

Bebauungsplan (Neuaufstellung) Nr. 7/6-4 für das Gebiet Forchheim – Burk
Bereich westlich Sudetenweg, nahe Schlehenbach
Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Planungsziele und Verfahrensablauf

1.1 Anlass, Ziel und bisheriger Planungsverlauf

Die Stadt Forchheim hat am 31.01.2008 beschlossen für die im Außenbereich liegende Grundstücke der Fl.Nr. 372/1, 373¹, 401/2² und 401/0 in Burk einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel ist eine Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung am Sudetenweg, es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die Fläche der Fl.Nr. 372/1 war in gewerblicher Nutzung, die anderen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Anfrage des Eigentümers der Fl.Nr. 372/1 auf Umwandlung von der gewerblichen Nutzung hin zu einer Wohnnutzung unter Abbruch der Fabrikgebäude.

Der Bebauungsplan hat im Februra/März 2008 den Verfahrensschritt zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§3(1) und 4(1) BauGB durchlaufen, im November 2008 wird der Entwurf ausliegen.

1.2. Einbindung in übergeordnete Planungen

Das Ziel der Wohnbebauung ist mit den städtischen Zielen zur Förderung der Wohnbebauung in attraktiver, ruhiger Lage abgestimmt. Der Flächennutzungsplan wurde geändert, die bisherigen landwirtschaftlichen Flächen sind als Wohngebiet dargestellt. Der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan wurde am 30.10.08 durch den Stadtrat gefasst; die Planung wird der Regierung zur Genehmigung eingereicht.

1.3 Sonstige Planungen

An das Planungsgebiet schließen östlich die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 7/7-1 und Nr. 7/6-1 an; Ziel war auch hier die Ausweisung als Wohngebiet. Baudenkmäler oder ein Sanierungsgebiet liegen im Planungsgebiet nicht vor.

1.4 Städtebauliche Konzeption

In mehreren Diskussionen wurden verschiedene städtebauliche Varianten für eine Bebauung mit dem ursprünglichen Antragsteller bzw. dem von ihm beauftragten Investor geführt und das Ergebnis als Vorentwurf beschlossen und ausgelegt. Der Entwurf weicht im nördlichen Bereich vom Vorentwurf ab, folgende Festsetzungen und Darstellungen sind vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über eine Verlängerung des Stichweges Sudetenweg mit einer Wendeanlage am Ende. Über die Wendeanlage soll auch eine Zufahrt zur Fl.Nr. 400 (s. Planzeichnung) entstehen und ein Anschluss an Fl.Nr. 373 erhalten bleiben. Öffentliche

¹ Teilfläche

² Teilfläche

Parkplätze werden entsprechend angeordnet. Eine Weiterführung der Straße ist nicht vorgesehen.

Im südlichen Teil des Planungsgebietes ist die Unterbringung von drei freistehenden Einzelhäusern angedacht. Der nördliche Teil zeigt eine Reihenhauserzeile, die über einen Privatweg erschlossen werden soll, am Privatweg werden auch die entsprechenden Stellplätze angeordnet. Direkt an die öffentliche Straße angeschlossen sind drei Doppelhäuser.

Die Grundstücksgrößen liegen dabei zwischen ca. 150 m² (Reihenhaus) und ca. 500 m² für Einzelhausgrundstücke. Die Verkehrsflächen beanspruchen ca. 580 m², der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 5.100 m². Die Wendeanlage am Ende der Stichstraße ist gem. den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) ausgelegt.

2. Rahmenbedingungen der Planung

2.1 Lage und Siedlungsstruktur

Der Planbereich liegt im Ortsteil Burk. Dieser Stadtteil ist durch eine Einfamilienhausbebauung auf relativ großen Grundstücken (ca. 1.000 m²) geprägt. Durch Anschluss an den Markwald und die Freizeitmöglichkeiten an der Sportinsel liegt hier eine hohe Standortattraktivität für die Wohnbebauung vor. Die Siedlungsentwicklung der letzten Jahre hat die bestehende Siedlung nach Westen hin in die freie Natur erweitert. Nachgefragt werden kleinere Grundstücke (500-600 qm für Einzelhäuser) für eine Bebauung mit Einzelhäusern, aber auch Doppel- und Reihenhäusern.

