

Gemeinde Kalchreuth

3. Änderung des Bebauungsplanes „Birkenstraße Nord“ im Ortsteil Käswasser

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan

Stand Entwurf 17.01.2019

1. Planungsanlass, Planungsverfahren:

Im vorherigen Verfahren der 2. Änderung hatte der Eigentümer der Grundstücke Fl.-Nrn. 1596/3; 1598/2 und 1596/4 eine Neuordnung der festgesetzten ökologischen Ausgleichsflächen beantragt.

Die im früheren Planstand teilweise auf den benachbarten Grundstücken Fl.-Nrn. 1595 und 1596 sowie 1594 festgesetzten Ausgleichsflächen (siehe nebenstehenden Planausschnitt) hatten sich wegen der Lage auf mehreren fremden Grundstücken als unrealisierbar herausgestellt.

Zusätzlich wurde die Einzäunung neu geregelt.

Abb. 1: Planausschnitt rechts:
Bebauungsplan „Birkenstraße Nord“, 1. Änderung,
Stand Fertigung.



Gegenstand der aktuellen 3. Änderung:

Nun will der Eigentümer (Flurnummer 1598 und weitere) sein Wohnhaus durch Anbauten (für Freizeitnutzung) und Garagen erweitern und die Zufahrt neu regeln, so dass neue Wohnbau-Flächen in den Bebauungsplan einbezogen werden müssen.

Die bisher im Bebauungsplan enthaltenen Baugrenzen werden durch die neu geplanten Erweiterungen im Norden und im Osten überschritten (siehe Abb. 2). Neue Grundstücksflächen müssen in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Aufgrund der Inanspruchnahme neuer Bauflächen ist zudem der ökologische Ausgleich neu zu fassen.

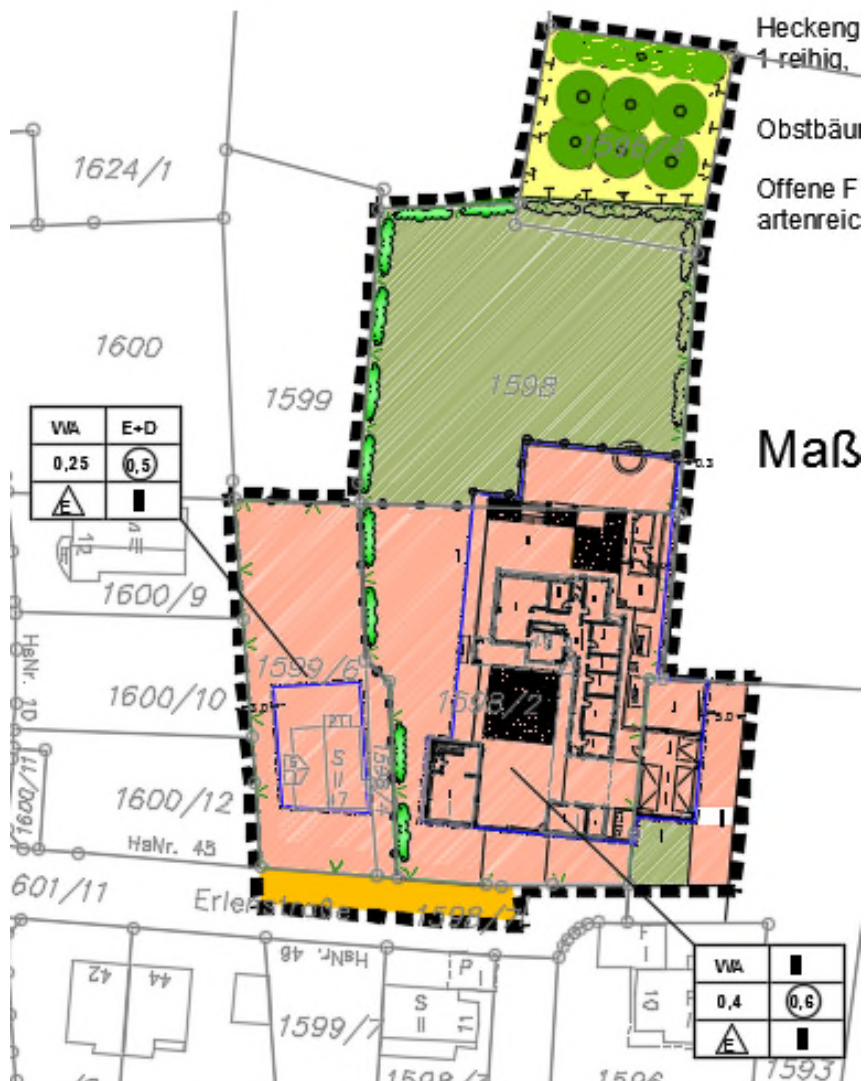


Abb. 2: Entwurf der 3. Änderung Bebauungsplan „Birkenstraße Nord“ unmaßstäblich

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Birkenstraße Nord“ befinden sich jetzt folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 1593 (Tfl.), 1596/4, 1598/0, 1598/2, 1598/4, 1599/6 sowie 1601/11 (Tfl. / Straßenfläche), alle Gemarkung Kalchreuth.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ändert, wird das „normale“ Planungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB gewählt.

