

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



ENTWURF - FASSUNG VOM 07.02.2022

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.

Das Plangebiet wird als WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,7.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bereits ausgebauten Promenadenweg. Dort befinden sich auch die Abwasserkanalanlagen für Regen- und Schmutzwasser sowie die Wasserversorgungsanlagen.

Im überplanten Gebiet sind keine Landschafts- und ortsprägende Hecken- und Baumsäume verzeichnet und auch in der „Kartierung Schützenswerter Biotope in Bayern“, nach Bildbeleg des Fachinformationssystems Naturschutz in Bayern, nicht vorhanden. Die UNB hat für den Bereich zum Reisigbach hin darauf hingewiesen, dass dort Hangsickerquellen und ein Biotop mit Schutzstatus vorliegen.

Diese Fläche (Parzelle 5) wird mit einem Faktor von 1,0 ausgeglichen (vgl. Berechnung des Ausgleichsbedarfs) und die Gemeinde wird im Zuge des weiteren Verfahrens beim Landratsamt die Ausnahme beantragen, die geschützte Fläche zu bebauen.

Die Fläche zum Reisigbach verbleibt als Grünfläche und wird im 5m-Abstand zum Bachlauf mit einer Bauverbotszone belegt. Die Baugrenze des nächst möglichen Gebäudes wird mit 10 m Abstand festgesetzt.

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, nur begrenzt 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 der talseitig der Grundstücke verläuft und Hang- und Regenwasser dem Reisigbach zuführen soll, sowie einer niedrigen GFZ von 0,35 ausgeglichen.

Der vorliegende Eingriff ist differenziert aufgenommen und wird durch festzusetzende Maßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche an der Badstraße auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 24 ausgeglichen (vgl. Anlage Berechnung des Öko-Ausgleichs und Festsetzung im Bebauungsplan).

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 wurden 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) Die UNB hat jedoch für den Bereich zum Reisigbach hin darauf hingewiesen, dass dort Hangsickerquellen und ein Biotop mit Schutzstatus vorliegen.	teilweise gering, teilweise hoch
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, die Fläche zum Reisigbach hin wird als Grünfläche festgelegt mit einer 5m-Bauverbotszone zum Bach)	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 sowie dauerhaft durch die dann dort ansässigen Menschen.
Arten und Lebensräume	Verkleinerung vorhandener Grünlandlebensräume und Verlust von Lebensraum durch Versiegelung
Boden	Im Zuge der Bauarbeiten sind Erdbewegungen sowie der Einsatz schwerer Maschinen wie Bagger, Raupen oder LKW zu erwarten. Es kommt zu Veränderung der Bodenstrukturen durch Abgrabungen und Aufschüttungen. Mit der Bebauung einhergehend kommt es zu Versiegelung von Flächen. Veränderung der Bodenstrukturen durch Abgrabungen und Aufschüttungen
Wasser	Durch Erdbewegungen während der Bauzeit und Versiegelung evtl. Veränderungen von Hangwasserverläufen
Klima und Luft	Keine nennenswerten Auswirkungen auf Luft und Makroklima
Landschaftsbild	Visuelle Veränderung durch die Bebauung, jedoch in linearer Form entlang dem Hangverlauf.

3. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Eingriffsminimierung durch Bodenschutz (relative Minimierung der Flächenversiegelung, GRZ = 0,35)
- Einbettung der Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur am Promenadenweg unterhalb vorhandener Straße parallel zum Hang
- Externe Ökoausgleichsfläche auf Fl.Nr. 24, an der Badstraße, die im Besitz der Gemeinde bleibt.
- Der Reisigbach samt seinem Feuchtbereich und seinem Baumsaum soll in seiner Natürlichkeit erhalten werden und wird, soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegen, als Grünfläche gesichert.