2.2 Umfang und Erschließung

Das Planungsgebiet umfasst eine Größe von ca. 0,5 ha. Einbezogen sind die Flurnummern Fl.Nr. 372/1, 373³, 401/2⁴ und 401/0, Gemarkung Burk.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Verlängerung des bestehenden Sudetenweges. Für das Gebiet wird ein Ent- und Versorgungsnetz aufgebaut, dabei ist die bestehende Ver- und Entsorgung des Gebäudes Sudetenweg Nr. 12 (Fl.Nr. 373) zu berücksichtigen und zu entwickeln.

Eine detaillierte Beschreibung des Planungsgebietes ist im Umweltbericht unter Punkt.5.3.

3. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen

3.1 Mögliche Bodenverunreinigungen

Historische Recherche

Anhand der vorliegenden Unterlagen (Luftbild von 1985, Auszug aus dem Altlastenkataster der Stadt Forchheim, Bauakte von 1965) wurde folgendes festgestellt. Im Jahr 1965 wurde eine Baugenehmigung für den Neubau eines Fabrikationsbetriebes auf dem Grundstück der Fl.Nr. 372/1 in der Gemarkung Burk vom Landratsamt Forchheim erteilt. Es sollten Verschlüsse aller Art hergestellt werden. Die Lagerung der zu verwendenden Rohstoffe, in diesem Fall Kunststoffe, sollte in der Halle erfolgen.

Der Fabrikationsbetrieb war unterteilt in:

- einen Arbeitsteil
- einen Lagerteil
- einen Bürotrakt

³ Teilfläche

⁴ Teilfläche

- einen WC und Umkleidekabine

Im Keller des Gebäudes war ein Öltanklagererraum. Bei Abbruch der Gebäude ist dies zu berücksichtigen.

Wahrscheinlich ist auch ein Teil des Grundstücks als Lagerfläche benutzt worden. Ein Luftbild aus dem Jahr 1985 lässt diese Vermutung zu. Laut dem Altlastenkataster der Stadt Forchheim befand sich früher auf einem Teil des Grundstücks eine Wasserfläche auf dem Grundstück, die in den 60iger und 70er Jahren drainiert und eventuell mit Bauschutt und Hausmüll verfüllt wurde. Der überwiegende Teil der Verfüllung befindet sich jedoch auf der Fl.Nr. 372, Gemarkung Burk. Insofern ist die Angabe des Altlastenkatasters der Stadt Forchheim nicht hinreichend parzellenscharf.

Baugrunduntersuchung

In der Baugrunduntersuchung vom 16.11.2007 der Dr. Heimbucher GmbH die Rammsondierungen und Bohrungen im Planungsgebiet durchgeführt hat, wird auf künstliche Auffüllungen hingewiesen und auch auf darin enthaltene geringe Anteile von Bauschutt. Diese Auffüllungen werden als sandig, teils kiesig und auch tonig beschrieben; Grundverunreinigungen wurden nicht festgestellt.

Nach den zur Verfügung stehenden und vorliegenden Unterlagen und den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung gibt es folglich keine Rückschlüsse, dass die gewerbliche Nutzung zu Bodenverunreinigungen geführt hat. Das Baugrundgutachten wird der Begründung beigelegt.

3.2 Hochwasser- und Grundwassersituation

Das Planungsgebiet grenzt an den Schlehenbach. Um Gefährdungen durch ein 100 jähriges Hochwasser auszuschließen, wurde eine Untersuchung vom Ingenieurbüro Höhnen und Partner durchgeführt. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt wurde festgestellt, dass der Planbereich außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines hundertjährigen Hochwassers liegt. Die Empfehlungen des Büros sehen aber eine geringe Geländeauffüllung um 30-80 cm vor, hier v.a. zum Bach hin und in der Geländesenke. Damit findet ein Sicherheitszuschlag und ein sog. Freibord bei der Betrachtung der Hochwassersituation Beachtung. Die Geländeauffüllungen spiegeln sich in den Festlegungen zur Höhenlage wieder.

Im Baugrundgutachten wird ausgesagt, dass der Grundwasserspiegel im Bereich der geplanten Doppel- und Reihenhäuser über der anzunehmenden Gründungssohle liegt. Aufgrund der Tallage kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass das Grundwasser bei Starkregen oder nach der Schneeschmelze ansteigt. Es werden daher sog. Weiße Wannen bei der Ausbildung der Untergeschosse empfohlen. Die gleiche Empfehlung wird auch für den Bereich der Einzelhäuser getroffen, hier ist mit Aufstau von Schichtwasser zu rechnen.

In den Festsetzungen wird daher festgelegt, dass die Keller wasserdicht auszuführen sind.

4. Festsetzungen und Hinweise

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Zur Förderung der Wohnbebauung in attraktiver, ruhiger Lage und um der Nachfrage nach Wohnhäusern gerecht zu werden, wird im Rahmen der Bebauungsplanneuaufstellung ein neues Wohngebiet ausgewiesen und die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ziel ist auch, über kleine Grundstücke, jungen Familien ein Angebot zu machen. Um gleichzeitig eine maximale bauliche Nutzung auf dem Grundstück zu ermöglichen, werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Baugrenze entsprechend gewählt (s. Festsetzung

zur Ermittlung der Grundfläche, Setzen von Baugrenzen mit möglicher Unterschreitung der Abstandsflächen der BayBO).

Das Planungsgebiet wird bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung in zwei Teilbereiche aufgeteilt. In Gebiet A, hier sind Einzelhäuser und Doppelhäuser möglich, wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Für Gebiet B, hier sind Reihenhäuser und Doppelhäuser möglich, wird eine Grundfläche von 100,0 m² festgesetzt. Zur Einhaltung dieser Werte wird gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO bestimmt, dass bei der Ermittlung der Grundfläche Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten unberücksichtigt bleiben.

Zur Ausrichtung der künftigen Baukörper auf die bestehende Bebauung und damit zur Anpassung an das Siedlungsbild werden Baugrenzen festgesetzt. Mit Festsetzung der Baugrenze können abweichend von der BayBO geringere Abstandsflächen entstehen, die ist nach § 9 BauGB, Abs. 1 Nr.2a zulässig.

Die Baugrenze kann auch für Terrassen und untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer und Wintergärten bis zu einer maximalen Grundfläche von 16 m² überschritten werden, dabei sind aber die Abstandsflächenvorschriften der BayBO zu beachten.

4.2 Bauweise, Höhe und Stellung der baulichen Anlagen

Es gilt die offenen Bauweise, da die Baulänge der geplanten Reihenhäuser unter 50 m liegt. Im Teilgebiet A sind südlich der Erschließungsstraße Einzelhäuser festgesetzt, damit entsteht ein lockerer Übergang zur freien Landschaft. Nördlich der Straße sind Einzel- oder Doppelhäuser möglich. Plangebiet B erlaubt den Bau von Doppel- oder Reihenhäusern. Ziel ist mit Wahlmöglichkeiten die Bauweise flexibel zu gestalten.

Zur Anpassung an die umgebenden Gebäude (s. Festsetzungen zum Bebauungsplan 7/6-2) werden eine Wandhöhe mit 6,5 m, zwei Stockwerke und die Ausrichtung der Gebäude nach Südwesten festgesetzt.

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses wird auf mindestens 277,30 ü.NN gesetzt, die Höhenlage der Grundstücke im Gebiet B auf mindestens 277,0 ü.NN festgesetzt. Diese Höhen resultieren aus Vorschlägen im Rahmen einer Untersuchung zum Überschwemmungsbereich des Baches, s. Punkt 3.2, ebenso die Ausbildung wasserdichter Wannen.

