

**Bebauungsplan (Änderung) Nr. 9/2.1.1, Stadtteil Buckenhofen - Mitte,
Bereich Friedensstraße, Theresienstraße**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Planungsanlass

Wie im Planungsausschuss vom 14.01.2008 berichtet, lag der Stadt Forchheim eine Anfrage eines Immobilienbüros zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken Fl.Nr. 387 und 387/1 vor. Da die Baukörper der Anfrage die Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9/2.1 vom Mai 1974 erheblich überschreiten würden, wurde die Verwaltung beauftragt, ein neues Bebauungskonzept unter Einbeziehung der angrenzenden Fl.Nrn. zu entwickeln.

Ein Abstimmungsgespräch mit allen beteiligten Eigentümern zeigte, dass vorerst nur die Beplanung der Fl.Nr. 387, 387/1, 386 und 105/3 (entspricht dem Teilbereich 1 aus der Anlage zum SV 14.01.2008) möglich ist.

2. Lage des Plangebietes

Das Gebiet liegt im Ortsteil Buckenhofen, südlich und östlich des Lindenwegs und westlich der Friedensstraße. Es ist an drei Seiten von Wohnbebauung umschlossen. Südlich grenzt ein erhaltenswerter Streuobstbestand an.

3. Planerische und rechtliche Ausgangslage

Der derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9/2.1 vom 31.05.1974 (mit vereinfachter Veränderung vom 25.01.1990 im Bereich Theresienstraße) setzt für den hier betroffenen Planbereich „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Zulässig ist innerhalb großflächiger Baugrenzen eine zweigeschossige Wohnbebauung. Weiterhin ist eine Straßenverbindung zwischen der Theresienstraße im Süden und der Friedensstraße im Osten vorgesehen, die aber derzeit noch nicht vorhanden ist (siehe Anlage 1).

In diesem Abschnitt (Teilbereich 1 der Anlage zum Sitzungsvortrag, PLUA/Punkt 9 vom 14.01.2008) sind sechs Einfamilienhäuser vorgesehen. Die zulässige GRZ liegt bei 0,4.

Der Stadtrat hat bereits 1988 einen Beschluss zur Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes gefasst. Die damalige Planung konnte jedoch aus verschiedenen Gründen nicht weiterverfolgt werden.

Da nunmehr eine wesentlich veränderte Planungsabsicht vorliegt, soll die alte Planung aufgegeben und ein neues Bauleitplanverfahren auf der Grundlage der dargestellten Pläne durchgeführt werden.

4. Planungsziele

Die Änderung des Bebauungsplans sieht im nördlichen Planbereich eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit 9 WE vor. Die Wohnungen sind auf drei Häuser aufgeteilt, die sich um einen gemeinsamen Innenhof gruppieren.

Der südliche Planbereich wird mit vier zweigeschossigen Reihenhäusern beplant. Im westlichen Bereich ist vorgesehen, das bestehende Gebäude planungsrechtlich zu sichern (siehe dazu Anlage 2 und 3).

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept versucht, sowohl die planungsrechtlichen Vorgaben als auch die Wünsche der Eigentümer zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen lassen eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern, Reihenhäusern oder Geschosswohnungen zu.

Als Maß der baulichen Nutzung wird im nördlichen Bereich eine GRZ von 0,35 festgesetzt, im südlichen Teilbereich wird die max. zu bebauende Grundfläche festgesetzt.

Für die Gebäude im nördlichen Teilbereich sind max. 3 Vollgeschosse vorgesehen, im südlichen und westlichen Bereich 2 Vollgeschosse. Die Traufhöhe der dreigeschossigen Gebäude wird auf max. 8,50 m festgesetzt, bezogen auf die Geländeoberkante. Die geplante Wohnbebauung wird von geneigten Dächern mit einer Dachneigung von $15^\circ \pm 3^\circ$ abgeschlossen. Somit ist gewährleistet, dass sich die Neuplanung in das Baugebiet einfügt, und die Höhe der bestehenden Bebauung nicht überragt.

Die erforderlichen Stellplätze werden teilweise auf einem gemeinsamen Garagenhof, die übrigen auf den zugehörigen Grundstücksflächen nachgewiesen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Friedensstraße aus. Hierzu wird der vorhandene Stichweg verlängert. Dieser endet in einem Wendehammer, von dem aus ein Fuß- und Radweg geplant ist, der den Teilbereich 1 und Teilbereich 2 im Süden zu einem späteren Zeitpunkt miteinander verbindet soll.

6. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	3130 m ²
öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Fuß-, Radweg)	<u>460 m²</u>
Geltungsbereich	3590 m ²

7. Umweltbericht

Gemäß den §§ 2 und 2a BauGB (2004) hat die Gemeinde im Aufstellungs- oder Änderungsverfahren der Begründung eines Bauleitplanes einen Umweltbericht beizufügen. Im Umweltbericht sind die, auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bauleitplan gehen in die Abwägung mit den anderen Belangen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ein.

Wesentliche Kriterien und inhaltliche Anforderungen an den Umweltbericht sind § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sowie der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu entnehmen.

Für die Erstellung des Umweltberichts wurden folgende Unterlagen verwendet:

Sitzungsvortrag zum PLUA/Stadtrat am 14.01.2008

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 9/2-1.1, Stand 08.09.2008
Geologische Karte, Forchheim, M=1:50 000
Landschaftsplan der Stadt Forchheim M=1:10 000
Biotopkartierung der Stadt Forchheim 2004-2006
Baumschutzverordnung der Stadt Forchheim 1998
Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Forchheim 2003

7.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Im Planbereich, der weiterhin als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt wird, sollen statt der bisher zulässigen Einzelhausbebauung durch eine Bebauungsplan-Änderung auch Doppel- und Reihenhäuser, sowie Geschosswohnungen zulässig werden.
Der zulässige Versiegelungsgrad wird im nördlichen Teil mit einer GRZ von 0,35 festgesetzt, im südlichen Abschnitt wird die Versiegelung über die Festsetzung einer max. zulässigen Grundfläche geregelt.

7.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

Gemäß dem Regionalplan der Region Oberfranken-West liegt das Plangebiet außerhalb von Regionalen Grünzügen, Trenngrün oder landschaftlichen Vorbehaltsgebieten. Im Landschaftsentwicklungskonzept für die Region Oberfranken-West (2004) werden keine naturschutzfachlichen Vorschläge zur Darstellung regionalplanerischer Sicherungsinstrumente gemacht.

In Plangebiet sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete gemäß Art. 7-12, Bay-NatSchG vorhanden. Weiterhin sind im Plangebiet und seinem Umfeld keine Bestandteile des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 (FFH- oder Vogelschutzgebiete) ausgewiesen, es sind keine Biotope kartiert.

Auch in der Baumschutzverordnung sind keine Bäume im Gebiet erfasst.

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen aus dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, dem Wasserhaushalts- und Bundesbodenschutzgesetz sowie der Immissionsschutz-Gesetzgebung werden bei der Bebauungsplan-Änderung berücksichtigt.

7.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsaufnahme stellt die Erfassung der Lebensräume und Nutzungen innerhalb des Plangebiets dar.

Die potenziellen Wirkungen des Vorhabens werden wie folgt sachlich und zeitlich unterschieden.

- Baubedingte Wirkungen
- Anlagebedingte Wirkungen
- Betriebsbedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen haben i.d.R. vorübergehenden Charakter. Betriebsbedingte und anlagenbedingte Wirkungen treten meist dauerhaft auf, sie entstehen durch betriebliche Vorgänge. Bau und anlagenbedingte Wirkungen werden wie folgt unterschieden. Baubedingte Wirkungen sind spezifisch baubedingte Einflüsse, die sich auf die Bauphase beschränken. Anlagenbedingte Wirkungen sind solche, ohne die eine Wohnbaunutzung nicht möglich wäre. Hierunter fallen neben der Errichtung aller baulichen Anlagen auch die erforderlichen Flä-

chenversiegelungen, die zwar während der Bauphase durchgeführt werden, aber der Anlage zuzurechnen sind.

Rein baulich bedingte Flächeninanspruchnahme und Umwelteinflüsse außerhalb der Wohngebäude werden dagegen der Bauphase zugerechnet.

Dies betrifft beispielsweise Baustraßen und Baustelleneinrichtungsflächen, die nach Abschluss der Baumaßnahmen zurückgebaut und rekultiviert werden.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Betrachtet werden hier vor allem die Änderungen der Erheblichkeiten der Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter, die aufgrund der Umplanung entstehen können.

7.3.1 NATURRÄUMLICHE CHARAKTERISIERUNG, NUTZUNGSSTRUKTUR

Das Plangebiet liegt im Naturraum 113 – Mittelfränkisches Becken, im westlichen Stadtteil Buckenhofen, im Bereich der sandigen Regnitzterrassen.

