

BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Bachwiesen“**

Stadt Baiersdorf, ST Igelsdorf

Landkreis Erlangen-Höchstadt

Entwurf vom 16.05.2019

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	3
1.3	Verfahrensschritte	5
1.4	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	5
2	BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	5
2.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	6
2.2	Baugrund	6
3	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	7
3.4	Flächenaufteilung	8
4	VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	9
5	UMWELTBELANGE	10
6	IMMISSIONSSCHUTZ	11
7	BETEILIGTE FACHSTELLEN	11

Anlagen

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

In der Stadt Baiersdorf gibt es nur noch wenige Baulücken und auch kein freies, über einen Bebauungsplan ausgewiesenes Wohnbauland.

Die noch freien Bauparzellen entziehen sich aus eigentumsrechtlichen Gründen der Zugriffsmöglichkeit der Stadt und sind auch planungsrechtlich nicht handhabbar. Somit kann die Stadt nicht mehr steuernd in die städtebauliche Entwicklung und die wohnungswirtschaftliche Bereitstellung eingreifen.

Die Stadt Baiersdorf hat in den letzten Jahren konsequent als Modellkommune für Flächenressourcenmanagement die innerörtliche Baulückenschließung betrieben. Innerörtliche Konversionsflächen wurden bereits genutzt bzw. sind aktuell bereits überplant und stehen nicht mehr zur Verfügung. Doch trotz dieser Maßnahmen der Innenentwicklung erhält die Stadt Baiersdorf nach wie vor zahlreiche Anfragen nach Baugrundstücken.

Die Stadt Baiersdorf verfügt zwar im Norden von Igelsdorf über eine ausgewiesene Wohnbaufläche, doch diese ist aktuell aus Immissionsschutzgründen (landwirtschaftliche Tierhaltung) nicht realisierbar.

Auch die Alternative Hagenau West wäre nutzbar, doch fehlen hier die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für eine schnelle Umsetzung des Baugebietes.

Nachdem im vor kurzem aufgeplanten Baugebiet „Bergstraße Nord“ in Igelsdorf bereits alle Bauparzellen vergeben sind und dennoch weiterhin hohe Nachfrage besteht, hat die Stadt entschieden, das Baugebiet im Anschluss nach Nordwesten zu erweitern.

Es handelt sich hierbei um eine logische Entwicklung, die bereits im Baugebiet Bergstraße Nord berücksichtigt wurde. Der Stadtrat hat daher am 16.11.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, der folgerichtig zunächst die Bezeichnung „Bergstraße West“ erhielt. Im Zuge der weiteren Planüberlegungen wurde dann die Bezeichnung in „Bachwiesen“ geändert.

Mit dieser Ausweisung von Wohnbauland soll nicht nur der bestehenden Nachfrage Rechnung getragen werden, sondern auch einer Abwanderung junger Menschen aus dem Ort entgegengewirkt und ein Zuzug junger Familien gefördert werden. Damit soll einerseits der Erhalt und die Funktionalität der bestehenden Infrastruktur gesichert werden und andererseits die Möglichkeit zu einer positiven demographischen Entwicklung genutzt werden.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg beauftragt.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

Die Fläche des Baugebietes ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen (s. nachfolgende Abbildung 1). Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB erfolgen soll, wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