4.3 Flächen für Nebenanlagen, Verkehrsflächen, Leitungsrechte

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs sind, mit Ausnahme der Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Öffentliche Parkplätze werden am Ende des Wendehammers angeordnet.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Einbindung in die Landschaft ist je Baugrundstück ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

4.5 Festsetzung des Ausgleichs

Für die Kompensation des Eingriffs wird eine Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 401/2 Gemarkung Burk im Umfang von 1.100 m² festgesetzt. Diese Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, grenzt aber an diesen im Süden an. Als Ziel wird die Entwicklung einer Streuobstwiese festgesetzt. Zur Sicherstellung wird eine Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück eingetragen und ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser Streuobstgürtel dient so auch der Eingrünung des Baugebietes und bildet einen Übergang zur freien Landschaft des „Ökologisch wertvollen Gebietes, ÖZ“.

4.6 Baugestalterische Festsetzungen

Zur Fortsetzung des bestehenden Siedlungsbildes werden gestalterische Festsetzungen für die Dachform und- neigung getroffen. Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von ca. 40 Grad. Abweichungen hiervon sollen nur gelten, wenn 80 Prozent der Gebäudegrundfläche diese Festsetzungen einhalten. Für aneinandergebaute Gebäude gilt es, die gleiche Dachform,-neigung und Farbe einzuhalten.

Garagen können auch mit Flachdach oder einem geneigtem Dach gebaut werden. Für Dachaufbauten wird festgesetzt, dass Einzelgauben nur eine Länge von 2,75 m haben, diese nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig sind und der Abstand zum Ortsgang größer/gleich 1,50 m beträgt.

4.7 Hinweise

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist unverzüglich das Landratsamt Forchheim zu informieren.

Bodendenkmaler sind aus den Unterlagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nicht bekannt; die nach § 8 DSchG geltende Meldepflicht wird in die Hinweise aufgenommen.

5 Umweltbericht

5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele

Zur Schaffung von neuen Wohnbauflächen im Gebiet von Burk wird ein Bebauungsplan aufgestellt, zeitgleich dazu wird der FNP geändert. Die bisher im Bauleitplan dargestellte landwirtschaftliche Fläche wird in ein „Allgemeines Wohngebiet“ umgewandelt werden. Der Bebauungsplan sieht für das allgemeine Wohngebiet drei Einzelhäuser im südlichen Planbereich und im nördlichen Teilbereich eine Reihenhausezeile sowie drei Doppelhäuser vor.

5.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Der vorgesehenen Bebauungsplan-Änderung stehen keine Aussagen des Regionalplans und des Landesentwicklungsprogramms entgegen.

Durch die Änderung des FNP in ein „Allgemeines Wohngebiet“ werden die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen.

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

Ein Teil des Planbereichs ist als Altablagerung/Altlast gekennzeichnet, Nr. 1.3.2. des städtischen Altlastenkatasters aus dem Jahre 1991. Eine Untersuchung des Büros Heimbucher, Nbg, aus dem Jahr 2007 ergab, dass im Planungsgebiet keine Hinweise auf Ablagerungen vorliegen (s. auch unter Schutzgut Boden).

Der südliche Planbereich grenzt an ein, im wirksamen FNP/LP, als Ö2 (Ökologisch wertvolles Gebiet) gekennzeichnetes Gebiet an.

Im Rahmen der aktualisierten Biotopkartierung der Stadt Forchheim 2004-2006 wurde entlang der nördlichen Plangebietsgrenze das amtlich kartierte Biotop, Nr. 6232-1193 festgestellt (Röhricht mit kleinerem Gehölzanteil), eine nach Art.13d, BayNatSchG geschützte Fläche.

Es liegt ein Gewässerentwicklungsplan für Gewässer III. Ordnung in der Stadt Forchheim (April 2005) vor. In diesem werden Vorschläge zur ökologischen Verbesserung und zum Hochwasserschutz des Schlehenbachs gemacht /(s. auch unter Schutzgut Wasser)

Im Gebiet sind keine Boden- und Kulturdenkmäler eingetragen.

5.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtteil Burk, südöstlich der Röthenstraße und westlich des Sudetenwegs. Es liegt überwiegend in einer Geländemulde im Verlauf des Schlehenbachs, der vom Stadtwald kommend nach Osten hin entwässert.

Das Gebiet gehört zum Naturraum 113 – Mittelfränkisches Becken, 113B, Regnitztal.

Auf der Fl.Nr. 372/1 im nördlichen Teil des Geländes existiert ein nicht mehr genutztes altes Fabrikgebäude mit diversen Nebengebäuden, das Bestandsschutz genießt. Auf den Freiflächen sind Schotterflächen auf denen sich Spontanvegetation in unterschiedlichen Stadien entwickelt hat. Nördlich angrenzend zieht sich ein schöner Gehölz- und Hochstaudensaum entlang des Schlehenbaches der nach Art. 13d, BayNatSchG geschützt ist.

Nach Süden steigt das Gebiet leicht an, dort wird es derzeit als landwirtschaftliche Fläche (extensive Wiese) genutzt.

Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans auf die verschiedenen Schutzgüter entstehen können, erfolgt verbal-argumentativ und wird in drei Wertstufen ausgedrückt:

gering – mittel – hoch.

SCHUTZGUT BODEN

Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich jungalluvialen Talbodens. Entlang der Nordgrenze des Gebietes fließt der Schlehenbach, ein Gewässer 3. Ordnung. In seinem Verlauf vom westlich gelegenen Stadtwald nach Osten zur Regnitz hin hat er lehmreiches Material des Lias abgelagert.

Wie aus der Geologischen Karte (M= 1:25 000), Kartenblatt Forchheim, ersichtlich, existierten im Verlauf des Schlehenbachs früher mehrere Weiher, die z.T. verfüllt wurden. Auch im nördlichen Plangebiet, auf dem alten Fabrikgelände, wurden Verfüllungen vorgenommen (Altlastenkataster der Stadt Forchheim Nr. 1.3.2.). Bei dem zur Verfüllung verwendeten Material wurden Bauschutt und Hausmüll vermutet. Mittlerweile liegt dem Stadtbauamt ein Gutachten der Fa. Dr. Heimbucher aus Nürnberg vor, in dem keine Hinweise auf Untergrundverunreinigungen festgestellt werden konnten.

Das südliche Plangebiet ist derzeit unversiegelte landwirtschaftliche Fläche und wird als Grünland genutzt.

Durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ ist eine zusätzliche Versiegelung im südlichen Plangebiet zulässig (Wohngebäude, Nebengebäude, Straßen etc.). Die überbauten Teilflächen verlieren dadurch ihre natürliche Bodenfunktion.

Da eine, bereits mit einem Baurecht versehene Teilfläche, das ehemalige Fabrikgelände, überplant wird, wird der Bodenschutzklausel hierin entsprochen.

Da durch und um das Fabrikgebäude versiegelte Flächen vorliegen, d.h. nur im südlichen Plangebiet neu versiegelt wird, ist nur von einer mittleren Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

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 Bundes- und im Bayerischen Naturschutzgesetz.

Das Plangebiet wird laut dem Klimagutachten aus dem Jahr 1990 als Kaltluftstaugebiet eingestuft:

„Kaltluftstaugebiete sind ...als bioklimatisch belastend ... einzustufen, da sie verstärkt zur Ausbildung von Nebel und zur Anreicherung von Schadstoffen durch Verkehr und Hausbrand neigen“.

Im Gutachten wird weiterhin der Fortbestand der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung befürwortet, um das Vordringen der Frischluft nach Burk zu gewährleisten.

Während der Bauphase wird es zu Belastungen in der Umgebung durch Staubentwicklung und ebenso durch das erhöhte Verkehrsaufkommen durch Baufahrzeuge kommen.

Die klimaverbessernde Funktion der bisher unversiegelten Flächen wird im Plangebiet durch die Bebauung größtenteils verloren gehen. Die umliegenden Flächen bleiben jedoch meist unbebaut, so dass z.B. die zusätzliche Belastung durch den, durch die Wohngebäude verursachten Hausbrand, als mittel eingestuft werden kann.

In den neu entstehenden Privatgärten kann durch eine entsprechende Durchgrünung der Verschlechterung der kleinklimatischen Situation entgegengewirkt werden; in den Festsetzungen wird hier die Pflanzung eines Baumes festgesetzt. Die Anlage von Vegetationsdächern z.B. auf den Nebengebäuden, ist nach den Festsetzungen grundsätzlich zulässig, auch das kann zur kleinklimatischen Verbesserung beitragen.

Insgesamt ist eine mittlere Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Spezielle fachgesetzliche Ziele finden sich 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 damit 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 eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Beim Schutzgut Wasser lassen sich zwei Funktionstypen unterscheiden:

- Grundwasservorkommen
- Oberflächenwasser

Durch die geplante Ausweisung als Wohngebiet wird es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen, die aufgrund der zulässigen Flächenversiegelung durch bauliche Anlagen, Straßen und Stellplätze im Geltungsbereich entsteht.

Mittels entsprechender Vorgaben im Bebauungsplan lässt sich diese Auswirkung durch Versickerung auf den Baugrundstücken reduzieren; die Festsetzungen enthalten entsprechende Aussagen, hier zur Ausführung der Stellplätze.

Im Gewässerentwicklungsplan der Stadt Forchheim für Gewässer III. Ordnung (April 2005) wurde auf die Funktionsfähigkeit des nördlich entlang des Plangebietes verlaufenden Schlehenbaches hinsichtlich des verbesserten Hochwasserschutzes und seiner potenziell möglichen ökologischen Aufwertung bereits eingegangen. Darin wurde angeregt, das Bachbett entlang der Forststraße (Röthenweg) in den niedriger gelegenen Grünlandbereich zu verlegen, um zusätzliche Retentionsflächen zu schaffen.

Konkrete Wasserrückhaltemaßnahmen wurden auch vor etwa 15 Jahren im oberen Verlauf des Schlehenbaches bei km 1+300 durch die Reaktivierung ehemaliger Weiher durchgeführt. Geplant ist jetzt, diese Rückhaltungsmöglichkeit durch entsprechende Baumaßnahmen zu verbessern. Dann wäre auch eine Ableitung des Oberflächenwassers in den nördlich verlaufenden Schlehenbach denkbar.

Durch die Anlage von Vegetationsdächern lässt sich der Wasserabfluss verzögern und wieder eine Zunahme der Verdunstungsrate erreichen.

Die angesprochenen Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes am Schlehenbach (Verlegung, Retentionsflächen) werden von der Stadt im Rahmen des Gewässerentwicklungsplanes weiter verfolgt.

Die Erheblichkeit der erwarteten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann unter Zuhilfenahme der Minimierungsmaßnahmen als gering eingeschätzt werden.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Im Bereich der ehemaligen Fabrik sind zum Zeitpunkt der Bestandserhebung im Sommer 2006 fast alle Gehölze beseitigt, nur noch randlich stehen einige wenige Sträucher. Auf den brachliegenden Flächen hat sich Spontanvegetation unterschiedlicher Sukzessionsstufen entwickelt. An der nördlichen Grundstücksgrenze zieht sich ein schöner Gehölzstreifen entlang des Schlehenbaches, der in der Biotopkartierung unter der Biotop, Nr. 6232-1193 erfasst ist (Röhricht mit kleinerem Gehölzanteil), eine nach Art.13d, BayNatSchG geschützte Fläche.

Die im südlichen Planbereich an einem flachen, nordexponierten Hang liegenden Grundstücke werden extensiv als Grünland genutzt.

Brachflächen sowie extensiv genutztes Grünland weisen ein jeweils typisches Artenspektrum hinsichtlich Flora und Fauna auf. Dieser Artenbestand wird durch die Bebauung verloren gehen. Es werden zwar Hausgärten entstehen, die aber durch ihre andere Struktur und durch die intensive menschliche Nutzung ein völlig anderes und reduziertes Artenvorkommen aufweisen werden.

Ebenso ist durch die neu zulässige Bebauung im Gebiet ein Barriereeffekt hinsichtlich der biologischen Durchgängigkeit bzw. der Ausbreitungsmöglichkeit von Pflanzen- und Tierarten, besonders entlang des Talraumes zu erwarten.

Da die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz genießen und auch unter den jetzigen Voraussetzungen einer gewerblich notwendigen zusätzlichen Versiegelung für Wege, Stellplätze etc. von der Hälfte der existierenden Bebauung auf dem Grundstück zugestimmt werden könnte, ist von den Auswirkungen der neuen Planung nur der südliche Teil des Gebiets erheblich betroffen.

Für das gesamte Plangebiet ist daher von einer mittleren Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna auszugehen.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRM)

Die untersuchte Fläche hat nur geringe Bedeutung für das Schutzgut Erholung. Erholungssuchende Spaziergänger haben das Wiesengebiet kaum genutzt, vielmehr von Bedeutung waren die Flurwege. Diese Funktion bleibt durch die neu zulässige Wohnbebauung erhalten.

Durch die jetzt mögliche Wohnbau-Nutzung im nördlichen Plangebiet wird die Lärmemission im Vergleich zur bisher zulässigen gewerblichen Nutzung zurückgehen, d.h. eine Verbesserung wird eintreten.

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

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Im Plangebiet selbst ist im rechtskräftigen FNP bisher keine Bebauung vorgesehen. Seine Umgebung ist zum großen Teil unbebaut, nur nach Südosten schließt sich ein kleines Baugebiet an.

Durch seine Muldenlage ist das Gebiet wenig einsichtig. Der im Norden anschließende, bereits erwähnte Biotop am Schlehenbach bildet einen abschließenden Grüngürtel aus Gehölzen und Hochstauden.

An Stelle der optisch wenig attraktiven Fabrikgebäude werden durch die Schaffung von Wohngebäuden mit durchgrüntem Hausgärten Verbesserungen erzielt.

Im Süden grenzt ein „Ökologisch wertvoller Bereich, Ö2“ an das Plangebiet an. Da die Gebäude zur Straße hin angeordnet sind, bilden die Gärten einen Übergang zur freien Landschaft. Dadurch lässt sich der Eingriff im Bezug auf das Landschaftsbild minimieren.

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

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Gebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittel
Klima, Luft	mittel
Wasser	gering
Tiere und Pflanzen	mittel
Mensch (Lärm, Erholung)	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	-

5.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans würde auf der südlichen Fläche keine bauliche Entwicklung und damit kein Eingriff stattfinden.

Die bereits bestehenden Fabrikgebäude würden dem Bestandsschutz unterliegen und könnten wieder einer entsprechenden gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vorschläge für Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs wurden bereits bei den einzelnen Schutzgütern gemacht. Es handelt sich im Wesentlichen um Maßnahmen zum Schutzgut Wasser und zum Schutzgut Landschaftsbild, entsprechende Festsetzungen wurden formuliert.

Maßnahmen zum Ausgleich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von gemessenen 5 103 m².

Der zu erwartende Ausgleich wurde nach dem Leitfaden des STLMU „Bauen und Wohnen im Einklang mit Natur und Landschaft“ detailliert ermittelt.

Im beigefügten Lageplan sind die Flächen entsprechend der Kriterien des Leitfadens eingestuft worden.