Eine Überprüfung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (FNP/LP) hat Abweichungen ergeben, so dass der FNP/LP in einem parallelen Verfahren zu ändern ist. Diese Änderung des FNP/LP befindet sich derzeit in der Vorentwurfsphase und läuft daher nicht ganz exakt parallel.

3. Planung:

3.1. Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Kalchreuth will grundsätzlich die Wohnnutzung im Gemeindegebiet stärken. Neben der Innenentwicklung werden auch neue Bauflächen erschlossen. Im Bereich der Innenentwicklung werden in manchen Bereichen Nutzungen intensiviert, was sich in der baulichen Verdichtung, aber auch – wie im vorliegenden Fall - in der Verwirklichung zusätzlicher mit dem Wohnen verbundener Nutzungen zeigt.

Gerade die Verbesserung des direkten Wohnumfeldes durch neue Freizeitnutzungen (Schwimmbad) steigert die Wohnqualität. Zusätzliche Garagen sind meist Folge einer Intensivierung von Wohnnutzung.

3.2. Städtebauliche Planung:

Die bisherigen Baugrenzen im östlichen Bereich (östlich Flurnummer 1599/6) werden durch das neue Bauvorhaben überschritten. Sie werden daher den neuen Abmessungen der geplanten Gebäude angepasst, allerdings orientieren sie sich eng an den bestehenden und geplanten Gebäuden. Eine größere Ausweitung der Bebauung ist nicht vorgesehen.

Durch die früheren Ausweitungen der Bebauung und die derzeitig geplanten baulichen Erweiterungen wird östlich der Grenze des Flurstücks 1599/6 die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 deutlich überschritten. Aufgrund der aktuellen Planung ermittelt sich eine GRZ von 0,39. Es wird daher vorgeschlagen die GRZ auf 0,4 (Höchstwert des § 17 Abs. 1 BauNVO) festzusetzen. Im Bereich Fl.-Nr. 1599/6 bleibt es bei dem früheren Wert vom 0,25.

Die Geschosßflächenzahl (GFZ) war bisher im östlichen Bereich auf 0,4 festgesetzt gewesen. Da Teile des Bestandgebäudes zweigeschossig sind, wird vorgeschlagen die GFZ von 0,4 auf 0,6 zu erhöhen. Das entspricht in etwa dem bereits festgesetzten Wert von 0,5 auf dem westlich angrenzenden Grundstück und bewegt sich im Rahmen üblicher Werte in Einfamilienhausgebieten.

Die Geschossigkeit (zwei Vollgeschosse) wird beibehalten, aber aufgrund der unterschiedlichen Baukörper modifiziert (westlicher Teil E+D, östlicher Teil II).

Im Rahmen der aktuellen Änderung sollte auch überlegt werden, die bisher zwingend in Nord-Süd ausgerichtete Firstrichtung für dieses Grundstück aufzuheben. Die Bebauung enthält flache Dächer, eine Firstrichtung ist daher entbehrlich und wird im östlichen Bereich entfernt. Im westlichen Bereich wird sie als Übergang zur bestehenden Bebauung beibehalten.



Abb. 3: Luftbild, Bayernatlas, Zugriff 08.11.2018
Ohne Maßstab

Die farbliche Darstellung des allgemeinen Wohngebietes im Planteil, bisher ein eher bräunliches Rot wird farblich einem intensiveren Rot angepasst.

Immissionsschutz:

Bereits in den früheren Entwürfen war unter dem Punkt „Hinweise“ ein Verweis auf die TA-Lärm enthalten, allerdings mit einer falschen Zahl für den Tagwert im WA (50 dB(A)). Der Wert wird auch 55 dB(A) korrigiert.

Gewässer:

Vom Wasserwirtschaftsamt kam der Hinweis, dass durch die neuen Baugrundstücke Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen können. Sie müssen in ihrer Funktion erhalten bleiben, damit anfallendes Oberflächen- und Grundwasser weiterhin schadlos abfließen kann. Ggf. sind die Entwässerungsanlagen entsprechend umzubauen. Hierzu wurde auch unter V. ein Hinweis Nr. 9 neu aufgenommen.

Ver- und Entsorgung:

Das Gebiet ist bereits an alle Leitungen angeschlossen. Es kann punktuell zu einer Ergänzung der Leitungsnetze kommen. Der Bestand und Betrieb ist bei allen Baumaßnahmen zu gewährleisten.

