

**Bebauungsplan(Änderung) Nr. 7/3-2**  
**Gebiet Forchheim-Burk**  
**Bereich westlich Starenweg, Lehmgrube**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

1. Anlass und bisheriger Planungsverlauf

Die Eigentümerin der Fl.Nr. 447, Gemarkung Burk, hatte sich an das Stadtbauamt gewendet, um die Möglichkeiten einer Bebauung des Grundstückes zu überprüfen. Das Grundstück liegt in etwa zur Hälfte im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7/3 der Gemarkung Burk aus dem Jahre 1976. Gemäß diesem Bebauungsplan ist auf der nördlichen Teilfläche ein Wohnbaurecht mit einer Geschossigkeit E+1 ausgewiesen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.05.1998 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungs- und Grünordnungsplan im Gebiet Schlehenbach/Hasenäcker beschlossen. Die Fl.Nr. 447, Gemarkung Burk, liegt im Planungsbereich des damaligen Aufstellungsbeschlusses. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde vom Stadtbauamt ein Bebauungsplan (Vorentwurf) ausgearbeitet und eine erste Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durchgeführt. Gemäß der damaligen Planung war auf der Fl.Nr. 447 die Unterbringung von zwei Baurechte für Einfamilienhäuser vorgesehen. Das Verfahren konnte aus verschiedenen Gründen bis heute nicht weitergeführt werden.

Auf Grund der neuen Anfrage wurde die damalige Planung überprüft. Die neu entwickelte Planungsüberlegung weicht erheblich vom derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplan (mit nur einem Wohnbaurecht) ab, so dass zur Umsetzung dieser Planung eine Bebauungsplan-Änderung notwendig ist.

2. Ziel des Änderungsverfahrens

In Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und unter Berücksichtigung der Erschließungsbelange (auch für eine weitergehende Planung) wurde ein neues Planungskonzept entwickelt.

3. Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan wurde durch das Stadtbauamt – Amt für Stadt und Verkehrsplanung - entwickelt.

Dieser berücksichtigt sowohl die Möglichkeit, weitere Wohnbaurechte auf dem Grundstück Fl.Nr. 447 unterzubringen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) als auch die Erschließung des westlich angrenzenden Areals. Zu diesem Zweck wurde die Erschließungsstraße an die Nordgrenze gelegt, da sich hier bereits vorhandene Kanal- und Entwässerungsleitungen befinden.

Insgesamt sieht der Bebauungsplan vier Baufenster für Doppelhausbebauung bzw. Einzelhausbebauung vor.

Die beiden Baufenster entlang des „Starenweges“ bzw. „Zur Lehmgrube“ nehmen mit ihrer Gebäudestellung die vorhandene Bebauung des Straßenzuges auf. Entlang der nördlich gelegenen neuen Zufahrtsstraße sind zwei Baufenster für Doppelhäuser vorgesehen. Diese begrenzen die neue Straßenflucht. Insgesamt können somit sechs Wohneinheiten auf dem Grundstück verwirklicht werden.

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

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von max. 0,35 festgesetzt, die in etwa der umliegenden Bebauung entspricht und den Versiegelungsgrad auf ein dem Baugebietstyp angemessenes Verhältnis beschränkt.

Die geplanten Gebäude dürfen – in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in der Umgebung - max. zwei Vollgeschosse aufweisen. Die Häuser sind mit geneigten Dächern abzuschließen, wobei es dem Bauherrn überlassen bleibt, ob er ein Satteldach mit  $45^\circ \pm 3^\circ$  Dachneigung wählt oder ein Pultdach mit  $20^\circ \pm 3^\circ$ . Die Kniestockhöhe beträgt in beiden Fällen max. 50 cm. Zur Sicherstellung einer städtebaulichen Ordnung wird die die Firstrichtung immer parallel zur Straße festgesetzt. Weiterhin sind aneinander gebaute Gebäude bezüglich ihrer Dachform und Dachneigung sowie der Farbe der Dacheindeckung aufeinander anzupassen. Die Stellplätze werden auf den zugehörigen Grundstücken nachgewiesen.