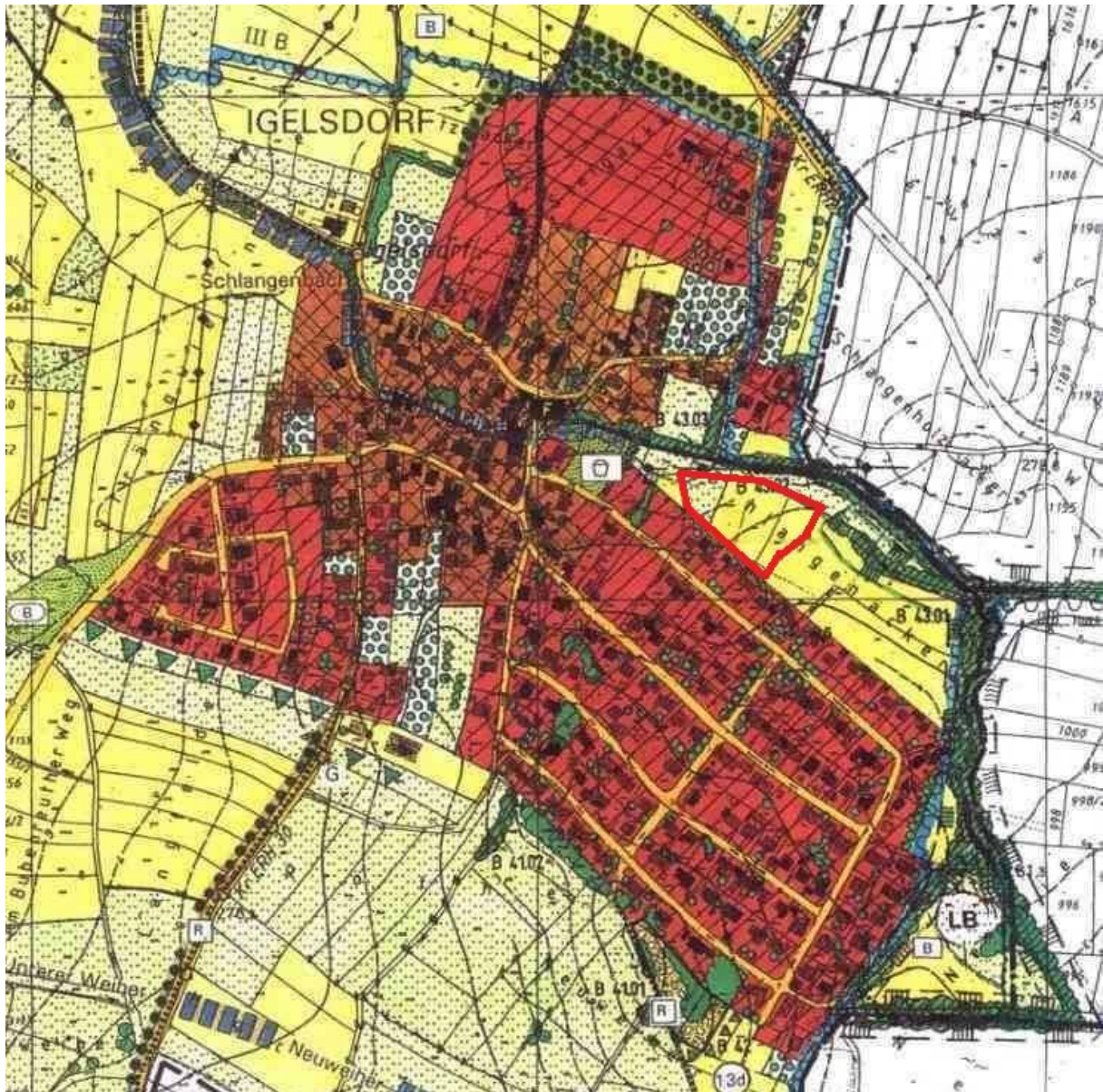


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Geltungsbereich BBP = rot)

Zu möglichem landwirtschaftlichen Betrieb auf angrenzenden Flächen findet sich im Textteil der Hinweis, dass aus ordnungsgemäß betriebener Landwirtschaft resultierende Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) für ein „Wohnen auf dem Lande“ typisch und zu tolerieren sind.

Bezüglich der nordöstlich an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Einrichtung auf den Flurnummern 3091 und 3094 liegt eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt und dem Eigentümer vor, in der Spalt- und Sägearbeiten (für Brennholz) auf den Zeitraum von 7 bis 20 Uhr werktags und auf 90 Stunden im Jahr beschränkt werden.

Nördlich des Baugebietes verläuft eine 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzstreifen von 8,5 m beiderseits der Leitungsachse. Dieser Schutzstreifen wird durch die Planung nicht berührt.

Die Stadt Baiersdorf berücksichtigt bei der Aufplanung Maßnahmen zum Klimaschutz im Sinne des § 1a Abs. 5 BauGB, indem sie die Nutzung von Photovoltaik zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes zulässt und Maßnahmen zur Pufferung von Starkregen durch entsprechende Rückhaltmaßnahmen bei der Entwässerung vorsieht (siehe Kap. 4).

Mit der Festsetzung des Trennsystems und Empfehlungen zum Umgang mit Regenwasser wird vor allem die Ressource Wasser geschont.

Das vorgelegte Konzept eines flächensparenden Wohngebietes in Innerortslage (kleinteilige Bauparzellen) dient dem Schutz der nicht vermehrbaren Ressource Boden sowie der wirtschaftlichen Nutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde.