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 (Bereich der Parzellen 1 bis 4)	Hier nicht zutreffend	0,3051 ha Kompensationsfaktor 0,4 = erf. = 0,1220 ha
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung (1,0 – 3,0) Hier Feuchtbereich des Reisigbachs mit Hangsickerquellen (Parzelle 5)	Hier nicht zutreffend	0,0720 ha Kompensationsfaktor 1,0 => erf. = 0,0720 ha

5. Ermittlung des Kompensationsumfangs

Siehe Anlage „Berechnung des Ausgleichsbedarfs“.

6. Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen

Geplante Nutzung	Flächengröße der Ausgleichsfläche (ha) = 0,2000 ha
Externe Ausgleichsfläche	Teilfläche von Fl.Nr. 24 an der Badstraße

Beschreibung des Inhalts:

Außerhalb des Gebiets: Ökoausgleichsfläche als Teilfläche von Fl.Nr. 24 an der Badstraße (siehe Planzeichnung):

Die Fläche wird als extensive Feuchtraumgrünfläche entwickelt durch Mähgutübertragung und ergänzender Kräutereinsaat.

Es wird eine Mahdbeschränkung festgelegt mit frühester Erstmahd am 01.07. des Jahres und einer 2. Mahd im September. Dabei hat jeweils 10% des Altgrases stehen zu bleiben.

Die Mahd hat mit Doppelmesser-Mähwerk zu erfolgen, keinesfalls mit Kreißelmäher. In der Umgebung der vorhandenen Entwässerungskanaldeckel und an anderen geeigneten Stellen sollen Lesesteinriegel für Kleingetier (Igel, Eidechsen u.a.) geschaffen werden.

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, 7.02.2022

Axel Herrmann
1. Bürgermeister

Dipl. Ing. Berthold Just
Entwurfsverfasser

G:\Bpl Warmensteinach\Bpl Krügelwiese\Bpl_Entwurf\Bpl17 Krügelwiese_Entw_Begründ+Umweltbericht.doc

Gemeinde Warmensteinach

Bebauungsplan Nr. 17 "Krügelwiese" - Entwurf 07.02.2022

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	0,6018		
1. Abzgl. vorhandener Bebauungsflächen incl. Eingrünung und sonstiger versiegelter Flächen				
vorh. Straße auf FI.Nr. 63	0,0572			
Summe vorh. Versiegelung	0,0572	0,0572		
2. Abzgl. aufgewerteter Flächen innerh. des Planungsgebietes				
Hanggraben	0,0373			
Grünfläche späterer Fußweg	0,0101			
Grünfläche am Bach	0,1201			
Summe aufgewertete Flächen	0,1675	0,1675		
3. Abzgl. Verbleibender Biotopstruktur				
		0,0000		
Verbleibende Eingriffsfläche:		0,3771		
Davon Kategorie I : (Gebiet mit geringer Bedeutung)				
Ackerfläche/ Wiese (Gebiet Parzelle 1 - 4)		0,3051	0,4	0,1220
Davon Kategorie I : (Gebiet mit geringer Bedeutung)				
		keine		
Davon Kategorie II : (Gebiet mit mittlerer Bedeutung)				
		keine		
Davon Kategorie III : (Gebiet mit hoher Bedeutung)				
Feuchtbereich des Reisigbachs mit Hangsickerquellen (Gebiet Parzelle 5)		0,0720	1,0	0,0720
Summe I + II + III				0,1940
Ausgleich				
		Fläche ha	Faktor	Eingriffsflächenwert ha
ÖKO-Ausgleichsfläche auf Teilfläche von FI.Nr. 24 an der Badstraße als extensive Feuchtraumgrünfläche entwickelt durch Mähgutübertragung und ergänzender Kräuteransaat - Näheres siehe "Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen" im Umweltbericht		0,2000		0,2000
Summe Ausgleichsflächenwert				0,2000
Bilanz des Ausgleichs:			positiv / Reserve	0,0060

Architekturbüro J U S T
gez. Just