#### Flächenbilanz

Wohnfläche	2.207 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	562 m <sup>2</sup>
Gesamter Geltungsbereich	2.769 m <sup>2</sup>

Die Ver- und Entsorgung kann durch die Anbindung an die jeweils vorhandenen Leitungssysteme sichergestellt werden. Für den Straßenausbau ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vorgesehen.

#### 4 Umweltbericht

Im Rahmen des Umweltberichts werden gemäß §1a Abs 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege geprüft.

Für die Erstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

Sitzungsvortrag zum PLUA/Stadtrat am 03.12.2007  
 Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 7/3-2, Stand 03.12.2007  
 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 1991

#### 4.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele

Aufgrund der Anfrage der Grundstückseigentümerin wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 447, Gem. Burk, ein Bebauungsplan zur Schaffung von mehreren Wohnbaurechten aufgestellt.

#### 4.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Der nördliche Teil des Grundstücks liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 7/3 der Gemarkung Burk.

Im Rahmen der aktualisierten Biotopkartierung der Stadt Forchheim 2004-2006 wurden im Planungsgebiet keine amtlich kartierten Biotope festgestellt.

Im Gebiet sind keine Boden- und Kulturdenkmäler eingetragen.

#### 4.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Das geplante Grundstück liegt im westlichen Stadtteil Burk, an der Straße „Zur Lehmgrube“ und liegt im Naturraum 113 – Mittelfränkisches Becken. Es umfasst eine Fläche von 2767 m<sup>2</sup>.

Bisher wird das Grundstück als Ackerland genutzt. Weitere, naturschutzfachlich erwähnenswerte Strukturen sind nicht vorhanden.

Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen, die durch die geplante Bebauung auf die verschiedenen Schutzgüter entstehen können, wird in drei Wertstufen ausgedrückt: *gering – mittel – hoch*.

#### SCHUTZGUT BODEN

Bisher ist das ganze Plangebiet unversiegelt und wird als Ackerfläche genutzt. Durch die neu zulässige Bebauung und die breite Erschließungsstraße wird ein Teil der Fläche versiegelt. In den neu entstehenden Privatgärten werden die Flächen anthropogen überprägt. Durch die großzügige Planung und den geringen Versiegelungsgrad sind aber nur mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Es ist daher von einer mittleren Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

#### SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Durch die Bebauung wird es geringe kleinklimatische Beeinträchtigungen geben, da durch die damit verbundene Versiegelung die Verdunstungsrate herabgesetzt wird. In den entstehenden Privatgärten kann durch eine entsprechende Durchgrünung, eine sparsame Versiegelung und/oder auch durch die Anlage von Vegetationsdächern dieser Verlust reduziert werden.

Durch die lockere Bebauung ist keine große Barrierewirkung hinsichtlich der westlichen Fallwinde zu erwarten, eine Durchlüftung des Siedlungskerns von Burk wird weiterhin gewährleistet sein.

Insgesamt ist eine geringe Erheblichkeit der Auswirkungen auf das o.g. Schutzgut zu erwarten.

## SCHUTZGUT WASSER

Durch die Ausweisung des Wohngebietes wird es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen, die aufgrund der zulässigen Flächenversiegelung durch bauliche Anlagen, Straßen und Stellplätze im Geltungsbereich entsteht. Durch Vorgaben im Bebauungsplan lässt sich diese Auswirkung reduzieren, z.B. durch Versickerung des Regen- und Oberflächenwassers. Durch die Anlage von Vegetationsdächern, auch auf Nebengebäuden, kann der Regenwasserabfluss ebenso verzögert werden. Durch den zulässigen Einbau von Zisternen zur Regenwassernutzung kann der Verbrauch von Trinkwasser vermindert werden.

Die erwarteten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als mittel einzustufen.

## SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Im Plangebiet ist bisher nur Ackerland vorhanden, keine naturschutzfachlich nennenswerten anderen Strukturen.