Der Geltungsbereich grenzt an den Überflutungsbereich des Schlangenbaches. Bei Unwetter oder starken Regenfällen ist eine Ausuferung möglich. Deshalb ist dieser Bereich von abflussbehindernden Auffüllungen oder bauliche Anlagen freizuhalten. Durch die anstehende Hochwasserfreilegung Igelsdorf wird allerdings auch die Situation am Abfluss des Neuweihers über den Bachleitengraben und Schlangengraben signifikant verbessert und die Möglichkeit einer Ausuferung deutlich entschärft.

Da das Vorhaben im 60-Meter-Bereich des Schlangenbaches liegt, wird für die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen eine Genehmigung nach § 36 WHG i. V. m. Art. 20 BayWG erforderlich.

1.3 Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

16.11.2017	Aufstellungsbeschluss
24.07.2018	Beschluss des Entwurfs
31.08.2018	ortsübliche Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 BauGB
10.09. – 12.10.2018	Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
23.10.2018	Auswertung der Stellungnahmen, Billigung
30.11.2018	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
10.12.2018 – 18.01.2019	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden/TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
14. / 16.05.2019	Auswertung / erneuter Billigungsbeschluss
31.05.2019	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
11.06. – 11.07.2019	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden/TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
23.07.2019	Auswertung und Satzungsbeschluss
August 2019	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

1.4 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl., S. 588), geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).

2 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das geplante Baugebiet liegt im Landkreis Erlangen-Höchstädt, ca. 6 km nordöstlich der Stadt Erlangen, im Osten der Stadt Baiersdorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bachwiesen“ wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Flur-Nrn. 3087, 3090 und Teilflächen der Flur-Nrn. 2746, 2746/2 und 3086, Gmkg. Baiersdorf

Im Osten: durch die Flur-Nrn. 3094, 3094/3, 3094/4, 3094/5 und 3094/17, Gmkg. Baiersdorf

Im Süden: durch die Flur-Nrn. 2745/4, 2745/5, 3083/1, 3084/2, 3084/3 und 3094/2, Gmkg. Baiersdorf

Im Westen: durch die Flur-Nr. 2744/1, Gmkg. Baiersdorf

Das Baugebiet umfasst die Flur-Nrn. 3083 und 3089 und Teilflächen der Flur-Nrn. 2746, 2746/2 und 3086, Gemarkung Baiersdorf, mit einer Gesamtfläche von 0,6478 ha.

2.2 Baugrund

Aufgrund der Erkenntnisse zum Baugrund im östlich angrenzenden Baugebiet „Bergstraße Nord“ (dort z. T. hohe Wasserstände wegen toniger Lagen; Erfordernis von Bodenaustausch wegen stellenweiser Weichschichten) wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt (s. Anlage 1). Nach den Erkenntnissen ist u. a. aufgrund z. T. nur gering tragfähiger Baugrundsichten für die Bebauung mit einem Mehraufwand zu rechnen. Gründungsempfehlungen können jedoch nur für den Einzelfall unter Berücksichtigung des jeweiligen Bauvorhabens und der spezifischen Gründungssituation ausgesprochen werden. Daher ist für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Baugrundgutachten erforderlich.

Aufgrund relativ oberflächennaher wasserführender Schichten sowie bei niederschlagsreichen Perioden zu erwartenden höheren Wasserständen sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.

Der Untergrund ist nicht zum Versickern von Oberflächenwasser geeignet.

Aufgrund stellenweise vorhandenen (geogenen) Gehalts an Nickel und Thallium ist der entsprechende Bodenaushub nach Möglichkeit „an Standorten mit vergleichbarer Geologie und damit ähnlicher Hintergrundbelastung“ wiederzuverwenden. „Eine Verwendung in der Einbauklasse Z 0 sollte vorab mit den Behörden abgestimmt werden“. Für den Aushub ist eine abfallrechtliche Deklaration durch Haufwerksbeprobung erforderlich. Dafür ist eine entsprechende Zwischenlagerfläche vorzusehen.

Die stellenweise weiche bis weich-steife Konsistenz des Untergrunds im Bereich der vorgesehenen Bettungstiefe des Schmutzwasserkanals macht Maßnahmen zur ausreichenden Tragfähigkeit als Rohraufleger erforderlich; entsprechende Konsequenzen sind auch für die Gründung des Pumpwerks zu beachten (s. Kap. 4).

Auf die Beachtung der Erkenntnisse des Baugrundgutachtens wird im Textteil zum Bebauungsplan entsprechend hingewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas (Stand August 2018) keine Boden- oder Baudenkmale.

Bei den Bauarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG, die im Textteil zum Bebauungsplan unter Hinweise (Punkt 1 Bodendenkmale) ausgeführt sind.

3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 - 5 ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen. Der Ausschluss dieser Einrichtungen wird vorgenommen, da sie nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird eine Anpassung der künftigen Bebauung an die im Ort vorhandene Bebauung sichergestellt.

Es ist nur eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig. Dies ist der geringen Grundstücksgröße im Hinblick auf den erforderlichen Stellplatznachweis geschuldet.

3.3 Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Es sind Einzelhäuser mit Flachdach, Pultdach, Zeltdach oder Satteldach (auch als Walm- oder Krüppelwalmdach) zulässig, mit Dachneigungen von 5° bis 45°. Damit werden Wahlmöglichkeiten für individuelle Gestaltungswünsche sowie das regionstypische fränkische Steildach und auch der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss ermöglicht.

Zur Höhenbeschränkung sind die in der nachfolgenden Tabelle je nach Dachform festgelegten Maximalfirsthöhen festgesetzt. Bezugspunkt dafür ist das Niveau der Erschließungsstraße (bezogen auf die neu festgesetzte Geländehöhe):

Dachform	Maximale Dachneigung	Maximale Firsthöhe
Flachdach (FD)	5° - 10°	6,50 m
Pultdach (PD)	15°	8,50 m
Zeltdach (ZD)	20° - 30°	9,50 m
Satteldach (SD) Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD),	35° - 45°	10,0 m

Damit sollen unproportionale Kubaturen vermieden werden.

Diese Festsetzungen dienen den Bauwilligen als zulässiger Baurahmen und ermöglichen, unter Berücksichtigung dieser Vorgaben das Genehmigungsverfahren anzuwenden. Darüber hinaus schaffen diese Vorgaben ein einheitliches Erscheinungsbild bei größtmöglicher Variabilität.

Die freie Wahl der Firstrichtung ermöglicht ein optimales Ausnutzen der Solarenergie für Photovoltaik und Solarthermie, womit dem globalen CO₂-Anstieg entgegengewirkt werden kann. Bei Pultdächern allerdings ist der First aus gestalterischen Gründen auf der Südseite vorzusehen.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung wird einerseits eine ausreichende Privatsphäre sichergestellt, andererseits der optisch negative Eindruck zu hoher oder unpassender Einfriedungen vermieden. Sonstige tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Sockelmauern bei Zäunen) werden nicht zugelassen, um eine Durchlässigkeit der Siedlungsränder für die Fauna (insbesondere Klein- und Mittelsäuger) zwischen dem Baugebiet und dem Außenbereich zu gewährleisten.

Aus landschaftsoptischen Gründen sind Stützmauern ausgeschlossen, Auffüllungen nur im Bereich der Wohnbaufläche zulässig und die Geländeanpassungen nur bis zu einer Neigung von 1:1,5 vorzunehmen. Als Ausnahme ist in den privaten Grünbereichen ein Neigungsverhältnis von 1:2 anzuwenden, um den Flächenverbrauch zu reduzieren. Auffüllungen zwischen Nachbargrundstücken sind aufeinander abzustimmen, um gefälligere Übergänge zu schaffen, wobei die Abböschungen auf den eigenen Grundstücken zu liegen kommen müssen.

Die erforderlichen Auffüllungen zur Sicherstellung der Höhenfestsetzung unter A 3 (s. Textteil zum Bebauungsplan) sind von den Bauwerbern auf eigene Kosten vorzunehmen. Zur Auffüllung darf aus Gründen des Gesundheitsschutzes nur unbelastetes Material (Kategorie Z0) oder Mutterboden verwendet werden.

Für die Anpflanzungen im Gartenbereich wird auf die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches verwiesen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Baiersdorf in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung. Stellplätze sind so anzulegen, dass die gesamte Fahrzeuglänge vollständig auf Privatgrund zu liegen kommt, um keine Behinderung des Verkehrs zu bewirken.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen bzw. durch Bereiche für Nebenanlagen kenntlich gemacht. Damit wird die Zuordnung von Wohngebäude und Kfz-Unterstellmöglichkeit reglementiert. Darüber hinaus sind Nebenanlagen für Geräteschuppen mit einer maximal zulässigen Größe von 12 m² Grundfläche auch außerhalb der festgesetzten Bauflächen in den jeweiligen Baugrundstücken zulässig (ohne Lagebestimmung). Damit soll Spielraum für individuelle Zusatzwünsche (Geräteschuppen) geboten werden.

Festgesetzt ist die offene Bauweise, nur für Einzelhäuser, um in der sensiblen Tallandschaft des Schlangenbachs zu massive bauliche Formen zu verhindern.

3.4 Flächenaufteilung

Das Baugebiet „Bachwiesen“ umfasst einen Geltungsbereich von 0,6478 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Wohnbaufläche	0,4839 ha	74,7 %
Nettowohnbauland	0,4839 ha	74,7 %
innere Erschließung	0,0581 ha	9,0 %
Bruttowohnbauland	0,5420 ha	83,7 %
Grünfläche	0,1058 ha	16,3 %
Gesamtfläche	0,6478 ha	100 %

Im Bebauungsplan sind 8 neue Baugrundstücke dargestellt. Bei einer Wohneinheit Wohneinheiten je Baurecht mit durchschnittlich 2,3 Bewohnern entsteht somit Wohnraum für etwa 20 Einwohner.

4 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Verlängerung der Straße Schlangenäcker im Baugebiet „Bergstraße Nord“ nach Westen in das neue Baugebiet. Sie endet in einer Wendeanlage, die den Anforderungen an ein dreiachsiges Müllfahrzeug genügt.

Wasserversorgung

Das Gebiet wird an das vorhandene System in der Gemeinde angeschlossen. Das Wasserdargebot ist nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend, um auch die Neubauflächen zu versorgen.

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Bodenverhältnisse lassen keine Versickerung des Oberflächenwassers zu.

Das Oberflächenwasser wird daher über einen Regenwasserkanal im Straßenraum zum Ost- rand des Baugebietes geleitet, von dort nach Norden über eine Grunddienstbarkeit über Privatgrund geführt und schließlich in das Regenrückhaltebecken im Baugebiet „Bergstraße Nord“ eingeleitet. Dieses ist gemäß einer Untersuchung des Instituts für technisch- wissenschaftliche Hydrologie GmbH (itwh) ausreichend bemessen, um auch das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet „Bachwiesen“ aufnehmen zu können (s. Anlage 2).

Das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal im Straßenraum nach Osten geleitet und – aufgrund des Höhenunterschiedes in der Kanallage – mittels eines Pumpwerks in den Kanal in der Straße „Schlangenäcker“ im Baugebiet Bergstraße Nord eingeleitet. Von dort erfolgt die Ableitung in das vorhandene Kanalnetz.

Die Erkenntnisse aus der Baugrunduntersuchung (s. Anlage 1 und vgl. Kap. 3.2), auch im Hinblick auf Kanalbettung und Gründungstiefe des Pumpwerks, sind im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten.

Die Pufferung der Ableitung von Oberflächenwasser über das Rückhaltebecken entlastet die Vorflut und verbessert die kleinklimatischen Verhältnisse. Damit wird auch den in den letzten Jahren verstärkt auftretenden Starkregenereignissen bzw. ihren Folgen Rechnung getragen bzw. vorgebeugt.

Mit dem Zulassen von Zisternen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser wird - neben der Schonung der Ressource Wasser – die gleiche Zielrichtung unterstützt.

Sonstige Ver-/Entsorgungseinrichtungen

Die Stromversorgung wie auch die Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Anlagen.

Gemäß dem üblichen Standard und zur Wahrung des bestehenden Ortsbildes sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

Zur Energieversorgung ist die Nutzung von Solarenergie und oberflächennaher Geothermie zulässig. Für Erdwärmekörbe und Kollektoren ist sicherzustellen, dass die Baugruben für die Erdwärmekörbe den Feuerletten nicht vollständig durchteufen, da sie dann im selben Grundwasserleiter stünden, der auch für die Trinkwasserversorgung verwendet wird.

5 UMWELTBELANGE

Rechtliche Grundlagen:

Im Verfahren nach § 13b BauGB (zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) gilt der § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Demnach gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich wird somit nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird gemäß §13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Da außerdem kein Baurecht für ein Vorhaben geschaffen wird, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht, sind die Kriterien des § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Ziff. 1 BauGB (keine Erforderlichkeit einer Umweltprüfung) erfüllt.