Das Grundstück ist an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben, nach Süden grenzt ein landwirtschaftlich extensiv genutzter Streuobstgarten mit alten Obstbäumen an. Das Plangebiet selbst wird derzeit extensiv als Grünland bewirtschaftet.

7.3.2. SCHUTZGUT MENSCH

Übergeordnetes Ziel ist die Gewährleistung gesunder Lebensverhältnisse. Dies ist dann der Fall, wenn sichergestellt ist, dass auf das Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) einwirken. Auch dürfen innerhalb des Plangebietes selbst keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursacht werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind insbesondere Lärm, Erschütterungen, die Luft verunreinigende Stoffe (gasförmig, staubförmig), Gerüche sowie Lichteinwirkungen.

Neben den gesundheitlichen Aspekten sind für die Betrachtung auch weitere Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung. Das Bundesnaturschutzgesetz (BayNatSchG) stellt neben der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen die Erholung in Natur und Landschaft als besonderes Ziel des Natur- und Landschaftsschutzes heraus.

Beschreibung:

Im Plangebiet ist derzeit eine Bebauung mit Einzelhäusern zulässig. Durch die Änderung soll u.a. die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern möglich werden, d.h. die bisher zulässige Nutzung bleibt bestehen.

Beschreibung der möglichen Auswirkungen auf den Menschen:

Die umweltbezogenen Auswirkungen gliedern sich wie folgt auf:

- Auswirkungen in der Bauphase
 - o Baubedingte Lärmimmissionen
 - o Baubedingte Luftschadstoffimmissionen
 - o Baubedingte Staubimmissionen
 - o Baubedingte Erschütterungen
- Auswirkungen durch den Ausbau
 - o Vorhabensbedingter Flächenbedarf
 - o Vorhabensbedingte visuelle Wirkungen

- Auswirkungen durch die Wohnbaunutzung
 - o Betriebsbedingte Lärmimmissionen
 - o Verkehrsbedingte Lärmimmissionen
 - o Betriebsbedingte Luftschadstoffimmissionen

Beim Baustellenbetrieb ist mit Staubemissionen durch Umschlagvorgänge, durch Aufwirbelungen bei Fahrbewegungen und aus motorbedingten Emissionen durch den Transportverkehr zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeiten und die weitgehende Befestigung (Asphalt) der Zufahrtswege die resultierenden Staubemissionen aus dem Fahrverkehr vergleichsweise gering sind. Erhebliche baustellenbedingte Erschütterungen durch den Einsatz schwerer Baumaschinen oder durch Transportbewegungen sind nicht zu erwarten. Kleinräumig kann es durch Verdichtungsarbeiten beim Tiefbau zu Bodenschwingungen kommen, die jedoch außerhalb des eigentlichen Baustellenbereiches wahrscheinlich nicht wahrgenommen werden.

Vermeidung, Verminderung

Bauherr, Bauunternehmen und Bauleiter haben die Pflicht, beim Betrieb von Baumaschinen auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm zu achten. Unabhängig davon haben sie ferner die Pflicht, zu jeder Zeit vermeidbare Geräusche von Bauarbeiten zu unterlassen (Art.12 BayBO).

Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist ggf. durch den Einsatz von geräuscharmen Baumaschinen und die Anwendung von geräuscharmen Bauverfahren zu verhindern. Die Betriebszeit lautstarker Baumaschinen ist ggf. zu beschränken.

Von einer Optimierung der Baustellen- und Transportlogistik hinsichtlich der Notwendigkeit des Fahrzeug- und Maschineneinsatzes wird ausgegangen. Zur Reduzierung der Staubemissionen ist eine regelmäßige Reinigung der Zufahrten obligatorisch.

Ergebnis:

Eine Mehrbelastung der umliegenden Anwohner durch Staub- und Abgase kann durch die Bautätigkeit auftreten. Diese ist den baubedingten Auswirkungen zuzuordnen und deshalb vorübergehend.

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht mit einer Erhöhung der Emissionen und daher der Auswirkungen auf die Umgebung zu rechnen.

