel) interessant.

Weder Kartierte bzw. gesetzlich geschützte Biotope noch Natura 2000 Gebiete befinden sich im Bereich des Bebauungsplans oder werden durch die Maßnahme betroffen.

#### Auswirkungen:

Durch die Bebauung des Geländes wird der Natur Lebensraum entzogen. Im Geltungsbereich kommt es zu einem Verlust von Gehölz- und Baumbeständen und von einem Teil der Kirschbaumaufzuchtplantage. Durch die Maßnahme kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung potenziell vorkommender geschützter oder bedrohter Tierarten in dem Gebiet und auch nicht in den weit weg entfernten Gebieten der Natura 2000-Gebiete. Der Flächenverlust wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen.

#### Ergebnis:

Gegen die Versiegelung der Grünlandbestände und die Beeinträchtigungen der Gehölzstrukturen stehen die Vermeidungsmaßnahmen bzw. die Vorbelastungen des Gebietes durch die umliegende Bebauung und angrenzenden Straßen dagegen. Dadurch sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### Schutzgut Landschaft

#### Beschreibung:

Das Gemeindegebiet gehört zum Vorland der nördlichen Frankenalb und ist geprägt durch die Talauen der Schwabach, der Lillach und des Rüsselbaches. Diese Talräume werden häufig intensiv landwirtschaftlich genutzt. An den Hängen des Albtraufs befinden sich weitläufige Obstanlagen. Die oberen, oft steilen Albtraufbereiche sind überwiegend forstwirtschaftlich genutzt. Dort findet man sowohl Quellgebiete, als auch extrem trockene Standorte. Das Landschaftsbild am Geltungsbereich ist geprägt durch eine nach Südosten hin abfallende Wiesenfläche, die am Rande mit vereinzelt Grünstrukturen bepflanzt ist. Das Gebiet ist im Südosten und im Nordwesten von Straßen und Wohnbebauung umgeben, im Nordosten bzw. Südwesten umgrenzen zum Teil intensiv genutzte Flächen (Kirschbaumaufzuchtplantage, Wiesenfläche) den Geltungsbereich.

#### Auswirkungen:

Im Bebauungsplan werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Eine Verbauung mit sogenannten Gebäuderiegeln ist also nicht möglich. Des Weiteren kann die Anordnung der Gebäude frei gewählt werden und die Höhe der Gebäude wurde begrenzt. So bleibt zwischen den Gebäuden immer wieder der Ausblick in die freie Landschaft erhalten.

Durch die Bebauung werden die Wirkung des Landschaftsbilds und die Dorfansicht am Ortsrand verändern. Prägende natürliche Strukturelemente gehen jedoch nicht verloren. Durch Eingrünungsmaßnahmen wird die Bebauung möglichst gut in die Landschaft eingebunden.

Ergebnis:

Durch das Wohngebiet sind die Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Das Regenrückhaltebecken und die am Rande des Geltungsbereiches entstehende Ausgleichsflächen wirken sich eher positiv auf das Erscheinungsbild des Baugebietes aus.

#### Schutzgut Mensch

An dem geplanten Wohngebiet verlaufen keine dem Menschen zur Erholung dienenden Wanderwege. Die Umgebung ist mit Wohnhäusern, der Gemeindeverbindungsstraße und den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen schon vorbelastet. Diese Flächen haben für den Faktor der Naherholung bisher auch keine Bedeutung. Durch das Baugebiet entstehen in diesem Bereich zusätzliche Lärmemissionen durch den Anwohner- und Besucherverkehr, die allerdings durch die Vorbelastung von der umliegenden Bebauung und den angrenzenden Straßen bereits vorhanden sind und die sich nur leicht erhöhen.

Da sich die Lebensqualität für den Menschen aufgrund des Wohngebietes nicht maßgebend verschlechtert, ist die Betroffenheit dieses Schutzgutes unerheblich.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bau-, Boden- oder Landschaftsbildprägende Denkmale im Geltungsbereich oder darüber hinaus vorhanden und keine schützenswerte Ensembles betroffen.

Sollten jedoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind diese der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof/ Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

### **8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin als Grünfläche bzw. landwirtschaftliche Fläche (Kirschbaumaufzuchtplantage) genutzt werden. Für die wenigen Gehölze bestände keine unmittelbare Rodungsgefahr. Der Verkehr würde sich nur auf den landwirtschaftlichen Verkehr und den Anwohnerverkehr in diesem Gebiet beschränken.

