

Gemeinde Seubersdorf

Landkreis Neumarkt i. d. Opf., Regierungsbezirk Oberpfalz

Bebauungsplan "Freihausen I" mit integrierter Grünordnung

Begründung Grünordnungsplan

Fassung: 19.10.2006

BEGRÜNDUNG

1. UMWELTBERICHT

1.1. Beschreibung der Planung

1.1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit 11 Parzellen ist es, den derzeitigen Bedarf an Bauland innerhalb des Gemeindeteiles Freihausen zu decken und gleichzeitig für die nächsten 2 bis 3 Jahre weitere Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

1.1.2. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung erfolgte auf Flächennutzungsplanebene. Die Fläche ist in der vorbereitenden Bauleitplanung als allgemeines Wohngebiet, im östlichen Teil als Mischgebiet dargestellt. Die Prüfung anderweitiger Baukonzepte erfolgte durch die Bearbeitung von Bauvorschlügen in mehreren Varianten. Grundsätzlich unterscheiden sich im Hinblick auf die Schutzgüter die Varianten nur geringfügig.

1.2. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

| Schutzgut | Ziele und deren Berücksichtigung |
|-------------------------------------|--|
| Bodenschutz | Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken, Funktionen des Bodens erhalten und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden |
| Berücksichtigung: | kleine Grundstücke, sparsame Erschließung, Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen |
| Immissionsschutz | Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen |
| Berücksichtigung | Ausreichender Abstand zu den östlich im FNP vorgesehenen Gewerbegebiet sowie zum nördlich liegenden Sportplatz. Gegebenenfalls Prüfung der Verkehrslärsituation der ST 2251 nach DIN 18005 sowie Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Nutzungen |
| Wasserschutz | Schutz von Grund- und Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefunktion |
| Berücksichtigung | Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern der Untergrund dies zulässt |
| Natur- und Landschaftsschutz | Im Vorentwurf zum Landschaftsplan ist die Fläche der landschaftsökologische Einheit 3 zugeordnet. Relevante Ziele sind: Hauptziel ist der Erhalt des typischen Landschaftsbildes und der Vielfalt aus landwirtschaftlichen Nutzflächen unterschiedlicher Größe und Nutzungsintensität. Die Einheit eignet sich nur für eine landschaftsgerechten, d.h. dem dörflichen Charakter der vorhandenen Ortsteile angepaßten Siedlungsentwicklung |
| Berücksichtigung | Dem dörflichen Charakter angemessene Festsetzungen zur baulichen Nutzung und Gestaltung, Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Ortsrandgestaltung |

1.3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

1.3.1. Schutzgut Mensch

Das Baugebiet grenzt an bestehende Wohngebiete an.

Weitere Untersuchungen zur Verkehrsbelastung sind nicht vorgesehen. Angaben über weitere Vorbelastungen liegen derzeit nicht vor.

Nördlich des geplanten Gebiets befindet sich in gut 200 m Entfernung ein Sportplatz. Im Umfeld des Baugebiets besteht eine Schreinerei.

1.3.2. Schutzgut Tiere

Aufgrund der vorhandenen Ausgangssituation, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, erfolgt keine gesonderte Untersuchung der vorhandenen Fauna.

1.3.3. Schutzgut Pflanzen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen und Weiden. Am Rand der westlich und östlich anschließenden Straßen bestehen kleinere Heckenstreifen auf Böschungen und Ranken. Die Hecke am Ostrand ist Bestandteil der Biotopkartierung.

1.3.4. Schutzgut Boden

Altlasten auf dem Planungsgelände sind derzeit nicht bekannt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bestehen keine aussergewöhnlichen Bodenarten. Die Böden weisen eine vermutlich durchschnittliche Versickerungsleistung auf. Ein Bodengutachten ist derzeit nicht geplant.

1.3.5. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Angaben über den Grundwasserstand liegen nicht vor, es von einem mittleren Flurabstand auszugehen.