Artenschutz / Grünplanung:

Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten. Zur Berücksichtigung des Artenschutzes und zur Vermeidung von diesbezüglichen Verbotstatbeständen wurde daher eine Rodungszeitenbeschränkung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Zur optischen Einbindung des Baugebietes wird eine Durchgrünung sowie im Nordosten eine Randeingrünung in Form einer mindestens 2-reihigen Hecke (als Pflanzgebot auf Privatgrund) vorgesehen. Somit wird auch dem Eingriffsminimierungsgebot gemäß §15 BNatSchG i. V. m. §1a Absatz 3 BauGB Rechnung getragen.

Bestandsbeurteilung:

Zur Prüfung, ob sich durch die Maßnahmen erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, wurde durch die Planungsgruppe Strunz eine Bestandsbegehung durchgeführt und das Vorhandensein von Schutzgebieten, Biotopen oder sonstiger besonders schützenswerter Elemente ermittelt.

Gemäß Bayerischer Biotopkartierung (Stand Mai 2018) sind keine Biotope innerhalb des Bebauungsplangebietes vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile) gemäß §§ 23, 24, 25, 26, 27, 28, und 29 BNatSchG i. V. m. Art. 13, 14 und 15 BayNatSchG. Ein Natura 2000-Gebiet ist durch das geplante Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Das Baugebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas (Stand August 2018) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor. Schützenswerte Blickachsen und Sichtbeziehungen bestehen nicht.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Ackerbrache, Weidefläche). Schutzgebiete oder Biotope sind nicht betroffen. Eine überschlägige Abschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergab, dass durch die zulässig werdenden Eingriffe somit keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Von haustechnischen Anlagen, (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerk) können Emissionen ausgehen, die gemäß TA Lärm an fremden Wohnräumen geltende Immissionsrichtwerte einhalten müssen. Entsprechende detaillierte Hinweise sind im Textteil enthalten.

Bezüglich der nördlich des Geltungsbereichs verlaufenden Stromleitung befinden sich im Textteil zum Bebauungsplan zwei Hinweise. Zum einen wird darauf hingewiesen, die Abstände von Aufenthaltsbereichen zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen zur Stromleitung so zu wählen, dass gemäß § 3 der 26. BImSchV die dort formulierten Anforderungen (Einhaltung der Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte) erfüllt werden und dass dies im Zweifel beim Betreiber erfragt werden kann. Zum anderen wird auf bei feuchter Witterung mögliche Koronageräusche durch die Freileitung hingewiesen¹.

Durch den östlich gelegenen Pferdeunterstand und durch das Regenrückhaltebecken sind geringfügige Geruchsimmissionen möglich.

7 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bebauungsplanverfahren werden die nachfolgend aufgeführten Ämter und Behörden (Träger öffentlicher Belange) beteiligt:

1. Landratsamt Erlangen-Höchstadt
2. Regierung von Mittelfranken
3. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen
5. Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
6. Bayerischer Bauernverband Herzogenaurach
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
9. Planungsverband Region Nürnberg
10. Bund Naturschutz, Fr. Gerdi Düthorn

¹ Koronageräusche entstehen, wenn durch Wassertröpfchen auf der Oberfläche der Stromleitung im elektrischen Feld eine Ionisation der Luft (Koronaentladung) verursacht wird).

11. PLEdoc GmbH, Essen
12. AGV Mittlere Regnitz
13. Städtisches Kommunalunternehmen Baiersdorf (SKB)
14. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München
15. Herr Kreisbrandrat Matthias Rocca, Herzogenaurach
16. Freiwillige Feuerwehr Baiersdorf
17. inexo Informationstechnologie und Telekommunikation KgaA
18. Zweckverband zur Wasserversorgung der Leithenberggruppe Kersbach
19. Landratsamt Forchheim
20. Gesundheitsamt Forchheim
21. Regierung von Oberfranken

Nachbargemeinden

22. Stadt Forchheim
23. Gemeinde Bubenreuth
24. Gemeinde Möhrendorf
25. Gemeinde Hausen
26. Gemeinde Langensendelbach
27. Gemeinde Poxdorf

Zum Bebauungsplan mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung gegeben. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt die öffentliche Auslegung, während der die Öffentlichkeit erneut Gelegenheit zur Stellungnahme hat. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Mit der Bekanntmachung der Satzung ist die Planung dann rechtsverbindlich.

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und/oder die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:
Bamberg, den 24.07.2018
Geändert am 16.05.2019
Ku-17.082.7

Für den Fachbereich
Landschafts- und Grünplanung:
i. A.



Ebner

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:
i. A.



Kutzner

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg
(0951 / 9 80 03 – 0



Schönfelder