Die Bebauungsplanänderung hat daher **geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Erholung**

7.3.3 SCHUTZGUT BODEN

Ein Boden ist ein Naturkörper, bei dem ein Gestein an der Erdoberfläche unter einem bestimmten Klima, einer bestimmten streuliefernden Vegetation und Population von Bodenorganismen durch bodenbildende Prozesse umgeformt wird. (Schaeffer/Schachtschabel: Lehrbuch der Bodenkunde).

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Art. 1ff Bayerisches Bodenschutzgesetz (Bay-BodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten etc. Flächen genießen Vorrang.

Beschreibung:

Das Plangebiet ist derzeit unversiegelt, die Fläche wird extensiv als Grünland genutzt. Auf der Fl.Nr. 106/3 besteht ein Wohnhaus, das planungsrechtlich gesichert wird.

Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Bautätigkeit werden große Flächen verändert, Boden wird abgefahren und anderer eingebracht. Das gesamte Bodengefüge wird dadurch verändert. Durch die Anlage von Privatgärten werden die entsprechenden Bodenveränderungen vorgenommen.

Ergebnis:

Die Bebauung und die damit einhergehenden Umgestaltungen des Bodens sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zulässig (GRZ bis 0,4), deren Maß zumindest in Teilen durch die Änderung sogar unterschritten wird (GRZ 0,35). Durch die Planungsänderung sind **keine Änderungen der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden** zu erwarten.

7.3.4 SCHUTZGUT WASSER

Spezielle fachgesetzliche Ziele finden sich in der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL 2000/60/EG), in der Grundwasserrichtlinie (2006/118/EG), im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie im Bayerischen Wassergesetz (BayWG). Hier finden sich Regelungen, denen zufolge das Grundwasser und oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften sind, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Beschreibung:

Beim Schutzgut Wasser lassen sich die drei Funktionsraumtypen unterscheiden:

- Grundwasservorkommen
- Genutztes Grundwasser
- Oberflächenwasser

Grundwasser:

Die unterirdische Wasserverteilung steht im Allgemeinen in enger Beziehung zum geologischen Aufbau eines Gebietes.

Genutztes Grundwasser:

Im Nahbereich des Planungsgebietes sind keine Trinkwasserfassungen, Trinkwasserschutzgebiete oder Trinkwassereinzugsgebiete vorhanden.

Oberflächenwasser:

In der engeren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen:

Es ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand auszuschließen, dass im Zuge der Bau- und Sanierungsarbeiten Grundwasser führende Schichten angeschnitten werden. Arbeiten im Grundwasserbereich, Maßnahmen zur Grundwasserabsenkung oder der Eintrag von

Schwebstoffen, Sediment oder Schadstoffen durch Wiederversickerung bei Wasserhaltungen sind somit nicht zu erwarten.

Um Schadstoffeinträge in das Grundwasser auszuschließen, sind beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen zu beachten. In diesem Fall ist das Risiko einer Beeinträchtigung auch auf Grund des relativ großen Flurabstandes als gering anzusehen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Anlage von Verkehrsflächen und Gebäuden werden Flächen dauerhaft versiegelt. Der mittlere Versiegelungsgrad beeinflusst die Grundwasserneubildung im Gebiet. Durch die Neuversiegelung kommt es zu einer Erhöhung des oberirdischen Abflusses.

Das Niederschlagswasser wird über die vorhandenen Entwässerungsleitungen abgeleitet und kann an der Einleitungsstelle Abfluss-Spitzen verstärken.

Ergebnis:

Nach dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan ist im Plangebiet Wohnbebauung und der damit verbundene Eingriff in das Schutzgut Wasser bereits zulässig. D.h. durch die Planänderung werden **keine zusätzlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser** hervorgerufen.

7.3.5 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Luft und Klima sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes. Spezielle fachgesetzliche Ziele zum Schutz und zur Verbesserung des Klimas finden sich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG).

Beschreibung:

Das Plangebiet ist an drei Seiten von Wohngebäuden umgeben, nur südlich grenzt ein noch nicht bebauter Streuobstgarten an. Für die gesamte Fläche ist nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,4 zulässig.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Tief- und Hochbauarbeiten wird es zu einer erhöhten Staubbelastung im Gebiet kommen, ebenso durch den Maschineneinsatz für Abtransport und Anlieferung von Bodenmaterial und Baustoffen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Der Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Überbauung und Versiegelung und die damit verbundene Abnahme der Verdunstung und Luftfeuchte, verstärkt die Aufheizung des Planungsgebietes und damit die oben beschriebene Klimagunst der Siedlungsbereiche. Der mögliche Wirkfaktor Abwärme aus Gebäudeheizung und Beleuchtung ist unbedeutend.