Jedoch erhalten die Anwohner von Stöckach dadurch auch kein weiteres Angebot an neuen Bauplätzen. Was vor allem junge Familien dazu bewegen kann, in andere Gemeinden oder Städte zu ziehen, was wiederum zu einer Erhöhung der Fortgezogenen führt und den demografischen Wandel eher beschleunigt.

### **8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### 8.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

##### Schutzgut Boden und Wasser

Die Bodenversiegelung wird durch die Beschränkung der Grundflächenzahl und die Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, falls der Untergrund versickerungsfähig ist, begrenzt. Mit der wasserdurchlässigen Ausbildung befestigter Flächen wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes gefördert und ein starker Abfluss vermieden. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, die Garagen und Carports zu begrünen und Zisternen zu errichten, um Regenwasser aufzufangen und bei Bedarf damit z. B. die Außenanlagen zu bewässern.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen und Schutzgut Landschaft

Durch die Lage des Geltungsbereiches wurden Eingriffe in Biotope, bestehende Schutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete vermieden.

Zum Schutz von brütenden Vögeln darf eine Rodung des Gehölzbestandes nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 erfolgen.

Um die Durchgängigkeit von Kleintieren durch das Gebiet zu gewährleisten, ist an den seitlichen Grundstücksgrenzen ein Abstand von 0,15 m zwischen natürlichem Gelände und der Unterkante der Einfriedung einzuhalten.

Um die Fernwirkung des Gebäudes so gering wie möglich zu halten, wurde die Gebäudehöhe von 10 m begrenzt.

Für die Ausleuchtung des Wohngebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge und anderer Insekten energieeffiziente LED-Leuchten zu verwenden. Das Licht sollte nur nach unten ausstrahlen. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren.

Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> überbauter Fläche ist entweder ein Obst- bzw. Laubbaum zu erhalten oder ein Obst- bzw. Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind nach der Gehölzliste in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen und bei Ausfall/ Abgang zu ersetzen.

Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

#### 8.4.2 Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

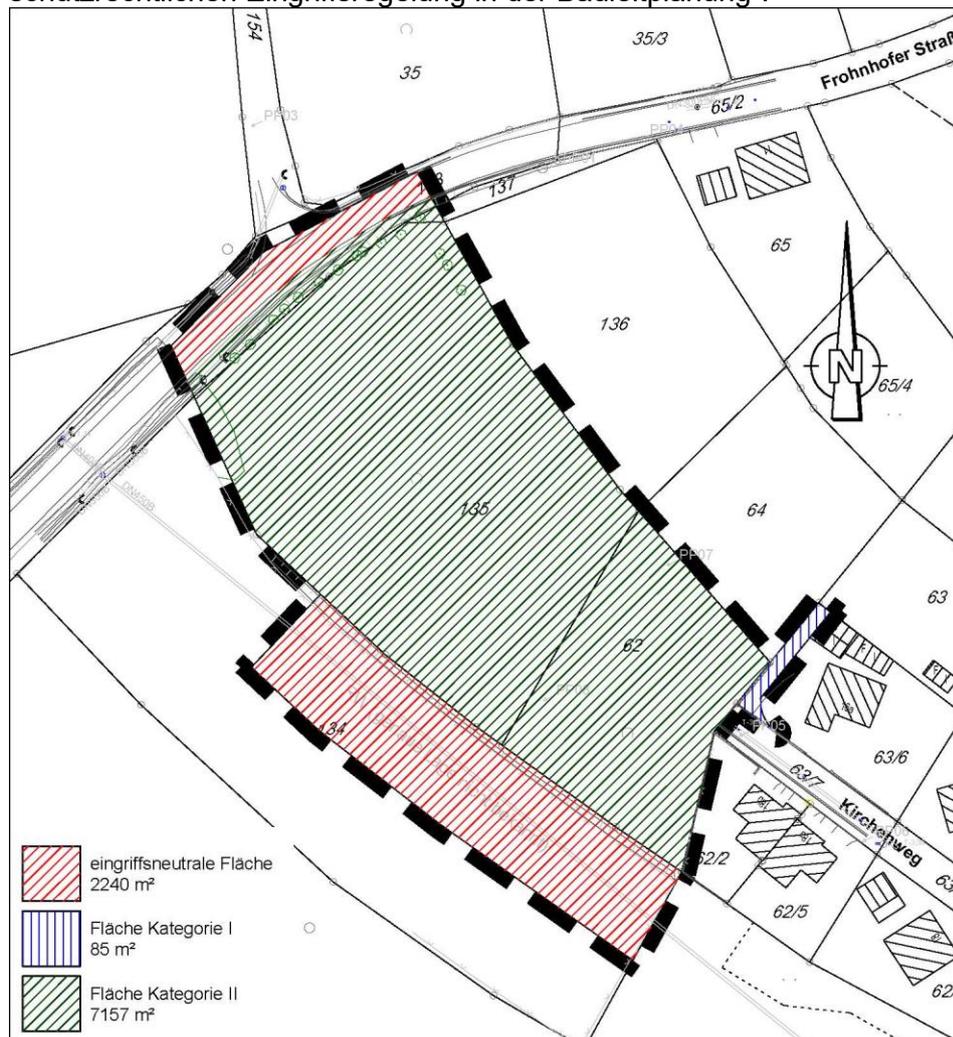


Abb. 3: Ausgangszustand:

### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Geltungsbereich liegen unterschiedliche Flächen mit unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die Fläche wurde früher als intensive Obstbauplantage genutzt. Im Laufe der letzten Jahre sind die Obstbäume aufgrund des Alters bzw. des geringen Ertrags gefällt worden. Mittlerweile stehen nur noch am Rande des Untersuchungsgebietes und entlang der Gemeindeverbindungsstraße Obstbäume. Die ehemalige Obstbauplantage wird jedes Jahr öfters gemulcht. Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind Wiesenflächen als auch eingriffsneutrale Flächen (siehe Abb. 3). Damit sind diese nach Auffassung des „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ den Kategorien „Gebiete mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I, II, III) zu zuordnen.

Nach dem Versiegelungs- und Nutzungsgrad fällt das Baugebiet in den Eingriffstyp B (GRZ ≤ 0,35).

### **Wohngebiet:**

#### Flächen mit der Kategorie I (Hausgarten)

Insgesamt: 85 m<sup>2</sup>

#### Flächen mit der Kategorie II (extensives Grünland)

Insgesamt: 7157 m<sup>2</sup>

Kompensationsfaktor für die einzelnen Kategorien unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen. Innerhalb der Kategorien gibt es auf Grund von verschiedenen Bewertungen des Ausgangszustands unterschiedliche Kompensationsfaktoren.

Kategorie I: 0,4

Kategorie II: 0,6

#### Kategorie I:

85 m<sup>2</sup> x 0,4 = 34 m<sup>2</sup>

#### Kategorie II:

7.157 m<sup>2</sup> x 0,6 = 4.294,2 m<sup>2</sup>

**Insgesamt: 4.328,2 m<sup>2</sup>**

Der Ausgleichsbedarf des Bebauungsplanes beläuft sich auf insgesamt 4.328,2 m<sup>2</sup>. Ein Teil der Ausgleichsfläche kann innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Der verbliebene Teil wird auf externen Flächen ausgeglichen.

### Interne Ausgleichsfläche:

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde kann das Regenrückhaltebecken als Ausgleichsfläche (A1) auf einer Teilfläche der Flurstücksnummer 134 (Gemarkung Stöckach) herangezogen werden. Der Aufwertungsfaktor wurde seitens der uNB auf 0,4 festgelegt. Eine weitere Ausgleichsfläche (A2) befindet sich ebenfalls auf einer Teilfläche der Flurstücksnummer 134 (Gemarkung Stöckach). Derzeit wird die interne Ausgleichsfläche A1 und A2 als Baumschule genutzt. Nach dem „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist die interne Ausgleichsfläche der Kategorie I „Ge-

biote mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zuzuordnen. Ein Teilfläche A2 auf der Flr. Nr. 134 (1.217 m<sup>2</sup>) in der Gemarkung Stöckach wird zu einer Streuobstwiese mit extensivem Grünland entwickelt. Laut Leitfaden fällt die Streuobstwiese in Kategorie III als „Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“. Die Aufwertung um zwei Kategorien resultiert in einem Aufwertungsfaktor von 2,0 zur Berechnung der Fläche.