1.3.6. Schutzgut Klima/Luft

Ein gesondertes Gutachten ist nicht vorgesehen. Das Klima ist leicht kontinental geprägt, das Gebiet befindet sich am Ortsrand mit ausreichendem Luftaustausch.

1.3.7. Schutzgut Landschaft- und Ortsbild

Ortsrandlagen, flach bis leicht südgeneigt, z. T. mit mäßiger Fernwirkung; am Südrand des Geltungsbereiches ländlich und gut ausgeprägter Ortsrand.

Die Beurteilung der Situation erfolgt anhand einer Fotodokumentation:



Blick von Westen auf das Gebiet



Blick von Osten auf das Gebiet



Blick von Nordosten auf den bestehenden Ortsrand

1.3.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet und unmittelbarem Umfeld befinden sich keine nennenswerten Güter.

1.3.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine wesentlichen Wechselwirkungen vorhanden

1.4. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

| Schutzgut | zu erwartende, erhebliche Auswirkungen |
|----------------------------------|--|
| Mensch: | es ist von eine geringen Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen in den benachbarten Gebieten auszugehen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Auswirkungen durch die den weiter nördlich liegenden Sportplatz aufgrund der Entfernung nur in geringem Umfang zu erwarten. Die bestehenden Gewerbebetriebe befinden sich innerhalb eines Dorf-/Mischgebietes, mit den hier zulässigen Emissionen. Ein östlich im Flächennutzungsplan vorgesehene Gewerbegebiet wird sich in Bezug auf Emissionen an die bestehenden Nutzungen und verbindlichen Bauleitpläne anpassen müssen. |
| Tiere und Pflanzen | aufgrund der Bestandssituation ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen. Die Qualität der zu erhaltenden Heckenstrukturen kann sich durch die benachbarte Wohnnutzung etwas verschlechtern. |
| Boden | es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens. Ausgleichsmaßnahmen mindern die Eingriffe, wenngleich eine Entsiegelung nicht vorgesehen ist. Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten |
| Wasser | Im Gesamtsystem sind bei Berücksichtigung von Rückhaltemaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten |
| Luft | aufgrund der Bestandssituation ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen |
| Landschafts- und Ortsbild | Durch die Ortsrandlage und die geplanten Durchgrünungsmaßnahmen, den Erhalt vorhandener Hecken sowie die Art der Bebauung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Der neu entstehende Ortsrand kann über die öffentliche Grünfläche angemessen gestaltet werden. |
| Kultur und Sachgüter | aufgrund der Bestandssituation ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen |

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, kein Bebauungsplan) bliebe die Bestandssituation unverändert.

Die Beschriebenen Eingriffe und die Ausgleichsmaßnahmen blieben aus.

1.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

1.5.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen bzw. festgesetzt:

- Beschränkung der Wandhöhe und Festsetzung dem Ortsbild angepasster Bautypen
- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Festsetzung zu ortsangemessener Fassadegestaltung
- Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungen für Teilflächen der öffentlichen und privaten Erschließung
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Ortsrandgestaltung am Nordrand

1.5.2. Ausgleichsmaßnahmen

Im folgenden Kapitel erfolgt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs und Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen.

1.6. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt durch die Verwaltung der Gemeinde.

Aufgrund der weitgehend nicht erheblichen Auswirkungen sind über die bisherigen Verwaltungs- und Genehmigungsvorgänge keine gesonderten Maßnahmen vorgesehen.

1.7. Zusammenfassung

Das Baugebiet am nördlichen Ortsrand von Freihausen umfaßt 11 Parzellen. Die Ausweisung ist bereits im Flächennutzungsplan vorbereitet.

Die leicht geneigte Ortsrandlage ist bisher als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Die Wahrnehmung des bisherigen Ortsrandes wird im direkten Umfeld erkennbar verändert. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind als nicht erheblich eingestuft. Auch die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering eingestuft.

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und zur Neugestaltung des nördlichen Ortsrandes ist eine Grünfläche als Ausgleichsfläche festgesetzt.

