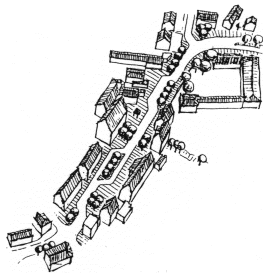


# Gemeinde Kalchreuth

---



## Bebauungsplan Nr. 14/23a „Birkenstraße Nord“

vom 14.02.2008

## Begründung

Bearbeitet:

Willi Steinhoff



terhin wurde festgelegt, dass der Ortsrand nach Westen, Norden und Osten mit zwei bis dreireihigen Bepflanzung einzugrünen ist.

Die vorhanden Gehölze auf dem Flurstück Nr. 1596/3 sind zu erhalten.

Mit der Nutzung der verbleibenden Grundstücke im Norden als privates Grünland ist außerdem sichergestellt, dass weitere Begrünungsmaßnahmen erfolgen.

Folgende Arten sollten bei der Bepflanzung Verwendung finden.

#### **Großkronige Bäume**

Winterlinde	(Tilia cordata)
Sandbirke	(Petula pendula)
Stieleiche	(Quercus robur)
Spitzahorn	(Acer platanoides)

#### **Klein- bis mittelkronige Bäume**

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

#### **Sträucher**

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Carylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Wolliger Schneeball	(Viburnum Lantana)
Schlehe	(Prunus spinosa)

## **H. UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht wird nach Erforderlichkeit nach Abschluss der jeweiligen Verfahrensschritte ergänzt und fortgeschrieben.



## 1. Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Bauleitplanung

Kalchreuth liegt auf dem Höhenzug zwischen Nürnberg und der Fränkischen Schweiz. Der Ortsname kommt vom kalkhaltigen Boden (Kalch) und vom Roden, Reuthen des Waldes (Reuth). Der Ort liegt auf einer Höhe von ca. 413 m (Kirche). Das Baugebiet liegt im Gemeindeteil Käswasser.

<b>Art des Gebietes</b>	Der Bebauungsplan weist neben der Verkehrsfläche ein Allgemeines Wohngebiet und private Grünfläche aus. Die Fläche wird zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.
<b>Art der Bebauung</b>	Es ist eine erdgeschossige Bebauung mit ausbaubarem Dachgeschoss in offener Bauweise zulässig.
<b>Erschließung</b>	Die Erschließung erfolgt von der verlängerten Buchenstraße als Stichstraße.
<b>Flächenbedarf</b>	Der Bebauungsplan umfaßt einen Geltungsbereich von ca. 0,53 ha.

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltrelevanten Ziele

Bei der Planung des Gebietes wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz sowie die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand zu berücksichtigen, insbesondere sind die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege beachtlich.



Das überplante Gebiet liegt im Norden von Käswasser. Es handelt sich um eine artenarme landwirtschaftliche Ackerfläche ohne gliedernde Gehölzstrukturen.

Biotope im Sinne der Bayerischen Biotopkartierung liegen im Geltungsbereich nicht vor. Gesetzlich geschützte Biotope im Sinne von Art. 13 d BayNatSchG sind ebenfalls nicht vorhanden.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft oder Grundwasserschutz sind von der Planung nicht betroffen.

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

## 2.1 Schutzgüter und ihre Betroffenheit

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes insbesondere zu berücksichtigen:

- a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Aufgrund der geringen Größe des Gebietes und der zulässigen Bebauung sind die meisten Schutzgüter nicht oder nur im geringem Umfang betroffen.



Auf eine Einzelbeurteilung wird verzichtet, das Ergebnis wird in der Zusammenfassung wiedergegeben.