Ebenso wird durch die Bebauung im Gebiet kaum ein Barriereeffekt hinsichtlich der biologischen Durchgängigkeit bzw. der Ausbreitungsmöglichkeit von Pflanzen- und Tierarten entstehen.

Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna auszugehen.

## SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Das Grundstück hat für die Erholung nur eine untergeordnete Bedeutung.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter Erholung ist daher als gering einzustufen.

## SCHUTZGUT MENSCH (LÄRM)

Durch die Bebauung mit Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern ist im Plangebiet keine wesentliche Lärmentwicklung auf die Umgebung zu erwarten.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Lärm ist daher als gering einzustufen.

## SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Die Umgebung des Plangebietes ist zum großen Teil bebaut.

Durch die Ausweisung zum Wohngebiet wird die Möglichkeit geschaffen, bauliche Anlagen, hier Einfamilien- und Doppelhäuser, zu errichten. Durch die Art der Bebauung und durch grünordnerische Festsetzungen (Pflanzbindung von Obst- und heimischen Laubbäumen) ist nur eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	<i>mittel</i>
Klima, Luft	<i>gering</i>
Wasser	<i>mittel</i>
Tiere und Pflanzen	<i>gering</i>
Mensch (Erholung)	<i>gering</i>
Mensch (Lärm)	<i>gering</i>
Landschaftsbild	<i>gering</i>
Kultur- und Sachgüter	<i>keine</i>

#### 4.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans würde nur die Hälfte der Fläche einer baulichen Entwicklung mit einem EFH zugeführt, gemäß dem bereits vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7/3-2

#### 4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Eingriffsmindernd wirkt sich die geplante lockere Bebauung mit dem geringen Versiegelungsgrad aus, ebenso die grünordnerischen Festsetzungen zur Pflanzbindung von heimischen Laubbäumen oder Obstgehölzen. Durch die Zulässigkeit von Vegetationsdächern und/oder Zisternen lässt sich der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Klima, Landschaftsbild bzw. Wasser reduzieren.

##### Maßnahmen zum Ausgleich

##### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der zu erbringende Ausgleich für den Eingriff kann nach dem Leitfaden des STLMU „Bauen und Wohnen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2003“ ermittelt werden. Die Bestandserhebung ergab, dass auf dem beplanten Grundstück ein junge Ackerbrache (Wertstufe nach Liste 1a, Kategorie I, unterer Wert) vorliegt.

Nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist es möglich, hier die vereinfachte Vorgehensweise anzuwenden, da die Planung so gestaltet ist, dass kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht (vgl. Checkliste im Leitfaden).

Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt, erwünscht ist eine GRZ von 0,3. Durch die mit den Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen ergibt sich im Verhältnis zu den Gesamtwohnbauflächen aber ein voraussichtlicher Versiegelungsgrad von ca 25%. Damit liegt dieser Wert deutlich unter den Vorgaben zur Anwendung eines vereinfachten Vorgehens.

Im B-Plan sind zu den Schutzgütern Boden und Wasser geeignete Minimierungsmaßnahmen festgesetzt bzw. empfohlen.

Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Vorgehens entsteht kein Ausgleichsbedarf.

#### 4.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der vorgesehene Standort erfüllt folgende Eignungskriterien:

- Einbindung in Siedlungsbestand und Abrundung der Bebauung
- gute Verkehrsanbindung

#### 4.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

#### 4.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung sind in diesem Verfahren nicht notwendig.

#### 4.9 Zusammenfassung

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 447, Gem. Burk, wird ein Bebauungsplan zur Schaffung von mehreren Wohnbaurechten aufgestellt.

Das Grundstück hat naturschutzfachlich einen untergeordneten Wert, daher ist das vereinfachte Vorgehen zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs möglich. Dies bedeutet, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht.

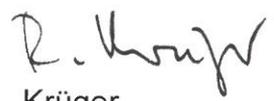
Forchheim, 13.10.2008



Bock  
Referatsleiter



Dworschak  
Amtsleiter



Krüger  
Sachbearbeiterin