

**GEMEINDE WARMENSTEINACH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 17
„KRÜGELWIESE“**



VORENTWURF - FASSUNG VOM 16.9.2021

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Erstellt und bearbeitet durch:

DIPL. ING.
BERTHOLD JUST
ARCHITEKT
WEINBERGSTRASSE 5
95463 BINDLACH
TELEFON 0 92 08 / 62 22
TELEFAX 0 92 08 / 62 24
e-Mail: info@just-bindlach.de



I. Begründung:

Um sich in Bezug auf Wohnbebauung, insbesondere durch Schaffung von bezahlbarem Bauland für junge Familien, weiterzuentwickeln sowie der vorhandenen Baulandnachfrage nachzukommen, erstellt die Gemeinde Warmensteinach den „Bebauungsplan Nr.17 – „Krügelwiese“ auf den Fl.-Nrn. 60, 61 und 63 (Straße), Gemarkung Warmensteinach.

Durch die Ausweisung des Gebiets sind für die angrenzende Bebauung, für die daran angrenzenden Freiflächen (Wiesenflächen und Gartenflächen), für die Menschen, die im Umfeld wohnen, keine Nachteile zu erwarten. Die ökologische Situation wird soweit beeinträchtigt, dass für den beabsichtigten Nutzungszweck neue Wohngebäude mit Garagen und Zufahrtsflächen errichtet werden müssen. Dieser Nachteil wird durch die festzusetzenden Ökoausgleichsmaßnahmen (Ökoausgleichsflächen) und durch Festlegung eines offenen Hanggrabens und einer niedrigen GFZ von 0,35 ausgeglichen. Der vorliegende Eingriff ist aufgenommen und wird durch festzusetzende Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen.

II. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Nach § 2 Abs 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Nachdem es im Aufstellungsbereich bisher keinen Bebauungsplan gibt, ist nach Prüfung ein Umweltbericht in der Beschreibung und Bedeutung der Schutzgüter aber auch in der Beschreibung der Umweltauswirkungen, samt Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, Bestimmung von Kompensationsfaktoren und der Festlegung von Ausgleichsflächen erforderlich.

Die Inhalte werden mit der Unteren Naturschutzbehörde im Verfahren entwickelt und werden in Ziff. 6 entsprechend vorgeschlagen.

1. Beschreibung und Bedeutung der Schutzgüter

Schutzgut	Bestandssituation	Bedeutung
Mensch, Kultur- und Sachgüter	Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Gebiet befindet sich keine Bodendenkmalverdachtsfläche.	hoch
Arten und Lebensräume	Schutzgebiete gemäß BayNatSchG, FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete (Meldeliste der Gebiete Natura 2000 Bayern), die der EU-Kommission für das Netz „Natura 2000“ gemeldet wurden, liegen nicht im Plangebiet.(s. anliegender Planauszug mit Kartierung schützenswerter Biotope)	gering
Boden	Im Plangebiet herrscht landwirtschaftliche Nutzung auf Mutterboden, darunter schluffiger Ton, teilweise Kies, Fels ab ca. 3 m Tiefe (Bay. Landesamt f. Umwelt: Karte Geotope im Lkr. Bayreuth)	mittel
Wasser	Oberflächengewässer sind mit dem Reisigbach vorhanden (wird jedoch von der Wohnbebauung nicht berührt, liegt in der vorgesehenen Ökoausgleichsfläche)	gering
Klima und Luft	Flächen mit wenig kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen	gering
Landschaftsbild	Landwirtschaftliche Nutzflächen im Bereich zwischen vorhandener Bebauung.	mittel

2. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkung
Mensch, Kultur- und Sachgüter	Störung des benachbarten Wohngebietes während der Bauphase.
Arten und Lebensräume	Verlust von Lebensraum
Boden	Versiegelung, Bebauung, Veränderung der Bodenstrukturen durch Abgrabungen und Aufschüttungen
Wasser	Versiegelung
Klima und Luft	Keine nennenswerten Auswirkungen auf Luft und Makroklima
Landschaftsbild	Beeinträchtigung durch Bebauung

3. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Eingriffsminimierung durch Bodenschutz (relative Minimierung der Flächenversiegelung, GRZ = 0,35)
- Einbettung der Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur am Promenadenweg,
- Ökoausgleichsfläche, die im Besitz der Gemeinde bleibt.

4. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 o. entspr. Eingriffsschwere	Typ B Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ = 0,35 damit <= 0,35 o. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung (0,3 - 0,5) Hier: intensiv genutztes Grünland	Hier nicht zutreffend	0,3771 ha Kompensationsfaktor 0,3 = erf. = 0,1131 ha

5. Ermittlung des Kompensationsumfangs

Siehe Anlage „Berechnung des Ausgleichsbedarfs“.

- Innerhalb des Gebiets: Ökoausgleichsfläche (siehe Planzeichnung)

6. Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen

Geplante Nutzung	Flächengröße der Ausgleichsfläche (ha) = 1,201 ha
Externe Ausgleichsfläche	Nicht erforderlich

Beschreibung des Inhalts:

Die erforderliche Ausgleichsfläche erfolgt innerhalb des Plangebietes an der Südgrenze im Zusammenhang mit dem Reisigbach.

Der Reisigbach samt seinem Baumsaum sind in seiner Natürlichkeit zu erhalten.

Am trockenen Rand zum Krügelweg hin ist eine Obstbaumreihe nach beigefügter Artenliste mit einem Baumabstand von ca. 10 m als Streuobstwiese anzulegen, welche nur zu den für Streuobstwiesen typischen Mahdzeiten zum Aufbau und Erhalt der Biodiversität gemäht werden darf.

Ferner gibt es talseitig der Grundstücke einen durchgehenden Hanggraben, der Hang- und Regenwasser dem Reisigbach zuführen soll.

7. Überwachung (Monitoring § 4c BauGB)

Die Kommunen haben die erheblichen Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Bauleitpläne zu überwachen, um in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

8. Begründung und Umweltbericht sind Bestandteil des Bebauungsplans samt Planzeichnung und Text.

Gemeinde Warmensteinach, 16.09.2021



Axel Herrmann
1. Bürgermeister



Dipl. Ing. Berthold Just
Entwurfsverfasser

Gemeinde Warmensteinach

Bebauungsplan Nr. 17 "Krügelwiese" - Vorentwurf 16.09.2021

Bilanzierung Eingriff / Ausgleich auf der Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen

Einstufung der Eingriffsschwere: Es ist dem Typ B (GRZ <= 0, 35) zuzuordnen, hier = 0,35

Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff	Fläche ha	Kompensationsfaktor bei Typ B	Eingriffsflächenwert ha
FI.Nr	ha		
Teilfläche von 60 (Nord)	0,2816		
Teilfläche von 61 (Süd)	0,2630		
Teilfläche von 63 (Straße)	0,0572		
Summe Geltungsbereich	0,6018		
1. Abzgl. vorhandener Bebauungsflächen incl. Eingrünung und sonstiger versiegelter Flächen			
vorrh. Straße auf FI.Nr. 63	0,0572		
Summe vorh. Versiegelung	0,0572		
2. Abzgl. aufgewerteter Flächen innerh. des Planungsgebietes			
Hanggraben	0,0373		
Grünfläche späterer Fußweg	0,0101		
ÖKO-Ausgleichsfläche	0,1201		
Summe aufgewertete Flächen	0,1675		
3. Abzgl. Verbleibender Biotopstruktur			
	0,0000		
Verbleibende Eingriffsfläche:	0,3771		
Davon Kategorie I : (Gebiet mit geringer Bedeutung)			
Ackerfläche/ Wiese	0,3771	0,3	0,1131
Davon Kategorie I : (Gebiet mit geringer Bedeutung)		keine	
Davon Kategorie II : (Gebiet mit mittlerer Bedeutung)		keine	
Davon Kategorie III : (Gebiet mit hoher Bedeutung)		keine	
Summe I + II + III			0,1131
Ausgleich	Fläche ha	Faktor	Eingriffsflächenwert ha
ÖKO-Ausgleichsfläche im Süden des Geltungsbereichs	0,1201	1,0	0,1201
Summe Ausgleichsflächenwert			0,1201
Bilanz des Ausgleichs:		positiv / Reserve	0,0070

Architekturbüro J U S T
gez. Just