## 2.2 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich der Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Umweltauswirkungen</li> </ul>	keine
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Teillebensräumen</li> </ul>	gering
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung und Verlust der Bodenfunktionen</li> </ul>	gering
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Umweltauswirkungen</li> </ul>	keine
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund der geringen Größe des Gebietes ergeben sich keine Beeinträchtigungen</li> </ul>	keine
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Umweltauswirkungen</li> </ul>	keine
Erholung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Planungsgebiet ist kein Erholungsgebiet</li> </ul>	keine
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kultur- oder Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen</li> </ul>	keine
gemeinschaftliche Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen</li> </ul>	keine
Wechselwirkung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, Veränderung der Abflussverhältnisse des Oberflächenwassers</li> </ul>	geringe

## 3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### 3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft hinsichtlich der betroffenen Schutzgüter Verbesserungen erreicht werden.



### 3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung würde das Gelände weiterhin als intensiv genutztes Ackerland bewirtschaftet. Die Durchlässigkeit des Bodens bliebe erhalten.

## 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs

Neben grünplanerischen Maßnahmen zur Umfeldgestaltung wurden im Bebauungsplan auch verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen.

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Anlage eines Trennsystems

#### Grünordnerische Maßnahmen

- Eingrünung der künftigen Baugebietsränder im Westen, Norden und Osten
- Pflanzgebote zur Durchgrünung des Gebietes (1 großkroniger Laubbaum pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche)
- Erhaltung der Versickerungsfähigkeit befestigter Flächen
- Empfehlung zur Nutzung des Regenwassers

Mit diesen Maßnahmen kann der Eingriff innerhalb des Gebietes wesentlich gemindert werden.

## 5. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

### 5.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet wird zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Biotoptypen bzw. Lebensstätten gemäß Art. 13d und 13e BayNatSchG sowie sonstige Biotope der Biotopkartierung Bayern sind von der Planung nicht betroffen. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (sog. FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht berührt.

Nennenswerter Grünbestand findet sich lediglich auf der Flurnummer 1596/3. Der vorhandene Obstbaumbestand auf dieser Flur bleibt von der Planung unberührt.

Das Gebiet ist aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege von geringer Bedeutung.

Ob Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind wird nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ geprüft.

Der Bereich des allgemeinen Wohngebiets einschließlich der neuen Straßenfläche mit ca. 2.760 m<sup>2</sup> ist nach dem Leitfaden in den Gebietstyp B Kategorie I oben einzustufen (Gebiete geringer Bedeutung).



Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen, die von den Eigentümern der Wohnbauflächen mit genutzt werden, mit ca. 1.670 m<sup>2</sup> sind im Sinne des Leitfadens keine Eingriffsflächen, denn „Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung –auch nicht mittelbar– im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in der Betrachtung



nicht mit einbezogen. Entsprechendes gilt bei der Überplanung von Ackerflächen zu nicht oder nur unerheblich versiegelten Grünflächen.“

Das gleiche gilt für die Flächen (ca. 890 m<sup>2</sup>) mit Pflanzbedingungen am Rande des Planungsgebietes.

## 5.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Im Bebauungsplan wurde eine Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,2 festgesetzt. Damit wird ein relativ geringer Versiegelungsgrad festgesetzt.

Unter Berücksichtigung dieser festgesetzten Grundflächenzahlen könnten ca. 21 % des Baulandes (595 m<sup>2</sup>) überbaut oder befestigt werden. Die anderen Flächen bleiben unbefestigt und werden gärtnerisch angelegt. Da aber nach dem Leitfaden auch Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören, nicht separat behandelt werden dürfen, errechnet sich eine Eingriffsfläche von ca. 2760 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (siehe Abschnitt 4.1 der Begründung) für die Ein- und Durchgrünung, die Geringhaltung der Versiegelung, usw. kann ein niedriger Kompensationsfaktor gewählt werden.

Dies gerechtfertigt auch die Herausnahme der privaten Grünflächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

## 5.3 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Grundsätzlich gilt, dass umfassende Vermeidungsmaßnahmen (Liste 2 des Leitfadens) die Verwendung des niedrigen Kompensationsfaktors aus dem jeweiligen Matrixfeld rechtfertigen.