Ergebnis:

Wegen der untergeordneten funktionalen Bedeutung der betroffenen Flächen sind durch das Vorhaben keine bedeutsamen Beeinträchtigungen für den Klima- bzw. Lufthaushalt der Region zu erwarten.

Durch die Planänderung wird die zulässige GRZ im Plangebiet zumindest in Teilen reduziert auf 0,35. Daher ist nicht von einer Änderung der Auswirkungen bezüglich des Schutzgutes Klima auszugehen.

Insgesamt wird die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima/Luft** durch die Bebauungsplanänderung als **gering** bezeichnet.

7.3.6 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN; LEBENSRÄUME

Die bei der Kartierung erfassten Vegetationseinheiten bzw. die erfassten Biotop- und Realnutzungstypen werden hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume bewertet.

Beschreibung:

Das Plangebiet wird derzeit extensiv als Grünland genutzt, weitere naturschutzfachlich nennenswerte Strukturen sind nicht vorhanden. Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine Schutzgebiete gemäß BayNatSchG und keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung.

Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Tief- und Hochbauarbeiten wird der vorhandene Lebensraum (Grünland) beseitigt, durch die Bauarbeiten selbst kann es zu geringfügigen Störungen der im Umfeld gedeihenden Tier- und Pflanzenarten kommen. Nach Abschluss der Bauarbeiten an den Gebäuden werden Gartenanlagen entstehen, die für entsprechende Tier- und Pflanzenarten einen geeigneten Lebensraum darstellen können, d.h. es ist mit einer Strukturzunahme zu rechnen.

Ergebnis:

Nach dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan ist im Plangebiet Wohnbebauung und der damit verbundene Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume bereits zulässig. Daher ist die Erheblichkeit der Auswirkungen, die mit dem Änderungsverfahren einhergeht, als gering anzusehen.

7.3.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Beschreibung:

Ein großer Teil des Stadtgebietes von Forchheim gehört zum Naturraum Mittelfränkisches Becken. Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Untereinheit „Regnitztal“. Die landschaftsprägende Regnitz ist hier jedoch fast vollständig im Main-Donau-Kanal aufgegangen.

Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit einer vorübergehenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baumaschinen, Kräne, Bauverkehr etc. zu rechnen. Diese ist mit Abschluss der Arbeiten i.A. beendet. Die Anlage von Eingrünungen und Gärten kann im Gegensatz zum jetzt vorhandenen einheitlichen Grünland strukturbereichernd und daher positiv auf das Landschaftsbild wirken.

Ergebnis

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist bereits Wohnbebauung zulässig, die geplante Änderung behält die baulichen Vorgaben im südlichen Teil bei, im nördlichen Teil ist eine Änderung um ein Stockwerk vorgesehen.

Die erwarteten Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf das Schutzgut **Landschaftsbild** sind von **geringer** Erheblichkeit.

7.3.8 SCHUTZGUT KULTURGÜTER

Wichtige Ziele ergeben sich vor allem aus dem Denkmalschutzgesetz. Dies gilt insbesondere für den Bereich der „architektonisch wertvollen Bauten“ und „archäologischen Schätze“. Auch das Bundesnaturschutzgesetz und das Bayerische Naturschutzgesetz enthalten bei den Grundsätzen des Naturschutzes Zielbeschreibungen im Hinblick auf den Kulturgüter-schutz.

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine, nach dem Denkmalschutzgesetz geschützten Bau- und Kunstdenkmale.

7.3.9 WECHSELWIRKUNGEN DER SCHUTZGÜTER

Bedeutsame Wechselwirkungen können sich im Allgemeinen vor allem hinsichtlich der Wirk-pfade Boden-Grundwasser bzw. Wasser-Mensch ergeben. Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind im Planungsbereich nicht zu erwarten.

Zusammenfassung der Schutzgutbetrachtung

Schutzgut	Erheblichkeit
Schutzgut Mensch	gering
Schutzgut Boden	gering
Schutzgut Wasser	gering
Schutzgut Klima/Luft	gering
Schutzgut Arten- und Lebensräume	gering
Schutzgut Landschaftsbild	gering
Schutzgut Kulturgüter	keine
Wechselwirkungen	keine

Insgesamt ist durch die geplante **Bebauungsplanänderung** im Teilabschnitt 1 mit Auswirkungen von nur **geringer Erheblichkeit** für die betrachteten Schutzgüter zu rechnen.

