

GEMEINDE WARMENSTEINACH

10. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 2 „Am Fuße der Hohen Wacht“, Ort Warmensteinach, Egerländer Straße



ENTWURF

VOM 14.11.2022

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



Inhalt

A	BEGRÜNDUNG	3
1.	Angaben zum bestehenden Planungsrecht	3
1.1	Übergeordnete Planungen und Planungsrechtliche Vorgaben	3
1.2	Wirksamer Flächennutzungsplan.....	4
2.	Verfahren zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Fuße der Hohen Wacht“ im Bereich Egerländer Straße	5
2.1	Anlass, Erforderlichkeit und Zweck der Planung.....	5
2.2	Inhalt der Planung.....	5
2.3	Beschreibung des Geltungsbereichs der 10. Änderung:.....	7
2.3.1	Naturschutz / Umweltschutz.....	7
2.3.2	Benachbarte Flächen / Umgebung	7
2.3.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	7
3.	Erläuterungen zu Flächenausweisungen	7
4.	Grünflächen	7
5.	Immissionsschutz.....	8
6.	Erschließung	8
7.	Zu berücksichtigende Belange.....	8
8.	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	9
9.	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	9
B	UMWELTBERICHT.....	10
1	Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....	10
1.1	Beschreibung und Bedeutung der Schutzgüter	11
1.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen	12
1.3	Weitere Schutzgüter / Kriterien	13
1.4	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	13
1.5	Ermittlung des Kompensationsumfangs.....	13
1.6	Überwachung (Monitoring § 4c BauGB).....	14
C	ZUSAMMENFASSUNG	14
1.	Rechtsgrundlagen, Literatur, Fachgutachten, Quellen.....	14
2.	Zusammenfassende Erklärung § 10a Abs. 1 BauGB	15

GEMEINDE WARMENSTEINACH

Bahnhofstraße 100 95485 Warmensteinach

10. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Am Fuße der Hohen Wacht“, Ort Warmensteinach, Egerländer Straße

A BEGRÜNDUNG

1. Angaben zum bestehenden Planungsrecht

1.1 Übergeordnete Planungen und Planungsrechtliche Vorgaben

Diese ergeben sich aus:

dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 01.01.2020) mit den Inhalten:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen: (LEP: 1.1.1 – Z).
- Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge (LEP: 1.1.1 – G).
- Abwanderung vermindern: Maßnahmen zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen (LEP: 1.2.2 – G).
- Flächensparen: (LEP: 3.1 - G)
- Vermeidung von Zersiedlung - Anbindegebot: (LEP: 3.3 - G)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (LEP: 3.3 - Z)

Der Regionalplan Oberfranken-Ost (5) (Änderungsstand 16.03.2008) greift die Ansätze, Grundsätze und Ziele des LEPs auf und entwickelt diese für die jeweilige Region weiter. Neben diesen Vorgaben, sind folgende wesentliche regionalplanerische Zielsetzungen für die Änderung betroffen:

Überfachliche Ziele:

- Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen (RP: A I. 1 - Z).
- Region als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum zu stärken (RP: A I. Z 3).
- Wirtschaftskraft und Wirtschaftsstruktur sollen gestärkt, das Arbeitsplatz- und Berufsausbildungsangebot insgesamt erhöht, breiter gefächert und qualitativ verbessert werden (RP: A I. Z 5).

Fachliche Ziele:

- Siedlungswesen / Siedlungsstruktur: (RP: B II. 1.1 - Z)
- Landverbrauch, Verdichtung und flächensparende Siedlungsformen (RP: B II. 1.6 - Z)

Im Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken-Ost (April 2003) werden keine weiteren wesentlichen Vorgaben für das Plangebiet getroffen.

1.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der für das Gebiet zutreffende Flächennutzungsplan der Gemeinde Warmensteinach weist das Gebiet als Wohnbaufläche (W) im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Warmensteinach liegt derzeit in der Fassung der 5. Änderung im Bereich westlich des Promenadenwegs mit Genehmigungsfiktion nach § 6 Abs.4 zum 13.08.2022 vor.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Warmensteinach in der Fassung der 4. Änderung, betroffenes Gebiet der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 im blauen Oval.