Folgende Eingriffsminderungen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

- Erhalt schutzwürdiger Bäume
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Anlage eines Trennsystems
- Anpassen des Baugebietes an den Geländeverlauf

### Grünordnerische Maßnahmen





- Eingrünung der künftigen Baugebietsränder im Westen, Norden und Osten
- Pflanzgebote zur Durchgrünung des Gebietes (1 großkroniger Laubbaum pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche)
- Erhaltung der Versickerungsfähigkeit befestigter Flächen
- Empfehlung zur Nutzung des Regenwassers

Aufgrund dieser Maßnahmen kann der Kompensationsfaktor zwar nicht im unteren Bereich angesetzt werden. Ein Kompensationsfaktor von 0,3 erscheint aber durchaus gerechtfertigt zu sein.

Bei dem Kompensationsfaktor von 0,3 errechnet sich bei einer Eingriffsfläche von 2.760 m<sup>2</sup> ein Ausgleichsbedarf von ca. 800 m<sup>2</sup>.

#### 5.4 Auswahl geeigneter Flächen

Das Baugesetzbuch gibt einen weiten Spielraum für die räumliche Auswahl möglicher Ausgleichsflächen. Danach kann der Ausgleich sowohl auf dem Baugrundstück selbst, auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans oder außerhalb des Eingriffsbebauungsplans erfolgen.

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden in diesem Fall auf dem Baugrundstück bzw. auf dem zugehörigen Gartengrundstück ausgewiesen. Der Leitfaden sagt hierzu, „Soweit ein Ausgleich auf dem Grundstück selbst geleistet werden kann, kommen hierfür Festsetzungen für eine ökologisch wirksame Gestaltung der Freiflächen, vor allem etwa durch Bepflanzung, in Betracht. Entsprechende Aussagen sind in der Planung zu erarbeiten. Es ist die Aufgabe des Bauherren, die erforderlichen Maßnahmen auf seinem Grundstück auf eigene Kosten zu verwirklichen und zu erhalten. Die Vorteile eines Ausgleich auf dem Baugrundstück bestehen darin, dass die Verfügbarkeit der Ausgleichsfläche feststeht, die Ausgleichsmaßnahme nach dem Verursacherprinzip durchsetzbar und die Kostenerstattung eindeutig ist.“

Da die Maßnahmen zeitnah zum Eingriff umgesetzt werden sollen, wird der Ausgleich auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches durch eine Fläche mit Pflanzbedingungen (Siedlungsgehölze) festgesetzt. Auf einer Fläche von ca. 845 m<sup>2</sup> wurden mit gemischten Pflanzmaßnahmen (zwei- bis dreireihige Bepflanzungen) festgesetzt.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann der Bereich in die Kategorie II unterer Bereich eingestuft werden. Es erfolgt für den Pflanzstreifen eine Aufwertung um mind. eine Stufe. Der Eingriff wird damit mehr als ausgeglichen.

Die Kosten für diese Maßnahmen sind von den Eigentümern zu übernehmen.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann nach Auffassung der Gemeinde ein ausreichender Ausgleich für den Eingriff geschaffen werden.



## **6. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Das Gebiet wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Alternative Standorte wurden deshalb nicht untersucht, zumal es sich um den 1. Abschnitt der weiteren baulichen Entwicklung am Birkenweg handelt.

## **7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf die Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die Bearbeitung des Umweltberichtes wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und die dreistufige Bewertung wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt.

Der Umweltbericht wurde nach dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ aufgestellt.

Altlastenvorkommen sind nicht bekannt.

## **8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Von der Gemeinde ist, nach einem Jahr nach Fertigstellung der Gebäude, zu überprüfen, ob die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen durchgeführt worden sind.

## **9. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Von der Planung werden keine wertvollen Lebensräume betroffen.

Als voraussichtliche Umweltauswirkung, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie die Veränderungen der Lebensräume zu nennen.

Durch eine intensive Ein- und Durchgrünung werden differenzierte Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.