7.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs

Entsprechende Maßnahmen werden ggfls bei den einzelnen Schutzgütern vorgeschlagen.

Maßnahmen zum Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich, da sich zu den Vorgaben des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich des Umweltzustandes ergeben.

7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Änderungs-Planung nicht durchgeführt, so würde auf der Fläche ebenso Wohnbebauung möglich sein. Die zulässige GRZ beträgt im alten Bebauungsplan 0,4.

7.6 Planungsalternativen

- Beibehaltung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes
- Fortführung der Planungsentwurfs aus 1988, mit einer wesentlich dichteren Wohnbebauung

7.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ.

7.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zum Monitoring sind aufgrund der Bebauungsplan-Änderung nicht erforderlich.

7.9 Zusammenfassung

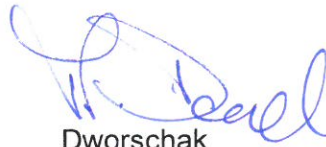
In einem rechtskräftig als WA ausgewiesenen Teilabschnitt (1) des Gebietes zwischen Theresienstraße und Friedenstraße im Stadtteil Buckenhofen wird eine Bebauungsplan-Änderung angestrebt. Die Änderung des Bebauungsplans sieht im nördlichen Planbereich eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit 9 WE vor. Die Wohnungen sind auf drei Häuser aufgeteilt, die sich um einen gemeinsamen Innenhof gruppieren.

Der südliche Planbereich wird mit vier zweigeschossigen Reihenhäusern beplant. Im westlichen Bereich ist vorgesehen, das bestehende Gebäude planungsrechtlich zu sichern

Die Umsetzung dieser Umplanung gegenüber der bereits zulässigen Art zu bauen hat nur geringe bis keine Auswirkungen auf die zu prüfenden naturschutzrelevanten Schutzgüter. Die Schaffung eines Ausgleichs im Gebiet oder außerhalb des Plangebiets ist daher nicht erforderlich.