Die noch zur Genehmigung am Landratsamt vorliegende 5. Änderung Bereich Krügelwiese + Öko-Fläche an der Badstraße ist für das Gebiet der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 nicht maßgebend.

2. Verfahren zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Fuße der Hohen Wacht“ im Bereich Egerländer Straße

2.1 Anlass, Erforderlichkeit und Zweck der Planung

Dem Ziel der Gemeinde Warmensteinach in vorhandenen Bebauungsplänen eine Nachverdichtung zu erreichen, will die Gemeinde auf den Fl.Nr. 415/9 und 415/10 nachkommen.

Auf Fl.Nr. 415/9, (bislang unbebaut) im B-Plan als Gebiete A-1 und A-2 bezeichnet, soll dem Wunsch des Eigentümers entsprochen werden, eine bessere Ausnutzung des für eine Wohnbebauung übergroßen Grundstücks mit einer höheren Baudichte zur Verwirklichung eines Retreats (eine Beherbergung, bei der sich Menschen zurückziehen können) zu realisieren.

Auf Fl.Nr. 415/10, (bislang nur mit einem Garagengebäude bebaut) im B-Plan als Gebiet B bezeichnet, soll ohne derzeitige Vorstellung zu einer besonderen Nutzung, ebenfalls eine bessere Ausnutzung und eine höhere Baudichte ermöglicht werden.

Zur Realisierung des grundsätzlichen Ziels der Gemeinde, eine Nachverdichtung zu erreichen und zur Ermöglichung der derzeit für Fl.Nr. 415/9 vorliegenden Bauabsicht wird die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Fuße der Hohen Wacht“ eines seit 1963 bestehenden Bebauungsplans im Bereich der Egerländer Straße durchgeführt.

Der Änderungsbereich ist in der Planurkunde dargestellt.

Seitens der Gemeinde wurde bereits beurteilt, dass Wasserversorgung und Abwasserentsorgung möglich sind. Die Egerländer Straße ist bereits ausgebaut vorhanden.

2.2 Inhalt der Planung

Gebiete A-1 und A-2 = Fl.Nr. 415/9 und B = Fl.Nr. 415/10 betreffend:

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 mit Rechtskraft vom 10.05.1974 wurden die derzeit bestehenden Festsetzungen für die Grundstücke Fl.Nr.415/9 und Fl.Nr. 415/10 getroffen, ohne dass eine GRZ oder GFZ festgelegt ist.

Ausgewiesen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA).

Diese Festsetzungen sollen nun im Bereich der 10. Änderung angepasst werden mit:

- im Gebiete A-1 und A-2: GRZ = 0,6, GFZ = 1,0, SD 15-35°,
- im Gebiet B: GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, SD 15-35°,
- für beide Gebiete gilt: Flachdächer z.B. im Zusammenhang mit Terrassen, sind zulässig. Teile die nicht Terrassen sind, sind zwingend zu begrünen.

Alle übrigen Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans, welche den Geltungsbereich der 6. Änderung bzw. die Urfassung betreffen, bleiben unverändert.

Entsprechend den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1, Abs. 6 BauGB, sind insbesondere die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Mit der geplanten Verdichtung an der Egerländer Straße ist eine Stärkung und Aufwertung des Ortes Warmensteinach verbunden, da weitere Übernachtungsplätze für erholungsbedürftige Menschen und einhergehend weitere Arbeitsplätze entstehen. Die damit verbundenen positiven Effekte für die weitere Ortsentwicklung sind als sehr hoch einzuschätzen. Eine verkehrliche und sonstige Erschließung (Strom, Trinkwasser, Abwasser, Gas) des Areals ist teilweise bereits vorhanden und im Weiteren problemlos möglich.

Es sind nach den bislang vorliegenden Erkenntnissen auf den Grundstücken keine Altlasten vorhanden. Ebenso bestehen keinerlei Vorranggebiete laut Regionalplan, auch kein Überschwemmungsgebiet. Allgemeine wie auch besondere Verhältnisse werden im Verlauf des Verfahrens behandelt.

