
Markt Heroldsberg



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. IV/16 „Gärten Wiesenweg“

Begründung mit Umweltbericht
zum Entwurf vom

12.12.2017



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Judith Wilhelm, B.Eng. Landschaftsplanerin

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Markt Heroldsberg
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. IV/16 „Gärten Wiesenweg“

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
4. BESTANDSAUFNAHME	2
4.1 Städtebauliche Grundlagen	2
4.2 Natur und Landschaft	3
5. PLANUNGSZIELE	3
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	3
7. ERSCHLIEßUNG	5
8. IMMISSIONSSCHUTZ	6
9. BRANDSCHUTZ	6
10. DENKMALSCHUTZ	6
11. GRÜNORDNUNG	6
11.1 Gestaltungsmaßnahmen	6
11.2 Eingriffsermittlung	6
11.3 Ausgleichsflächen	8
12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGEN	8

B	UMWELTBERICHT	9
1.	EINLEITUNG	9
1.1	Anlass und Aufgabe	9
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	9
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	9
2.	VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	9
2.1	Untersuchungsraum	9
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	9
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	10
3.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	10
4.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	11
4.1	Mensch	11
4.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	12
4.3	Boden	13
4.4	Wasser	13
4.5	Klima/Luft	14
4.6	Landschaft	14
4.7	Kultur- und Sachgüter	15
4.8	Wechselwirkungen	15
4.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	15
4.10	Prüfung des Schutzgutes „Fläche“	15
4.11	ERGÄNZENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	15
5.	SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	16
6.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	17
7.	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	17
8.	MONITORING	17
9.	ZUSAMMENFASSUNG	18

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Im Südosten des Ortes Heroldsberg hat sich über viele Jahre ein Gartenhausgebiet entwickelt. Dieses Gebiet schließt direkt an die bebaute Ortslage an, ist aber bauplanungsrechtlich nicht genehmigt. Auch die vorhandenen baulichen Anlagen sind nur geduldet.

Der Markt Heroldsberg möchte deshalb die vorhandene Situation städtebaulich ordnen und die planungsrechtlichen Grundlagen für den Fortbestand des Gebietes mit seiner privaten Gartennutzung schaffen. Hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Heroldsberg des Marktes Heroldsberg am südöstlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl. Nrn. 709/4, 709/5, 709/6, 731/3, 732, 732/2, 732/3, 733, 733/1, 733/2, 733/3, 734, 734/2, 734/3, 734/4, 734/5, 734/6, 734/7, 735, 735/1, 735/2, 735/3, 735/4, 735/5, 735/6, 735/7, 735/8, 735/9, 735/10, 735/11, 735/12, 735/14, 735/15, 735/16, 735/17, 735/18, 735/19, sowie Teilflächen der Fl. Nr. 731/2, alle Gemarkung Heroldsberg. Es hat eine Fläche von ca. 2,9 ha.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 29.05.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a BauGB) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Der Markt Heroldsberg ist laut Regionalplan Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen.

In Siedlungsschwerpunkten ist die Sicherung von Freiflächen für ortsnahe Feierabend- und Wochenenderholung ein wichtiger Teil der Daseinsvorsorge.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärten dargestellt.

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird deshalb gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan geändert. Im Flächennutzungsplan ist derzeit eine allgemeine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärten“ dargestellt, die nun als Sondergebiet festgesetzt werden soll.