Abb. 4: Interne Ausgleichsfläche A1 und A2:

### **A1- Berechnung**

Gesamtgröße: 600 m<sup>2</sup>

600 m<sup>2</sup> x 0,4 = 240 m<sup>2</sup>

### **Ausführung und Pflege:**

Die Regenrückhaltebecken werden in Erdbauweise ausgeführt und die Sohle naturnah gestaltet, in dem Tümpel unterschiedlicher Größe angelegt werden und der anfallende Bodenaushub in Form von Erd(quer)dämmen so eingebaut wird, dass eine stufenweise Wasserrückhaltung ermöglicht wird. Auf diese Weise entstehen temporäre Kleingewässer, die vor allem für Amphibien neuen Lebensraum schaffen und den ökologischen Wert der Wasserrückhaltung erhöhen. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 15.06. und dem 01.10. mit Abfuhr des Mahdgutes.

Alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen ist die Funktionsfähigkeit der Anlage zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

### **A2- Berechnung**

Gesamtgröße: 1.217 m<sup>2</sup>

1.217 m<sup>2</sup> x 2,0 = 2.434 m<sup>2</sup>

### Ausführung und Pflege:

Anlage einer Streuobstwiese – Die Obstbäume sind als Hochstämme (Pflanzqualität s. Anhang 1: Gehölzliste Obstbäume) mit einem Abstand von ca. 15 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 15.06. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmulchung ist zulässig.

### Zusammenfassung der internen Ausgleichsflächen

**Ausgleichsflächen A1 und A2:**  $240 \text{ m}^2 + 2434 \text{ m}^2 = 2.674 \text{ m}^2$

Es muss ein Ausgleich von ca.  $1.655 \text{ m}^2$  ( $4.328,2 \text{ m}^2 - 2.674 \text{ m}^2$ ) auf externen Flächen durchgeführt werden.

### Externe Ausgleichsfläche A3:

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Familie Röhler wurde die folgende externe Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet bereitgestellt:

- Fl.Nr. 660 der Gemarkung Stöckach (A3)

Die Fläche A3 ist derzeit Wiese. Nach dem „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist der Ausgangszustand der externen Ausgleichsfläche A3 der Kategorie II „Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zuzuordnen.

Die Fläche wird zur Streuobstwiese mit extensivem Grünland entwickelt. Laut Leitfaden fallen Streuobstwiesen in Kategorie III als „Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“. Die Aufwertung um zwei Kategorien resultiert in einem Aufwertungsfaktor von 1,0 zur Berechnung der Flächen.

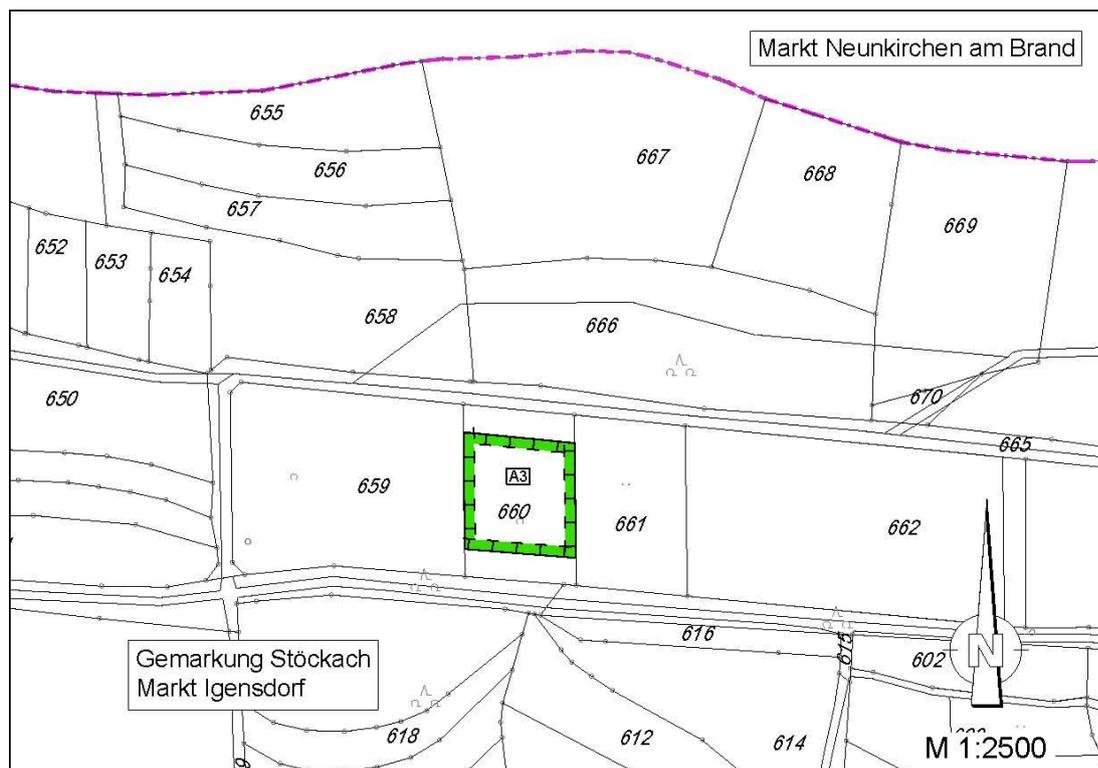


Abb. 5: Externe Ausgleichsfläche A3:

### A3-Berechnung und Maßnahmenkonzept

Gesamtgröße: 1.655 m<sup>2</sup>

1.655 m<sup>2</sup> x 1,0 = 1.655 m<sup>2</sup>

#### Ausführung und Pflege:

Anlage einer Streuobstwiese – Die Obstbäume sind als Hochstämme (Pflanzqualität s. Anhang 1: Gehölzliste Obstbäume) mit einem Abstand von ca. 15 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 15.06. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmulchung ist zulässig.

#### Zusammenfassung der Ausgleichsflächen insgesamt:

<b>Interne Ausgleichsfläche</b>	<b>2.674 m<sup>2</sup></b>
<b>externe Ausgleichsfläche</b>	<b>1.655 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamte Ausgleichsfläche</b>	<b>4.329 m<sup>2</sup></b>

Durch die interne und externe Ausgleichsfläche ist der Eingriff insgesamt ausgeglichen.

### **8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten in der Größenordnung gibt es in Igensdorf nicht. Zwar sind diese Flächen nicht direkt im Innenbereich von Stöckach, jedoch verdichten Sie den Ortsrand nach. Um alternative Bebauungsplätze nicht außerhalb des Ortsrandes und damit ein Hineinwachsen in die Landschaft zu provozieren, wurde dieser Standort ausgewählt. Des Weiteren wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Die innere Erschließung war durch den Zuschnitt des Baugebietes, die Einbindung der Frohnhofer Straße mit der Kirchenstraße als Zu- und Abfahrt sehr gebunden. Lediglich mit der inneren Straßenführung bzw. Erschließung wurden verschiedene Varianten ausgearbeitet und untersucht. Letztendlich wurde diese Variante favorisiert.

### **8.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Als Grundlage für die Bearbeitung diente der Flächennutzungsplan, die Auswertung von Luftbildern, die Ergebnisse der Ortsbegehungen und Recherchen über weitere Informationsportale im Internet.

Der Umweltbericht wurde nach dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ erstellt, die Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durchgeführt.

### **8.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Es wurden keine Monitoringmaßnahmen festgelegt.

## 8.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Um der Nachfrage an Bauplätzen nachzukommen, den Wegzug junger Familien zu unterbinden, weitere von „außerhalb“ anzulocken, wird am südwestlichen Rand von Stöckach ein allgemeines Wohnbaugebiet ausgewiesen. Ein Vorschlag sieht zum jetzigen Zeitpunkt eine Ausweisung von 10 Bauplätzen vor. Die Größe der Bauflächen kann sich aber noch ändern und wird erst zum späteren Zeitpunkt im Zuge der Erschließungsplanung genau festgelegt. Das Gebiet ist überwiegend durch eine Wiesenfläche mit Grünstrukturen und eine Kirschbaumaufzuchtplantage geprägt. Vereinzelt stehen am Rande Obstbäume oder Gehölze. Es sind keine wertvollen Lebensräume oder streng geschützte Arten von der Planung betroffen. Die Zufahrt bzw. Abfahrt zum Baugebiet erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße bzw. den Kirchenweg. Im südlichen Bereich entsteht eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken mit naturnaher Gestaltung bzw. eine Ausgleichsfläche, die auch als Eingrünungsmaßnahmen angesehen werden können und das Baugebiet zur offenen Landschaft hin abgrenzen. Der erfolgte Eingriff kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und auf einer weiteren externen Fläche ausgeglichen werden. Die Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmen sind schon vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
<b>Klima / Luft</b>	keine Auswirkungen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
<b>Boden</b>	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
<b>Wasser</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
<b>Tiere und Pflanzen</b>	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
<b>Landschaft</b>	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen

Aufgestellt: 26.02.2020

Igensdorf, 26.02.2020

.....  
Wolfgang Rast,  
Erster Bürgermeister

Bamberg, 26.02.2020



**WEYRAUTHER**  
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH  
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2  
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/980044

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich