

## Gemeinde Kalchreuth

### 3. Änderung des Bebauungsplanes „Birkenstraße Nord“ im Ortsteil Käswasser

#### Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan

Stand Vorentwurf 25.10.2018

#### 1. Planungsanlass, Planungsverfahren:

Im vorherigen Verfahren der 2. Änderung hatte der Eigentümer der Grundstücke Fl.-Nrn. 1596/3; 1598/2 und 1596/4 eine Neuordnung der festgesetzten ökologischen Ausgleichsflächen beantragt.

Die im früheren Planstand teilweise auf den benachbarten Grundstücken Fl.-Nrn. 1595 und 1596 sowie 1594 festgesetzten Ausgleichsflächen (siehe nebenstehenden Planausschnitt) hatten sich wegen der Lage auf mehreren fremden Grundstücken als unrealisierbar herausgestellt.

Zusätzlich wurde die Einzäunung neu geregelt.

Abb. 1: Planausschnitt rechts:  
Bebauungsplan „Birkenstraße Nord“, 1. Änderung,  
Stand Fertigung.



#### Gegenstand der aktuellen 3. Änderung:

Nun will der Eigentümer (Flurnummer 1598 und weitere) sein Wohnhaus durch Anbauten und Garagen erweitern und die Zufahrt neu regeln, so dass neue Wohnbauflächen in den Bebauungsplan einbezogen werden müssen.

Die bisher im Bebauungsplan enthaltenen Baugrenzen werden durch die neu geplanten Erweiterungen im Norden und im Osten überschritten (siehe Abb. 2). Neue Grundstücksflächen müssen in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Aufgrund der Inanspruchnahme neuer Bauflächen ist zudem der ökologische Ausgleich neu zu fassen.

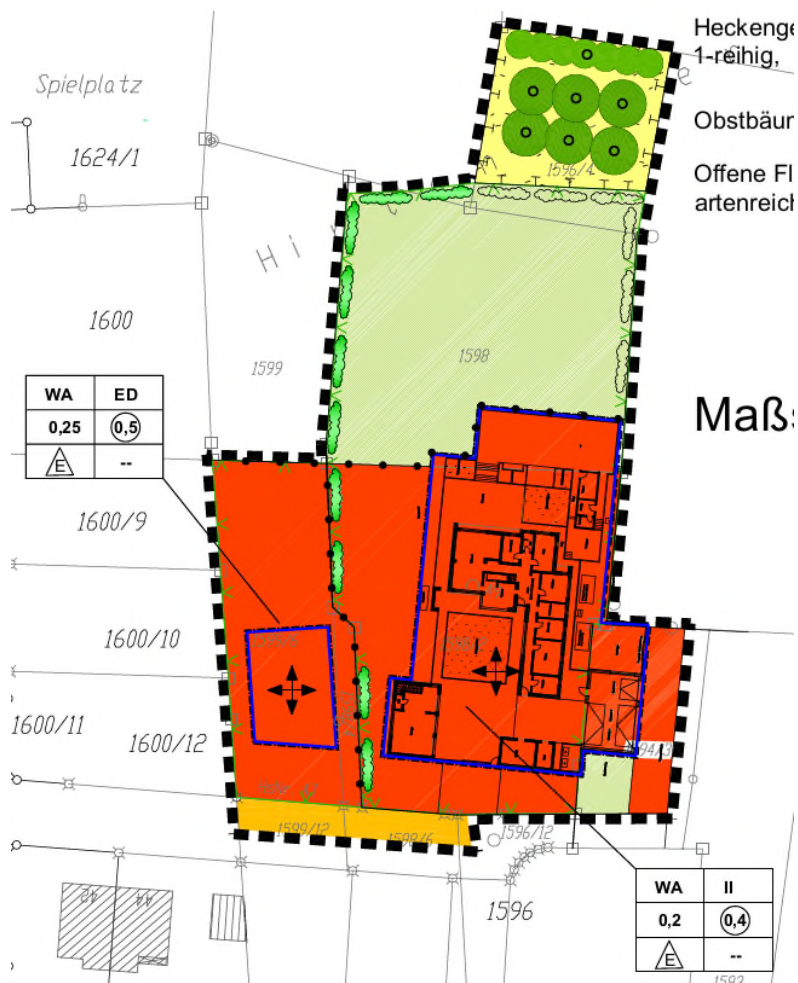


Abb. 2: Vorentwurf der 3. Änderung Bebauungsplan „Birkenstraße Nord“

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Birkenstraße Nord“ befinden sich jetzt folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 1596/4; 1598; 1598/2, 1598/4 und 1599/6, 1630 sowie Teilflächen der Flurnummern 1599/12 und 1598/6 (Straße) und eine Teilfläche aus der östlich angrenzenden Flurnummer 1594/3, alle Gemarkung Kalchreuth.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ändert, wird das „normale“ Planungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB gewählt.

### 3. Planung:

#### 3.1. Städtebauliche Planung:

Die bisherigen Baugrenzen werden durch das neue Bauvorhaben überschritten. Sie werden daher den neuen Abmessungen der geplanten Gebäude angepasst, allerdings orientieren sie sich eng an den bestehenden und geplanten Gebäuden. Eine größere Ausweitung der Bebauung ist nicht vorgesehen.

Durch die früheren Ausweitungen der Bebauung und die derzeitig geplanten baulichen Erweiterungen würde die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 deutlich überschritten. Aufgrund der aktuellen Planung ermittelt sich eine GRZ von 0,39. Es wird daher vorgeschlagen die GRZ auf 0,4 (Höchstwert des § 17 Abs. 1 BauNVO) festzusetzen.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) war bisher auf 0,4 festgesetzt gewesen. Da Teile des Bestandgebäudes zweigeschossig sind wird vorgeschlagen die GFZ von 0,4 auf 0,6 zu erhöhen. Das entspricht in etwa dem bereits festgesetzten Wert von 0,5 auf dem westlich angrenzenden Grundstück und bewegt sich im Rahmen üblicher Werte in Einfamilienhausgebieten.



Im Rahmen der aktuellen Änderung sollte auch überlegt werden, die bisher zwingend in Nord-Süd ausgerichtete Firstrichtung für dieses Grundstück aufzuheben. Die Bebauung enthält flache Dächer, eine Firstrichtung ist daher entbehrlich.

Abb. 3: Luftbild, Bayernatlas, Zugriff 08.11.2018  
Ohne Maßstab

Die farbliche Darstellung des allgemeinen Wohngebietes im Planteil, bisher ein eher bräunliches Rot wird farblich einem intensiveren Rot angepasst.

### 3.2. Ökologischer Ausgleich:

Eine Beschreibung und Bewertung des Planvorhabens mit den zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält der Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplanes 14/23a „Birkenstraße Nord“ (HÖHNEN UND PARTNER – BERATENDE INGENIEURE, 14.08.2008: Begründung zum Bebauungsplan Nr.14/23a „Birkenstraße Nord“, Teil H, S. 11-19; Bamberg & Ergänzung AG STADT & LAND, 25.10.2018, siehe hierzu Anlage 1 und 2). Im Folgenden wird die Bewertung sowie die Berechnung des zu leistenden Ausgleiches, in Anlehnung an den Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft` (BAYR. STAATSMINISTERIUM F. LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003) vorgenommen.

#### 3.2.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Bestandserfassung		Bewertung	
mäßig artenreiches Grünland, extensiv genutzt; größtenteils als Lagerfläche (Holzstapel, Geräte) genutzt	364,0m <sup>2</sup>	Kategorie I	Oberer Wert
<b>Gesamtfläche</b>	<b>364,0m<sup>2</sup></b>		

Matrix nach Leitfaden`Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft`,  
Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage 2003

#### 3.2.2 Einstufung der Eingriffsschwere

Wertigkeit der Fläche für Natur und Landschaft	Einstufung der Eingriffsschwere
	Typ B – niedriger- mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ < 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I, oberer Wert Gebiete geringer Bedeutung mäßig artenreiches Grünland, extensiv genutzt; größtenteils als Lagerfläche (Holz, Geräte) genutzt 294,0m <sup>2</sup>	Kompensationsfaktor: 0,4 294,0m <sup>2</sup> x 0,4 = <u>117,6m<sup>2</sup></u>
<b>Gebiete ohne Eingriff</b>	
Kategorie I, oberer Wert Gebiete geringer Bedeutung mäßig artenreiches Grünland, extensiv genutzt; größtenteils als Lagerfläche (Holz, Geräte) genutzt 70,0m <sup>2</sup>	hier Festsetzung einer privaten Grünfläche, d.h. keine Versiegelung oder Überbauung 70,0m <sup>2</sup> x 0,0 = <u>0,0m<sup>2</sup></u>
<b>Ausgleichsbedarf gesamt</b>	<b>117,6m<sup>2</sup>, gerundet 118,0m<sup>2</sup></b>

Matrix nach Leitfaden`Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft`,  
Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage 2003

Mit Ausnahme der neu hinzukommenden Teilfläche der Fl.nr. 1593, wurden alle anderen Flurstücke bereits im Rahmen der 2. Änderung des BPLs Birkenstraße- Nord bereits als Eingriffsfläche bilanziert und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet wurden, kommt es durch die Anpassung der Baugrenze im Rahmen der vorliegenden Planung zu keinem zusätzlichen Ausgleichsbedarf.

Aufgrund der geänderten Baugrenze kann aber auf Fl.nr. 1598 ein Obstbaum, welcher durch eine Pflanzbindung geschützt ist, nicht erhalten werden. Es ist hierfür eine Ersatzpflanzung erforderlich.

### **3.2.3 Eingriffsvermeidung- und -verminderung**

#### Schutzgut Boden, Wasser und Arten und Biotope

Eine Vermeidung des Eingriffes kann planungsbedingt nicht stattfinden. Der Anbau benötigt den direkten Anschluss an das Bestandsgebäude und wird daher in der vorgelegten Form und Bauweise realisiert.

#### Schutzgut Arten und Biotope

Durchführung der Baufeldfreiräumung außerhalb der Vogelschutzzeit d.h. nicht zwischen März und September.

### **3.2.4 Begründung der Kompensationsfaktoren**

#### Kategorie I (mögliche Kompensationsfaktoren 0,2 - 0,5)

Die betroffene Fläche stellt eine Teilfläche der Fl.nr. 1593 dar und befindet sich im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung. Aktuell ist sie ein mäßig artenreiches, extensiv gepflegtes Grünland, welches in Bereich der Bestandsgebäude als Lagerfläche für Holz und Geräte verwendet wird. Durch diese Nutzung ist sie in ihrer Biotopfunktion bereits eingeschränkt. Es wird daher ein Kompensationsfaktor von 0,4 gewählt.

### **3.2.5 Ausgleichsbilanzierung**

Der für das Flurstück Nr. 1593, Gmkg. Kalchreuth, zu erwartende Eingriff wird auf dem Flurstück Nr. 1528, Gmkg. Kalchreuth kompensiert. Auf der Fläche wird eine Streuobstwiese (extensiv genutztes Grünland und Hochstämme) angelegt. Die zugeordnete Teilfläche hat eine Größe von 118m<sup>2</sup>. Das Einzelgehölz, welches aufgrund der neuen Baugrenze nicht erhalten werden kann, ist durch eine Ersatzpflanzung auf dem Flurstück Nr. 1598, zu ersetzen.

### **3.2.6 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen**

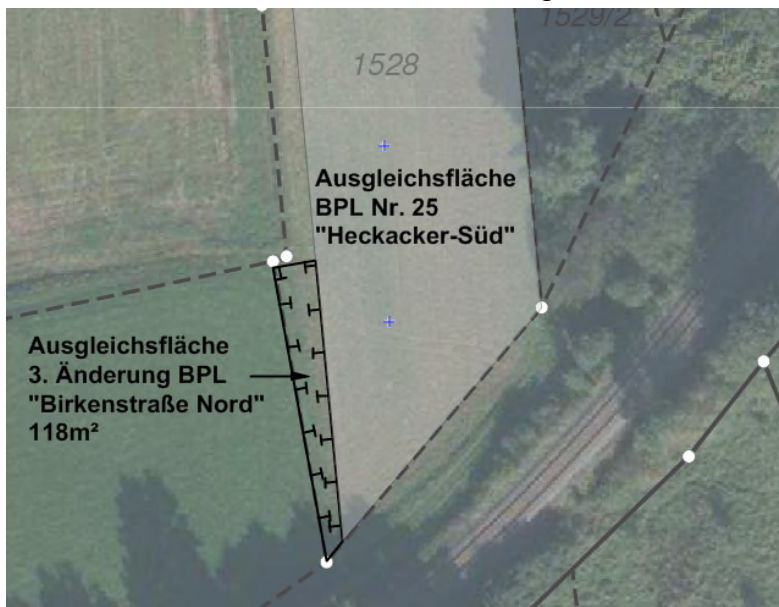
Nachfolgende grünordnerische Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Mehrausgleich aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen der zweiten Änderungen behalten ihre Gültigkeit und sind dem Planteil zu entnehmen.



### 3.2.6.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

#### Streuobstwiese auf Ausgleichsfläche

Den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft wird eine Teilfläche auf der Flurnummer 1528, Gmkg. Kalchreuth, in einer Flächengröße von 118,0m<sup>2</sup> zugeordnet. Das gesamte Flurstück wird zu einer Streuobstwiese entwickelt. Es werden zehn Obstbäume (Hochstamm) gepflanzt. In den ersten fünf Jahren erfolgt ein jährlicher Erziehungschnitt, ab dem 6. Jahre ist im 5-Jahres-Turnus ein Pflegeschnitt durchzuführen. Die Fläche unter den Gehölzen wird mittels Ansaat zu einem extensiven Grünland entwickelt. Das Grünland ist einmal jährlich ab 15.07. zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren und der Einsatz von Düngemitteln sowie Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht zulässig.



Verortung Ausgleichsfläche innerhalb Fl.nr. 1528, nicht maßstäblich, genordet

### 3.2.6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB

#### Pflanzung Einzelgehölz

Durch die geplante Maßnahme geht ein Obstbaum auf Fl.nr. 1598, Gmkg. Kalchreuth, verloren. Als Ersatz ist an anderer Stelle auf der Flurnummer 1598, ein Obstbaum zu pflanzen. Es ist ein standortgerechter Obstbaum in Hochstammqualität zu verwenden. Der Baum ist zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

### 3.2.6.3 Hinweise

Der Gesetzgeber fordert bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eine zeitnahe bzw. zeitgleiche Umsetzung gegenüber den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft.

### **3.3. Sonstiges**

Durch die Neufassung der Eingrünung des Grundstücks und durch die – teils fernwirksame - Anlage der ökologischen Ausgleichsfläche im Norden wird die Ortsrandeingrünung insbesondere im Norden des bebauten Bereichs verbessert. Nach Süden und Westen hin ist dies nicht wirksam, da der Bereich von Bebauung umgeben ist.

An Erschließung, Versorgung, Immissionen oder Altlasten ändert sich nichts. Der Bebauungsplan befindet sich im Einflussbereich des Flughafens Nürnberg. Bei allen Baumaßnahmen sind die entsprechenden Merkblätter zu Leitungen der Main-Donau-Netzgesellschaft bzw. der Telekom oder anderer Leitungsträger zu beachten. Die Anlagenbetreiber sind rechtzeitig zu verständigen.

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Planstand Vorentwurf 25.10.2018

.....  
Gemeinde Kalchreuth,  
Saft, 1. Bürgermeister



**Anlage 1**

Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 14/23a „Birkenstraße Nord“

**Anlage 2**

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplanes 14/23a „Birkenstraße Nord“, Teil H, Umweltbericht

(HÖHNEN UND PARTNER – BERATENDE INGENIEURE, 14.08.2008: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14/23a „Birkenstraße Nord“, Teil H, S. 11-19; Bamberg).