Gebiete A-1 und A-2 = Fl.Nr. 415/9:

Es soll auf dem mit 1.418 m² nach heutiger Beurteilung übergroßen Wohnbaugrundstück Fl.Nr. 415/9 mit einer derzeitigen Baufenstergröße von ca. 300 m² für ein Wohngebäude und ca. 40 m² für eine Garage an der Egerländer Straße eine Retreat-Anlage mit Gartenflächen in gestaffelter, dreigeschossiger Bauweise mit einem UG (im Hang) einem EG und einem OG errichtet werden (vgl. Schemaschnitt auf der Planurkunde).

Beabsichtigt ist der Neubau von zwei Gebäudeteilen: eines Hauptgebäudes (ca. 600 m²) mit Unterkunftsmöglichkeiten, Arbeits- und Wohnflächen und eines Wellnessbereichs sowie eines Bungalowbereiches (ca. 170 m²) mit Wellnessbereich. Die erforderlichen Stellplätze lassen sich auf dem Grundstück herstellen und werden im Verfahren nachgewiesen. Nachdem die Gemeinde Warmensteinach keine Stellplatzsatzung hat, soll nach Stellplatz- und Garagenverordnung beurteilt werden.

Danach sind erforderlich:

1 Platz pro 6 Betten = bei 10 Betten. = 1,66 = erf. 2

Hiervon in % für Besucher vorzuhalten

75 % = bei 2 Stellplätzen = 1,5 = erf. 2

Summe erforderlich = 4

Vorgesehen sind 8 Stellplätze (6 im Freien, 2 in der Garage).

Gebiet B = Fl.Nr. 415/10:

Die Verhältnisse für das bereits mit einer Garagenanlage bebaute Nachbargrundstück 415/10 sind vergleichbar. Es ist mit ca. 1.225 m² nach heutiger Betrachtung ebenfalls „übergroß“ und beinhaltet ca. 350 m² Baufenster in der Mitte des Grundstücks. Für dieses Grundstück liegt derzeit noch keine weitergehende Nutzungsabsicht vor.

2.3 Beschreibung des Geltungsbereichs der 10. Änderung:

2.3.1 Naturschutz / Umweltschutz

Landschafts- und ortsprägende Hecken- und Baumsäume sind im rechtskräftigen Bebauungsplan im Änderungsbereich nicht verzeichnet und auch in der „Kartierung Schützenswerter Biotope in Bayern“, nach Bildbeleg des Fachinformationssystems Naturschutz in Bayern, nicht vorhanden. Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a einer Umweltprüfung zu unterziehen. Ein gesonderter Umweltbericht zu der hier vorliegenden 10. Änderung wird erstellt. Da die Umweltbelange bei der Aufstellung für das Gesamtgebiet 1963 und den inzwischen erfolgten Änderungen nicht berücksichtigt werden mussten, kann auf neue Ökoausgleichsflächen verzichtet werden.

2.3.2 Benachbarte Flächen / Umgebung

Bei den in der Umgebung gelegenen Flächen handelt es sich im Westen, Süden und Osten um bebaute Wohnbauflächen. Im Norden liegen Wiesenflächen.