BEGRÜNDUNG

2. GRÜNORDNUNGSPLAN MIT NATURSCHUTZ-RECHTLICHER EINGRIFFSREGELUNG

2.1. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme

| LANDSCHAFTSPLANERISCHE STANDORTBEURTEILUNG GEPLANTER BAUFLÄCHEN | |
|---|--|
| Bezeichnung der Planungsfläche: Freihausen I gesamt 1,42 ha | Planungsstand/planungsrechtliche Vorgaben: Entwurf |
| Lage des Gebiets und aktuelle Nutzung: am Nordwestrand von Freihausen überwiegend landwirtschaftlich genutzt | |
| Bedeutung der Schutzgüter im Planungsgebiet/Konfliktpotential: | |
| Arten und Lebensgemeinschaften | Intensivgrünland und Weideflächen z.T. Obstwiesen, z. T. Hecken- und Altgrasranken geringe bis mittlere Bedeutung |
| Boden | lehmige, z. T. steinige Böden mit vermutlich max. durchschnittlicher Versickerungsleistung mittlere Bedeutung |
| Grundwasser | Vermutlich mittlerer Grundwasser-Flurabstand Geringe bis mittlere Bedeutung |
| Oberflächenwasser | Nicht vorhanden |
| Klima | Fläche ohne besondere Bedeutung |
| Orts-/Landschaftsbild | Ortsrandlagen, flach bis mäßig geneigt, z. T. mit mäßiger Fernwirkung; vorhandene gut ausgeprägte Ortsränder am Südrand Fläche geringer bis mittlerer Bedeutung |
| Zusammenfassung: Die Fläche wird überwiegend in der Kategorie geringe bis mittlere Bedeutung eingestuft. | |

2.2. Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Umweltbericht beschrieben.

2.3. Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

2.3.1. Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Bauflächen und Erschließungen wird als Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung, eingestuft.

2.3.2. Eingriffsintensität, Kompensationsfaktor

Das Eingriffsgebiet ist lt. Leitfaden dem Typ B, Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad zugeordnet.

Aufgrund der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird ein mittlerer Kompensationsfaktoren von 0,5 begründet.

2.3.3. Ausgleichsflächenumfang

| Eingriffsflächen | Kompensationsfaktor | gesamter Ausgleichsflächenumfang |
|---|---------------------|----------------------------------|
| 10.009 m ² landwirtschaftliche Nutzfläche | 0,5 | 5.005 m ² |

Eingriffsfläche: Bauparzellen und Verkehrsflächen 10.009 m²

Im Eingriffsgebiet realisierbare Ausgleichsflächen:

Streuobstwiese mit einzelnen Heckenstreifen: **3.981 m²**

Es verbleiben $5.005 - 3.981 \text{ m}^2 = 1.024 \text{ m}^2$ **externer Ausgleichsflächenbedarf**. Als zusätzliche Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche des nördlich angrenzenden Ackers, **Flur Nr. 973** verwendet. Die Fläche ist aufwertungsfähig und wird analog der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich gestaltet.

2.4. Grünordnungsplan

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen vor allem dazu, das geplante Baugebiet in den vorhandenen Landschaftsraum einzubinden und eine Mindestdurchgrünung sicherzustellen. Dazu werden Pflanzbindungen aufgenommen.

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind Flächen und Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.

Für die bestehenden Hecken am West- und Ostrand des Baugebiets wurde die Lage exakt geprüft. Das Baugebiet wurde so gestaltet, dass die Hecken weitgehend erhalten werden können.

Aufgestellt:

Landschaftsarchitekt
Bernhard Bartsch
Pommernstraße 20
93073 Neutraubling

Tel.: 09401 / 880400
Fax.: 09401 / 880401

Neutraubling, den 19.10.2006

.....
(Stempel / Unterschrift)

Anerkannt:

Gemeinde Seubersdorf
Vertreten durch
Bürgermeister Bierschneider

Seubersdorf, den.....

.....
(Stempel / Unterschrift)