Forchheim, 11.05.2009

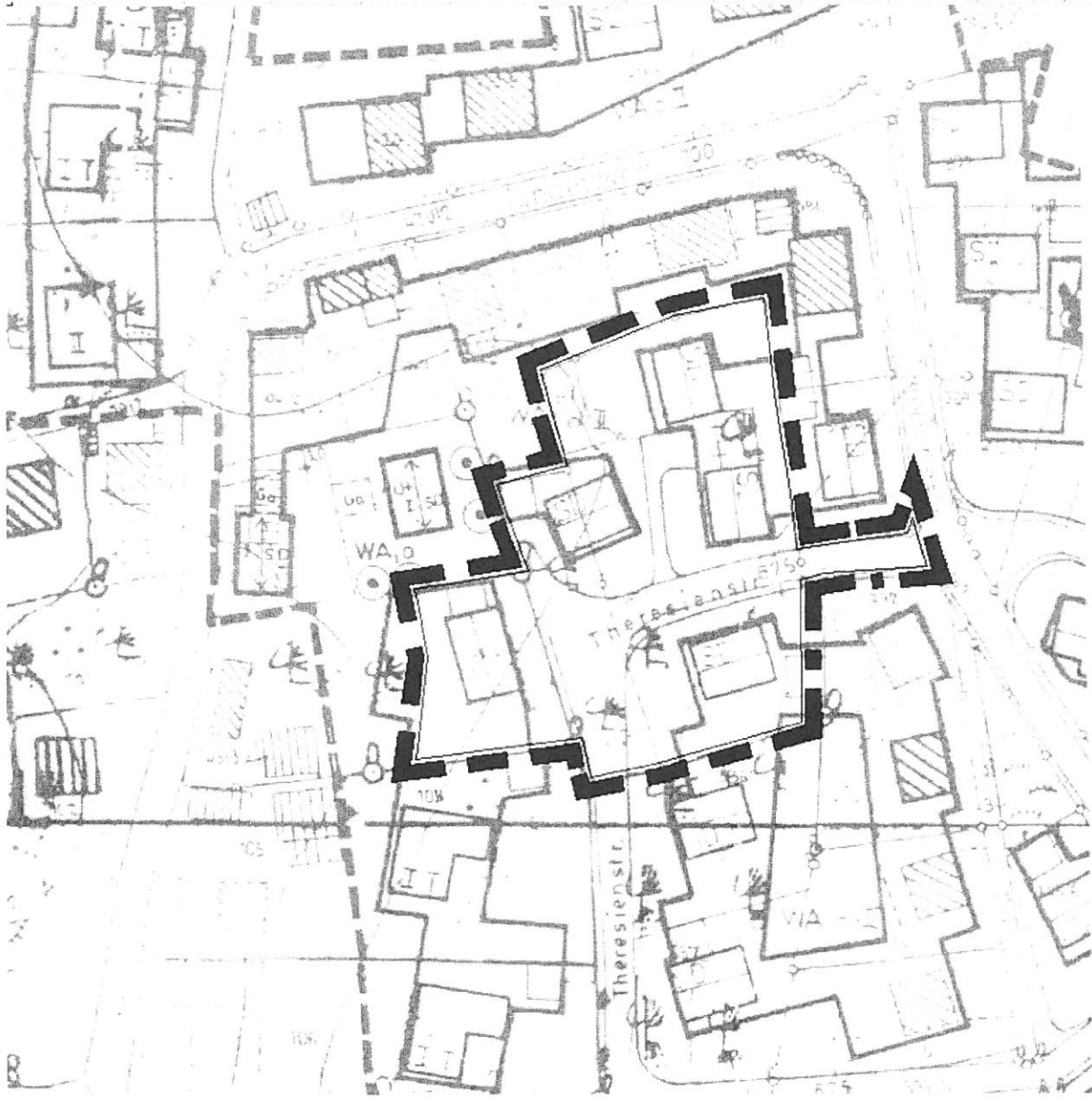

Bock
Baudirektor


Dworschak
Amtsleiter


R. Krüger
Sachbearbeiterin

Anlage 1 zur Begründung zur Bebauungsplan-Änderung Nr. 9/2.1.1)

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.9/2.1 (31.05.1974)