2.3.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

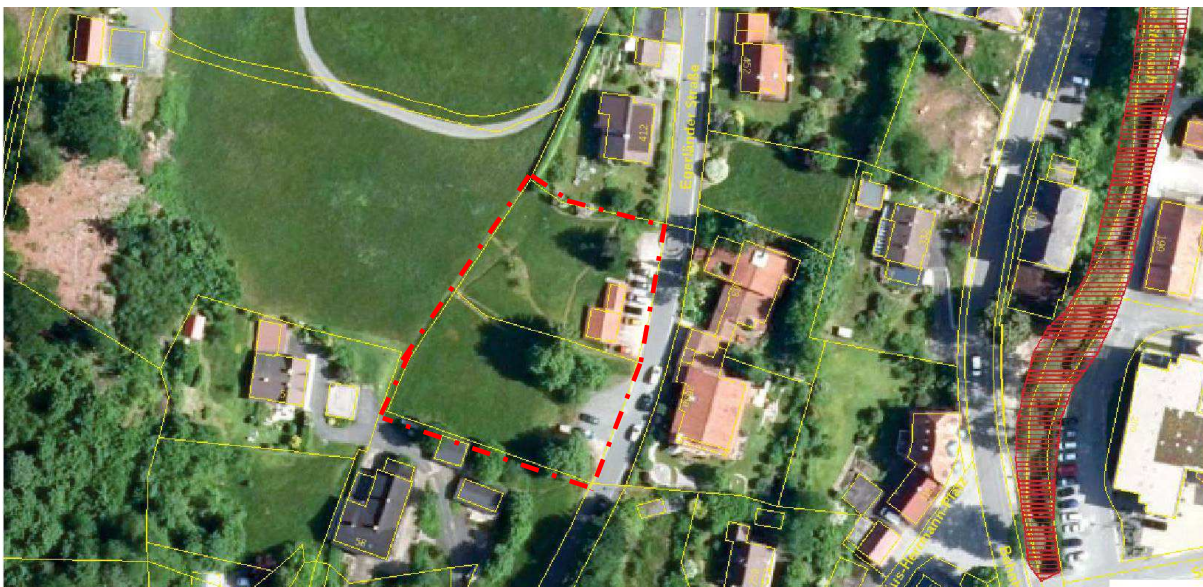
Auf dem Gebiet befinden sich nach bisher vorliegender Kartierung weder Bau- noch Bodendenkmäler.

3. Erläuterungen zu Flächenausweisungen

Neue Flächenausweisungen sind mit der vorliegenden 10. Änderung nicht verbunden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans muss nicht erweitert werden. Es ändert sich das Maß der baulichen Nutzung.

4. Grünflächen

Durch das beigefügte Luftbild, wird die naturräumliche Gliederung des Wohngebiets deutlich.



Ausgewiesene Grünflächen, im Sinne besonderer Festsetzungen über die vorhandene Nutzung hinaus, sind durch die 10. Änderung nicht betroffen, wie z.B. ein Landschaftsschutzgebiet.

5. Immissionsschutz

Lärmschutzmaßnahmen sind nicht notwendig.

6. Erschließung

Die von der 10. Änderung betroffenen Grundstücke sind teilweise bereits erschlossen. Über die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen für Wasser und Abwasser der Gemeinde Warmensteinach sowie die privaten Träger für Gas, Strom und Telekommunikation ist die Änderungsfläche auch restlich leicht erschließbar.

7. Zu berücksichtigende Belange

Die vorliegende 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Fokus der Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Weiterhin findet die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung insbesondere in folgenden Planungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (mehr Übernachtungsplätze und damit zusätzliche Arbeitsplätze) und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, da eine äußere Erschließung nicht erforderlich ist und die vorhandene Straße als Zufahrt genutzt werden kann. Ebenso gibt es genügend Parkmöglichkeiten auf den Grundstücken (siehe Planurkunde).
- Beachtung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds durch die bestmögliche Einbindung der geplanten Nutzung mit höhengestufteten Gebäuden in die vorhandenen Strukturen, nach Süden mit Ausnutzung des Höhenunterschieds des Geländes, was zu einer abgestuften Gebäudehöhe führt (vgl. Schnitt) – für Gebiet A.
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgte bei Aufstellung des Bebauungsplans bzw. wird im Laufe des Verfahrens noch betrachtet.
- Berücksichtigung der Auswirkungen auf die natürlichen Ressourcen, insbesondere Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt durch die Durchführung einer Umweltprüfung für das Vorhaben der 10. Änderung.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Eingriffe in aktiv ausgeübte Nutzungen, Eigentums- oder Pachtverhältnisse kommen nicht vor, da die Antragssteller des Verfahrens Eigentümer der Flächen sind.

Es wird gegenüber der vorgesehenen Nutzung ein höherer Versiegelungsgrad entstehen. Ein Eingriff in Gehölzbestände kommt nur insoweit vor, dass der vorhandene Aufwuchs im Gebiet A im Zuge der Baumaßnahme entfernt wird. Abgesehen von den Kosten für die Verfahrensabwicklung entstehen der Gemeinde Warmensteinach keine weiteren Kosten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen ein wenig ausgenutztes Baugrundstück, derzeit eine Grünfläche bleiben.