3.3. Ökologischer Ausgleich:

Eine Beschreibung und Bewertung des Planvorhabens mit den zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält der Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplanes 14/23a „Birkenstraße Nord“ (HÖHNEN UND PARTNER – BERATENDE INGENIEURE, 14.08.2008: Begründung zum Bebauungsplan Nr.14/23a „Birkenstraße Nord“, Teil H, S. 11-19; Bamberg & Ergänzung AG STADT & LAND, 17.01.2019, siehe hierzu Anlage 1 und 2). Im Folgenden wird die Bewertung sowie die Berechnung des zu leistenden Ausgleiches, in Anlehnung an den Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft` (BAYR. STAATSMINISTERIUM F. LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003) vorgenommen.

3.3.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Bestandserfassung		Bewertung	
mäßig artenreiches Grünland, extensiv genutzt; größtenteils als Lagerfläche (Holzstapel, Geräte) genutzt	364,0m ²	Kategorie I	Oberer Wert
Gesamtfläche	364,0m²		

Matrix nach Leitfaden`Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft`,
Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage 2003

3.3.2 Einstufung der Eingriffsschwere

Wertigkeit der Fläche für Natur und Landschaft	Einstufung der Eingriffsschwere
	Typ B – niedriger- mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ < 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I, oberer Wert Gebiete geringer Bedeutung mäßig artenreiches Grünland, extensiv genutzt; größtenteils als Lagerfläche (Holz, Geräte) genutzt 294,0m ²	Kompensationsfaktor: 0,4 294,0m ² x 0,4 = <u>117,6m²</u>
Gebiete ohne Eingriff	
Kategorie I, oberer Wert Gebiete geringer Bedeutung mäßig artenreiches Grünland, extensiv genutzt; größtenteils als Lagerfläche (Holz, Geräte) genutzt 70,0m ²	hier Festsetzung einer privaten Grünfläche, d.h. keine Versiegelung oder Überbauung 70,0m ² x 0,0 = <u>0,0m²</u>
Ausgleichsbedarf gesamt	117,6m², gerundet 118,0m²

Matrix nach Leitfaden`Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft`,
Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage 2003

Mit Ausnahme der neu hinzukommenden Teilfläche der Fl.nr. 1593, wurden alle anderen Flurstücke bereits im Rahmen der 2. Änderung des BPLs Birkenstraße- Nord als Eingriffsfläche bilanziert und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Es kommt durch die Anpassung der Baugrenze im Rahmen der vorliegenden Planung zu keinem zusätzlichen Ausgleichsbedarf auf diesen Flächen.

Aufgrund der geänderten Baugrenze kann aber auf Fl.nr. 1598 ein Obstbaum, welcher durch eine Pflanzbindung geschützt ist, nicht erhalten werden. Es ist hierfür eine Ersatzpflanzung erforderlich.

3.3.3 Eingriffsvermeidung- und -verminderung

Schutzgut Boden, Wasser und Arten und Biotope

Eine Vermeidung des Eingriffes kann planungsbedingt nicht stattfinden. Der Anbau benötigt den direkten Anschluss an das Bestandsgebäude und wird daher in der vorgelegten Form und Bauweise realisiert.

Schutzgut Arten und Biotope

Durchführung der Baufeldfreiräumung außerhalb der Vogelschutzzeit d.h. nicht zwischen März und September.

3.3.4 Begründung der Kompensationsfaktoren

Kategorie I (mögliche Kompensationsfaktoren 0,2 - 0,5)

Die betroffene Fläche stellt eine Teilfläche der Fl.nr. 1593 dar und befindet sich im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung. Aktuell ist sie ein mäßig artenreiches, extensiv gepflegtes Grünland, welches in Bereich der Bestandsgebäude als Lagerfläche für Holz und Geräte verwendet wird. Durch diese Nutzung ist sie in ihrer Biotopfunktion bereits eingeschränkt. Es wird daher ein Kompensationsfaktor von 0,4 gewählt.

3.3.5 Ausgleichsbilanzierung

Der für das Flurstück Nr. 1593, Gmkg. Kalchreuth, zu erwartende Eingriff wird auf dem Flurstück Nr. 1528, Gmkg. Kalchreuth kompensiert. Auf der Fläche wird eine Streuobstwiese (extensiv genutztes Grünland und Hochstämme) angelegt. Die zugeordnete Teilfläche hat eine Größe von 118m². Das Einzelgehölz, welches aufgrund der neuen Baugrenze nicht erhalten werden kann, ist durch eine Ersatzpflanzung auf dem Flurstück Nr. 1598, zu ersetzen.