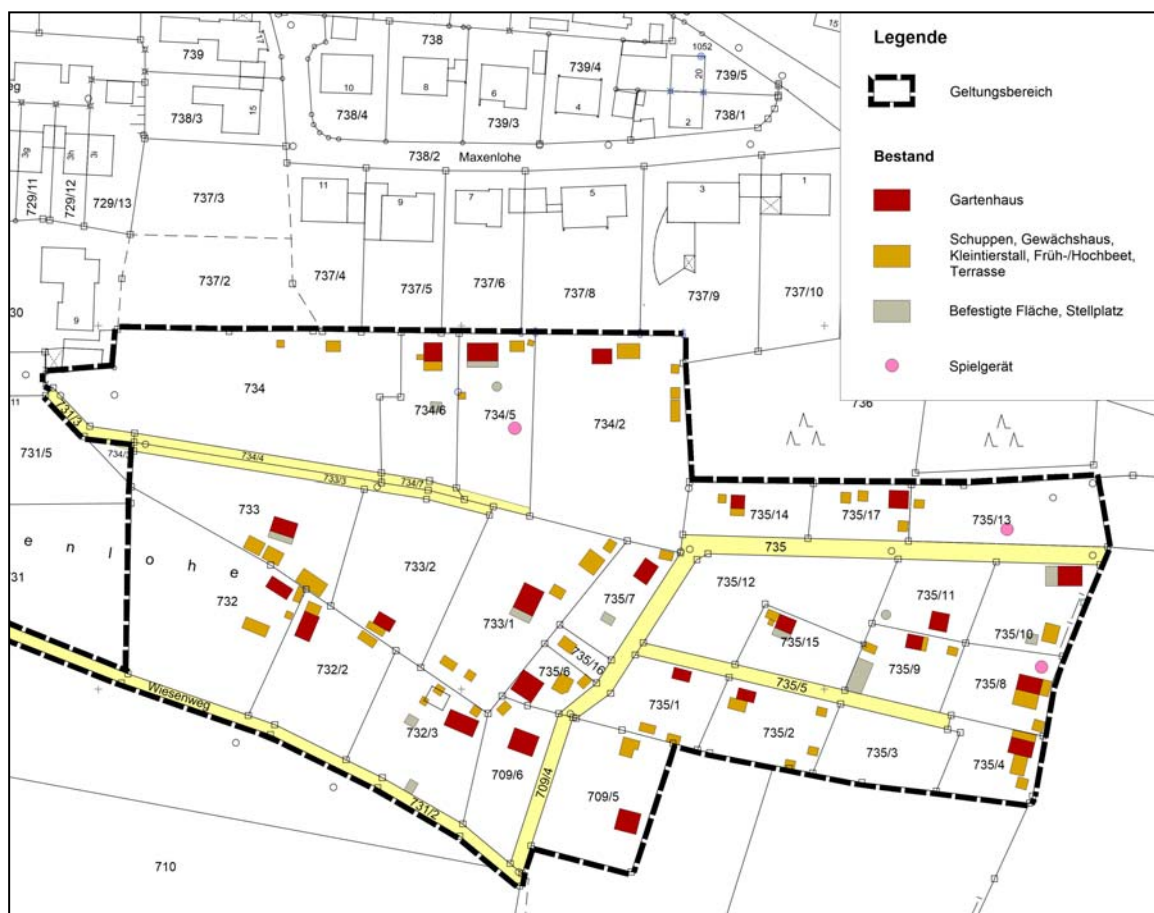
Bestehendes Baurecht

Das geplante Baugebiet befindet sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, lediglich in einem Grundstück ist ein Gartenhaus genehmigt.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist derzeit bereits als Gartenhausgebiet genutzt. Fast alle Parzellen sind kleingärtnerisch genutzt und mit einzelnen baulichen Anlagen ausgestattet (Gartenhaus, Gerätehaus, Zaunanlagen etc.). Der derzeit vorhandene Bestand ist in der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellt.



Nördlich des Geltungsbereiches grenzt Wohnbebauung an. Diese besteht aus Einfamilienhäusern jüngerer Datums mit zwei Vollgeschossen, wobei das zweite Vollgeschoss sich im Dachgeschoss befindet.

Den Ausgangspunkt für die Erschließung bildet der Wiesenweg, von dem aus mehrere private Zufahrten in den Geltungsbereich führen.

4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist leicht nach Süden geneigt. Der Untergrund besteht aus tonigen Schichten mit Vernässungen. Unmittelbar südlich des Geltungsbereiches grenzt ein Zufluss zur Simmelberger Gründlach an, weiterhin befinden sich direkt angrenzend an den Geltungsbereich gesetzlich geschützte Nasswiesen bzw. im Osten und Norden naturnahe Waldbestände.

Geschützte Biotope sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden, grenzen aber teilweise unmittelbar an (Nasswiesen südlich des Geltungsbereiches).

Allerdings sind die Gärten im Geltungsbereich überwiegend durch naturnahe Gehölzbestände geprägt.

5. Planungsziele

Durch die Planung soll die private Gartennutzung und soweit möglich der derzeitige Zustand im Wesentlichen planungsrechtlich gesichert werden. Voraussetzung für die Zulassung baulicher Anlagen ist die Bereitstellung von Ausgleichsflächen. Ansonsten soll nur die Gartennutzung im Sinne von gärtnerisch genutzten Freiflächen zulässig sein. Eine Ausdehnung der Anlage oder eine Zulassung von baulichen Anlagen, die wesentlich über den vorhandenen Bestand hinausgehen, ist nicht angestrebt und aufgrund des naturnahen Umfelds auch städtebaulich und landschaftlich nicht vertretbar.

Im Rahmen der Festsetzungen ist Bestandssicherung der Nutzung als private Gärten und eine naturnahe Gestaltung der Gärten vorzusehen. Weiterhin ist es ein wesentliches Ziel der Planung, den mit den zulässigen bzw. bereits bestehenden Anlagen erfolgten Eingriff nachträglich auszugleichen und damit die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit der Anlagen zu schaffen.