Die bestehenden biologischen Verhältnisse im Planungsgebiet blieben unverändert bestehen. Der positive Einfluss der Grün- bzw. Freifläche auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima wäre unverändert. Für das Schutzgut Mensch und Bevölkerung bliebe die Fläche weiterhin unbedeutsam. Für eine Erholungs- bzw. Rückzugsanlage kann derzeit keine andere Fläche gefunden werden. Die damit verbundenen positiven Effekte dieses Vorhabens für die weitere Entwicklung des Ortes Warmensteinach könnten nicht gesichert werden. Auch die Ausweitung der Bebauungsmöglichkeiten im Gebiet B können nur dort stattfinden. Bei beiden Grundstücken handelt es sich um einen Lückenschluss zwischen bereits vorhandener Bebauung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 mit einer Vergrößerung der Baufenster im Bereich der vorliegenden 6. Änderung in diesem Bereich darstellt. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da das Plangebiet vor der Anwendung der Eingriffsregelung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Fuße der Hohen Wacht“ noch nicht ökologisch ausgeglichen werden musste. Siehe Planurkunde mit Rechtskraft vom 06.11.1963.

9. Änderungen im Zuge des Verfahrens

I. Änderungen nach der vorgezogenen Bürger- und Behördenbeteiligung

- In der Nutzungsschablone wurden Kniestock bei der Dachform und –neigung ergänzt.
- Die Stellplatzflächen wurden zeichnerisch von der Baugrenze differenziert.
- Die Gliederung wurde dahingehend korrigiert, dass die Verfahrensvermerke nicht mehr die Ziffer „B“ sondern die Ziffer „E“ bilden, so wurde die doppelte Nennung der Ziffer „B“ ausgemerzt.

B UMWELTBERICHT

1 Umweltbericht gem. § 2a BauGB

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

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und umfasst die auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes. Er gründet auf der Anlage 1 zum BauGB.

Inhalt und Ziel der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 " Am Fuße der hohen Wacht", im Ort Warmensteinach ist es, eine Stärkung und Aufwertung des Ortes Warmensteinach zu ermöglichen.

Das Umweltschutzziel, die Verbrennung fossiler Rohstoffe zu reduzieren und damit zur Ressourcenschonung und zum Klimaschutz beizutragen, wird in diesem Zuge dadurch verwirklicht, dass bei der Bauabsicht im Gebiet A eine Niedrigenergiebauweise in Form eines ökologischen Holzständerbaus mit Wärmepumpe beheizt, vorgesehen ist. Die Dachflächen sollen dabei maximal mit Photovoltaik-elementen genutzt werden.

Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,26 ha.

Der derzeitige Umweltzustand des Plangebietes (Gebiete A-1 und A-2) ist ein Wiesengrundstück, zur Straße hin mit geschotterter Parkplatzfläche und Baum- und Strauchbewuchs im Grenzbereich. Gebiet B ist ein Wiesengrundstück, zur Straße hin steht ein Garagengebäude mit gepflasterter Parkplatzfläche und Baum- und Strauchbewuchs im unteren Grenzbereich.

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und FFH- oder SPA-Gebiete sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Für die 10. Änderung 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 zwar nicht erforderlich, der Sachverhalt soll jedoch zur Vollständigkeit betrachtet werden.

Es werden vier Bewertungsstufen der Erheblichkeit unterschieden: unerheblich, gering, mäßig (mittel) und hoch. Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter wird – sofern dies auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung möglich ist – unterschieden zwischen den Auswirkungen durch baubedingte und betriebsbedingte Auswirkungen.

Hierbei sind die Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) Wirkungen während der Bauzeit und dauerhafte Wirkungen während des Betriebs.