Flächenanteil	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Erforderliche A-Fläche
592 m ² sind bereits bebaut		0	
296 m ² bereits zulässige versiegelbare Fläche		0	
1123 m ² sind zum Teil bereits versiegelt, z.T. aber wasserdurchlässig,	Kategorie I, unterer Wert	0,1	112,3 m ²
1340 m ² sind Brachflächen < 5 Jahre,	Kategorie I, oberer Wert	0,2	260 m ²
367 m ² sind Siedlungsgehölze	Kategorie II, unterer Wert	0,5	183,5 m ²
und 1385 m ² ext. Grünland mit Bauminseln	Kategorie II, oberer Wert	0,6	831 m ²
errechnete Ausgleichsfläche			1 386,8 m ²

Aufgrund des jetzigen Planungsstandes und ausgehend von einem zulässigen Versiegelungsgrad kleiner 0,35 errechnet sich eine externe Ausgleichsfläche von 1 386,8 m². Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, die als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gelten (s. Betrachtung der einzelnen Schutzgüter) wird der jeweilige Kompensationsfaktor noch weiter herabgesetzt, so dass die Größe der Ausgleichsfläche jetzt mit 1 100m² festgelegt wird.

Zum Ausgleich wird auf den südlich angrenzenden Grundstücksteilen der FINr. 401/2 ein Streifen mit Streuobst angelegt, damit wird das Baugebiet zusätzlich optisch eingegrünt und der Übergang zur freien Landschaft des „Ökologisch wertvollen Gebietes“ gestaltet und strukturiert. Zur Sicherstellung der Fläche und der Maßnahmen wird eine entsprechende Grunddienstbarkeit auf dem betreffenden Grundstück eingetragen und eine städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 BauGB abgeschlossen.

5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Alternative wäre die ökologisch bedenkliche Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Burk im Bereich der laut wirksamem FNP „ökologisch wertvollen Flächen Ö2“, z.B. an den naturschutzfachlich wertvollen Hängen.

Gebiet: Sudetenweg

Der vorgesehene Standort erfüllt folgende Eignungskriterien:

- Verbesserung der umliegenden Wohnqualität durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung
- Einbindung in die Landschaft
- gute Verkehrsanbindung
- geringe Außenbereichsentwicklung

5.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ.

5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Entwicklung der Hochwassersituation im Verlauf des Schlehenbachs soll während der Bau- und Betriebsphase beobachtet werden. Maßnahmen zum vorbeugenden Hochwasserschutz (z.B. Schaffen von Retentionsflächen) sollen im Bezug Gewässerentwicklungsplan weiter verfolgt werden.

5.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Im Plangebiet westlich des Sudetenweges sollen neue Wohnbaurechte ausgewiesen werden. Die im nördlichen Teil bereits vorhandenen Fabrikgebäude haben Bestandschutz, im südlichen Teil des Bebauungsplans werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen zur Bebauung freigegeben.

Im Süden grenzt die Planung an ein Ökologisch wertvolles Gebiet der Kategorie 2 (Ö 2) an. Ö-Gebiete gelten als im Stadtgebiet naturschutzfachlich besonders wertvoll.

Die Auswirkungen der mit dieser Bebauungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt von mittlerer Erheblichkeit. Durch verschiedene Minimierungsmaßnahmen, die sich in den Festsetzungen niederschlagen, werden die Auswirkungen reduziert.

Es verbleibt noch externer Ausgleichsbedarf von ca. 1100 m² Fläche.

Zum Ausgleich wird daher auf den südlich angrenzenden Grundstücksteilen der FINr. 401/2 ein Streifen mit Streuobst angelegt, damit wird das Baugebiet zusätzlich optisch eingegrünt und der Übergang zur freien Landschaft des „Ökologisch wertvollen Gebietes“ gestaltet und strukturiert.

Anlage: Baugrundgutachten

Forchheim, 09.02.09

Bock
Referatsleiter



Dworschak
Amtsleiter



Krüger, Malik
Sachbearbeiterinnen