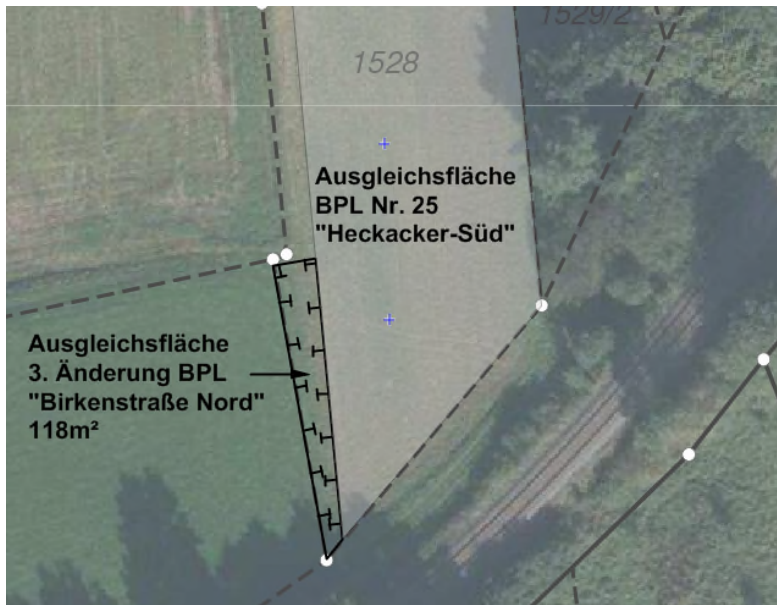
3.3.6 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

Nachfolgende grünordnerische Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Mehrausgleich aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen der zweiten Änderungen behalten ihre Gültigkeit und sind dem Planteil zu entnehmen.

3.3.6.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Streuobstwiese auf Ausgleichsfläche

Den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft wird eine Teilfläche auf der Flurnummer 1528, Gmkg. Kalchreuth, in einer Flächengröße von 118,0m² zugeordnet. Das gesamte Flurstück wird zu einer Streuobstwiese entwickelt. Es werden zehn Obstbäume (Hochstamm) gepflanzt. In den ersten fünf Jahren erfolgt ein jährlicher Erziehungsschnitt, ab dem 6. Jahre ist im 5-Jahres-Turnus ein Pflegeschnitt durchzuführen. Die Fläche unter den Gehölzen wird mittels Ansaat zu einem extensiven Grünland entwickelt. Das Grünland ist einmal jährlich ab 15.07. zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren und der Einsatz von Düngemitteln sowie Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht zulässig.



Verortung Ausgleichfläche innerhalb Fl.nr. 1528, nicht maßstäblich, genordet



Begrenzung Ausgleichsmaßnahme

3.3.6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB

Pflanzung Einzelgehölz

Durch die geplante Maßnahme geht ein Obstbaum auf Fl.nr. 1598, Gmkg. Kalchreuth, verloren. Als Ersatz ist an anderer Stelle auf der Flurnummer 1598, ein Obstbaum zu pflanzen. Es ist ein standortgerechter Obstbaum in Hochstammqualität zu verwenden. Der Baum ist zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

3.3.6.3 Hinweise

Der Gesetzgeber fordert bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eine zeitnahe bzw. zeitgleiche Umsetzung gegenüber den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die geplanten Bauarbeiten sind bodenschonend gem. DIN 19371 sowie § 12 BBodSchV auszuführen. Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Es ist sicher zu stellen, dass eventuell vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen aus angrenzenden Nutzflächen (z.B. Drainagerohre) in ihrer Funktion erhalten bleiben.

3.4. Sonstiges

Durch die Neufassung der Eingrünung des Grundstücks und durch die – teils fernwirksame - Anlage der ökologischen Ausgleichsfläche im Norden wird die Ortsrandeingrünung insbesondere im Norden des bebauten Bereichs verbessert. Nach Süden und Westen hin ist dies nicht wirksam, da der Bereich von Bebauung umgeben ist.

An Erschließung, Versorgung, Immissionen oder Altlasten ändert sich nichts. Der Bebauungsplan befindet sich im Einflussbereich des Flughafens Nürnberg. Bei allen Baumaßnahmen sind die entsprechenden Merkblätter zu Leitungen der Main-Donau-Netzgesellschaft bzw. der Telekom oder anderer Leitungsträger zu beachten. Die Anlagenbetreiber sind rechtzeitig zu verständigen.

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Planstand Entwurf 17.01.2019



.....
Gemeinde Kalchreuth,
Saft, 1. Bürgermeister

.....
ARGE STADT & LAND, Rühl

Anlage 1

Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 14/23a „Birkenstraße Nord“

Anlage 2

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplanes 14/23a „Birkenstraße Nord“, Teil H, Umweltbericht

(HÖHNEN UND PARTNER – BERATENDE INGENIEURE, 14.08.2008: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14/23a „Birkenstraße Nord“, Teil H, S. 11-19; Bamberg).