1.1 Beschreibung und Bedeutung der Schutzgüter

Schutzgut	Bestandssituation	Bedeutung
Mensch, Kultur- und Sachgüter	Das Plangebiet ist im Gebiet A-1 und A-2 bisher unbebaut, zu Teilen mit einer geschotterten Parkplatzfläche und Baum- und Strauchbewuchs. Das Gebiet B ist mit einem Garagengebäude mit einer gepflasterten Parkplatzfläche davor bebaut – im Übrigen eine Wiesenfläche. Bodendenkmäler werden in diesem Bereich nicht vermutet. Es bestehen keine Lärmeinwirkungen auf das Gebiet.	mäßig =mittel
Arten und Lebensräume (Pflanzen, Tiere, biol. Vielfalt)	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. Im Änderungsbereich finden sich keine Habitatstrukturen für seltene und geschützte Tierarten. Da die Erhaltung der Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Kriterien Ortsbild und Landschaftsbild (s.u.), gegeben.	unerheblich
Fläche und Boden	Das Plangebiet liegt im Hangbereich der Königsheide, hier „Hohe Wacht“ genannt. Im Boden Phyllit-Quarzit-Wechsellagerung (Bayernatlas Geologische Karte). Für den Bereich der 10. Änderung des Bebauungsplans „An der Hohen Wacht“ liegen seitens des Landratsamts keine Hinweise auf Ablagerungen oder Altlasten vor.	mäßig = mittel
Wasser	Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Wasserschutz- und Hochwassergebiete sind nicht betroffen.	gering
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.	gering
Ortsbild / Landschaftsbild	Locker bebauter Hangbereich der Ortschaft Warmensteinach. Keine prägende Wirkung im Landschaftsbild da vorh. Bebauung vielfältiger Art. Keine Beeinträchtigung der Oberlieger durch die Hanglage.	unerheblich

1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkung
Mensch, Kultur- und Sachgüter	Störung der Anwohner während der Bauphase. Durch dichtere Bebauung mehr Störungen durch Verkehrsaufkommen und Menschen, bei Betrieb des Retreats auch durch An- und Abreisende Gäste.
Arten und Lebensräume (Pflanzen, Tiere, biol. Vielfalt)	Mäßiger Verlust von Lebensraum und Verlust von bislang unbefestigten Flächen durch Versiegelung in Form von Bebauung und Wegführungen. Diese Wirkungen bleiben nach Bauabschluss größtenteils bestehen. In einigen Bereichen werden in Zukunft Grünflächen und andere Habitate entstehen.
Fläche und Boden	<p>Bebauung und Veränderung der Bodenstrukturen durch Abgrabungen und Aufschüttungen. Bei Baumaßnahmen und bei Bodeneingriffen und Auffüllungen sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Dabei ist auf den besonderen Schutz des Mutterbodens zu achten, der in einem nutzbaren Zustand gehalten werden muss. Überschüssiges Oberbodenmaterial und, sofern angetroffen, kulturfähiges Unterbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BbodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen, Vermischung und sonstige nachteilige Bodenveränderungen vermieden werden.</p> <p>Die Planung führt auf Teilflächen zu einer Versiegelung im Änderungsbereich, so dass Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (u.a. Filterfunktion und Ertragsfunktion) zu erwarten sind.</p>
Wasser	Beeinträchtigung durch Versiegelung. Ein Trennsystem ist in diesem Bereich nicht vorhanden, es wird im Mischsystem entwässert. Untergeordnete Flachdächer im Zusammenhang mit Terrassen sind zulässig. Teile, die nicht Terrassen sind, sind zu begrünen, was zu einem geringeren (0,5) Regenwasserabfluss führt. Regenwasserrückhaltemaßnahmen mit Zisternen werden empfohlen.
Klima und Luft	Keine nennenswerten Auswirkungen auf Luft und Makroklima. Beheizung mit Luftwärmepumpe, die über Photovoltaik energetisch versorgt werden kann. Anreicherung von Staub und Verkehrsabgasen während der Bauzeit.
Ortsbild / Landschaftsbild	Das Landschaftsbild wird durch die mäßige Verdichtung im locker bebauten Hangbereich der Ortschaft Warmensteinach mit vielfältiger Bebauung eine verträgliche Beeinträchtigung erfahren.