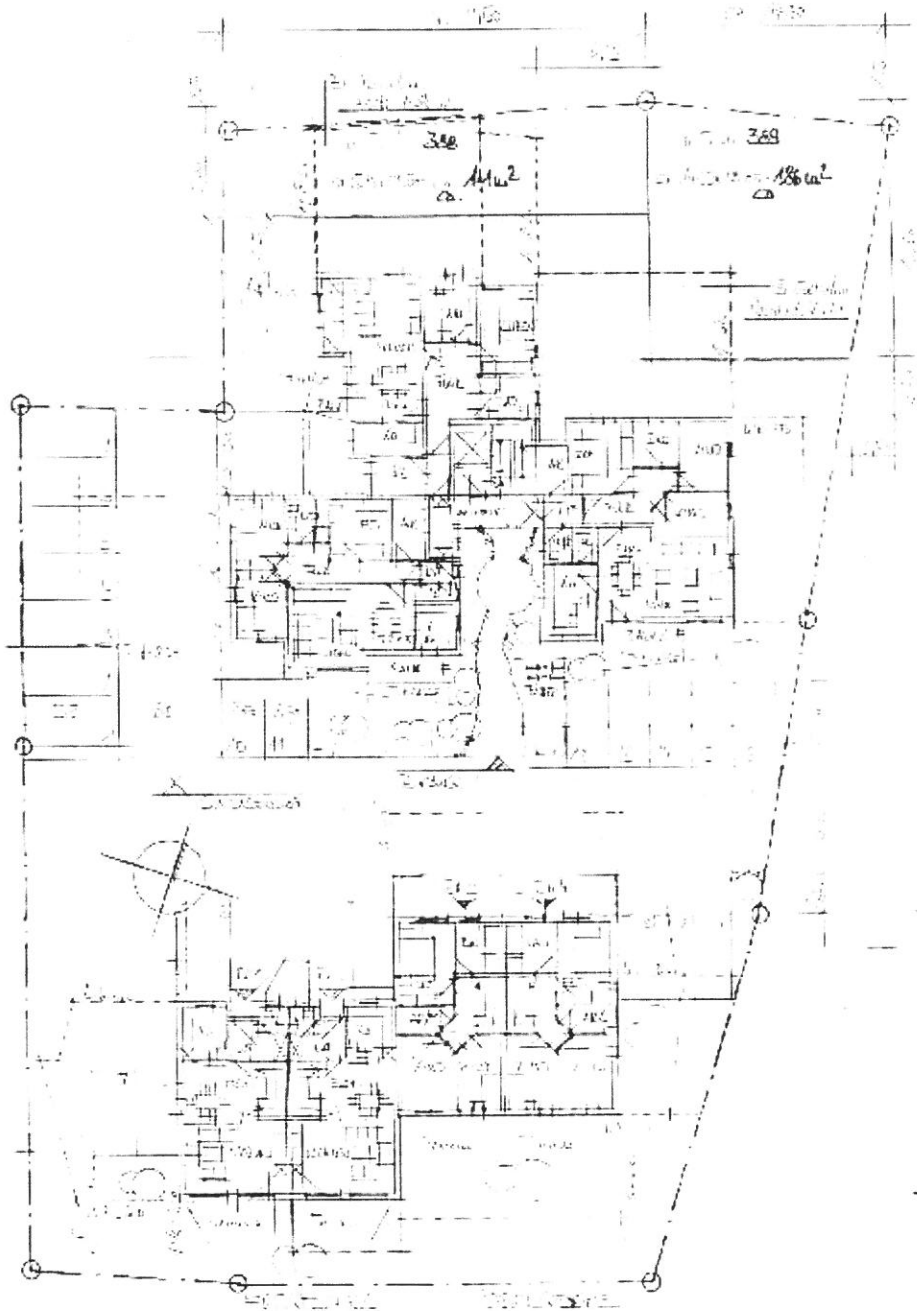


Anlage 2 zur Begründung zur Bebauungsplan-Änderung Nr. 9/2.1.1)

Planungskonzept zum Bebauungsplan (Vorentwurf); ZORN MASSIVHAUS GmbH (Juli 2008)

ohne Maßstab

Grundriss



**FORCHHEIM, DEN
STADTBAUAMT**

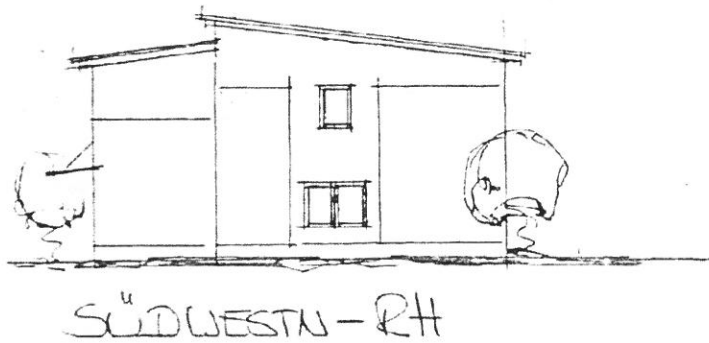
SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
DWORSCHAK	BAUER	08.09.2008

[D:\Planung\Bebauungspläne (BP)\Theresienstraße\5_Sonstiges\Vorentwurf_PLUA_00_09_06.dwg]

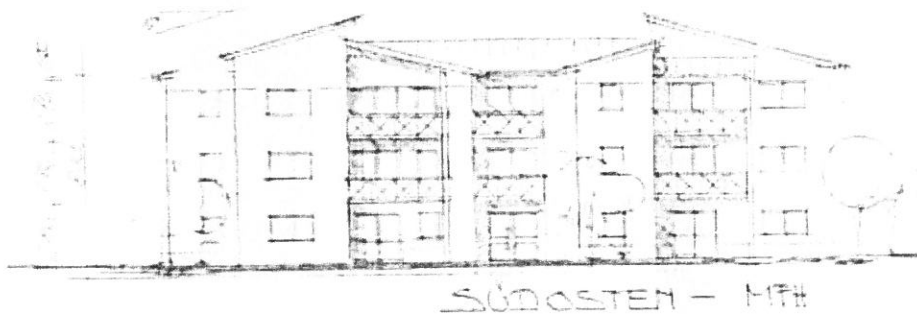
Anlage3 zur Begründung zur Bebauungsplan-Änderung Nr. 9/2.1.1

Planungskonzept zum Bebauungsplan (Vorentwurf);
ZORN MASSIVHAUS GmbH (Juli 2008)
ohne Maßstab

Ansichten zu den Reihenhäusern (RH)



Ansicht zum Mehrfamilienhaus (MFH)



FORCHHEIM, DEN
STADTBAUAMT

SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
DWORSCHAK	BAUER	08.09.2008

[B:\Planung\Bebauungspläne (BP)\Theresienstraße\5_Sonstiges_Vorentwurf_PUA_09_08.dwg]