1.3 Weitere Schutzgüter / Kriterien

- Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Baubedingte Abfälle würden in dem Umfang ohne die 10. Änderung nicht entstehen, sind aber mengenmäßig unerheblich. Langfristig fällt durch die künftigen Bewohner und die Besucher des Retreats, die dort auch versorgt werden, gewöhnlicher Hausmüll an, der nach den gesetzlichen Vorgaben getrennt und entsorgt wird. Besondere Abfälle sind nicht zu erwarten.

Erheblichkeit: gering

- Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Plangebiete

In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 ist die Bebauung vorh. Parzellen weitgehend vollzogen. Dies führt nicht zu Kumulierungswirkungen mit den beschriebenen Veränderungen im Geltungsbereich der 10. Änderung, etwa bei der Erschließung.

Erheblichkeit: unerheblich

- Eingesetzte Techniken und Stoffe

Baubedingte Auswirkungen durch eingesetzte Stoffe und Techniken sind nicht zu erwarten, da die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten sind. Auch betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da keine gesundheitsgefährdeten oder umweltschädlichen Stoffe eingesetzt werden dürfen.

Erheblichkeit: unerheblich

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine Wechselwirkungen zu erwarten, die die Erheblichkeit über die funktionalen Zusammenhänge zwischen den Prüfkriterien hinaus (z.B. Boden-Wasser, Landschaftsbild - menschliche Gesundheit /Erholung) erhöhen.

Erheblichkeit: unerheblich

1.4 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Eingriffsminimierung durch Bodenschutz (relative Minimierung der Flächenversiegelung, Gebiete A-1 und A-2: GRZ = 0,6, Gebiet B: GRZ 0,4).
- Einbettung der Bebauung in das Landschaftsbild und Verbesserung der ökologischen Situation durch Eingrünung.
- Ökoausgleichsflächen sind nicht erforderlich.

1.5 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Nachdem die Flächen bisher bereits als WA-Flächen ausgewiesen sind, ist keine Kompensation erforderlich. Innerhalb des Gebiets erfolgen keine festzusetzenden Grünflächen mit festgelegter Bepflanzung (vgl. rechtskräftige Fassung des B-Plans).

1.6 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.

C ZUSAMMENFASSUNG

1. Rechtsgrundlagen, Literatur, Fachgutachten, Quellen

Rechtsgrundlagen

Bei der Bearbeitung des Bebauungsplans und seiner Begründung wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen und Verordnungen herangezogen sowie berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) u. Techn. Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV)
- jeweils in aktueller Fassung.

Fachplanungen

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Warmensteinach in rechtskräftiger Fassung der 10. Änderung
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, 01.01.2020
- Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken – Ost, 2003
- Regionalplan Oberfranken – Ost (5), 26.03.2008.
- Orthofoto aus BayernAtlas.
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003. (12/2021 war noch nicht veröffentlicht)
- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2007.

Fachgutachten

Im Rahmen des Verfahrens zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 wurden keine Gutachten erstellt bzw. Untersuchungen durchgeführt.

2. Zusammenfassende Erklärung § 10a Abs. 1 BauGB

Auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a, Abs. 1 BauGB wird verwiesen.

Verfasser

Mit der Ausarbeitung der 10. Änderung des Bebauungsplans 2 wurde vom Grundstückseigentümer der Fl.Nr 415/9 als Auftraggeber beauftragt:
ARCHITEKTURBÜRO JUST, Weinbergstraße 5, 95463 Bindlach
Info@Just-Bindlach.de, Tel.: 09208/6222; Fax: 09208/6224

Begründung und Umweltbericht sind Bestandteil der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „An der Hohen Wacht“ samt Planzeichnung und Text.

Die Satzungsfassung zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr.2 „An der Hohen Wacht“ der Gemeinde Warmensteinach wurde mit Beschluss des

Gemeinderats vom beschlossen.

Gemeinde Warmensteinach, den

Axel Herrmann
1. Bürgermeister

Dipl. Ing. Berthold Just
Entwurfsverfasser

nachfolgend:

- Planauszug M 1 : 1.000 zur 10. Änderung mit Festsetzungen, Hinweisen, Legende und Verfahrens- und Satzungsvermerken.