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen soll auf eine extensive gärtnerische Nutzung abgestimmt werden, Anlagen, die ein auch zeitweises Wohnen oder einen dauerhaften Aufenthalt sowie intensivere gärtnerische Nutzungen ermöglichen würden, sollen ausgeschlossen werden.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Als Art der Nutzung ist überwiegend ein Sondergebiet Erholung gem. § 10 BauNVO vorgesehen, dort wo nur eine Gartennutzung im Sinne von gärtnerisch genutzten Freiflächen als Grabeland oder zur Erholung zulässig sein soll, werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Privatgarten“ festgesetzt.

Als Zweckbestimmung des Sondergebiets ist „Gartenhausgebiet“ definiert. Es handelt sich also nicht um eine Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes.

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird aufgrund der Zweckbestimmung stark eingeschränkt und ist auf eine extensive Freizeitnutzung ausgerichtet. Zulässig sind nur Gartenhäuser zur Aufbewahrung von Gartengeräten und zum kurzen Aufenthalt, nicht jedoch zur Übernachtung. Feuerstellen in Gebäuden sind nicht zulässig. Zulässig sind weiterhin Kleintierhaltungen für Hobbynutzungen jedoch keine hinsichtlich Geruch oder Lärm immissionsträchtigen Tierarten oder gefährlichen Tiere wie insbesondere Hähne, Schweine, Schafe, Gänse, Hunde oder Reptilien. Dabei sind auch mittelbare Geruchsbelästigungen wie Mist einzubeziehen und führen zum Nutzungsausschluß. Beim Ausschluß der Hundehaltung ist die dauerhafte Unterbringung in Zwingern gemeint, nicht die gelegentliche Mitnahme von Hunden während des vorübergehenden Aufenthalts.

Ergänzend zulässig sind weitere Nebenanlagen die der Zweckbestimmung dienen.

Die überbaubare Grundfläche für Gartenhäuser ist auf maximal 36 qm einschließlich Vordach beschränkt. Hinzu kommt eine maximale zulässige Grundfläche für Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Gewächshäuser, Kleintierhaltungsstellplätze, Terrassen mit insgesamt 80 qm, pro Nebenanlage jedoch maximal 40 qm. Auch die maximale traufseitige Wandhöhe von Gartenhäusern und die Firsthöhe sind mit 2,20 m bzw. 2,70 m beschränkt.

Mit den vorgenannten Einschränkungen im Maß der baulichen Nutzung soll die Bebauung und Versiegelung minimiert und verträglich für das Orts- und Landschaftsbild ausgestaltet werden. Dies ist aufgrund der Lage des Gebietes am Ortsrand und der Zweckbestimmung erforderlich.

Das festgesetzte Maß der Nutzung entspricht auf fast allen Grundstücken einer Grundflächenzahl von weit unter 0,1, lediglich bei zwei sehr kleinen Grundstücken ergäbe sich eine höhere Grundflächenzahl. Damit wird deutlich, dass durch die Festsetzungen nur eine sehr geringe Bebauung und Versiegelung zulässig wird.

Da es sich bei den zulässigen Anlagen ausschließlich um Nebenanlagen handelt wird in der Planzeichnung auf die Festsetzung einer Baugrenze verzichtet. Es wird auch kein städtebauliches Erfordernis gesehen, die Lage der Nebenanlagen örtlich zu fixieren, so dass das Maß der baulichen Nutzung ausschließlich durch die textlichen Festsetzungen definiert wird.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen zielen ebenfalls auf eine Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild ab, hierfür sind sowohl Festsetzungen zur äußeren Gestaltung (nur Holzverschalung oder weißer Außenputz) sowie zur Dachform und Dachneigung (nur flache Sattel- und Pultdächer) erforderlich. Ergänzend sind die Grundstückseinfriedungen geregelt, die nur transparent und bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind. Betonsockel sind zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere nicht zulässig.

Im Bereich der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privatgarten“ festgesetzten Grundstücke ist eine gärtnerische Nutzung ohne bauliche Anlagen zulässig. Diese kann im Sinne eines Nutzgartens zum Gemüsebau (Grabeland) als Ziergarten oder in Kombination erfolgen. Diese Art der Nutzung stellt keinen Eingriff dar. Die Festsetzungen zur Eingriffsminderung (insbesondere Pflanzgebote) gelten deshalb für diese Flächen nicht. Sie sind auch von der Eingriffsbilanzierung ausgenommen.

Bei den als Grünflächen festgesetzten Teilflächen war keine Bereitschaft der Grundeigentümer vorhanden, notwendige Ausgleichsflächen bereit zu stellen oder sich an den von der Gemeinde angebotenen Ausgleichsflächen zu beteiligen.

Die Festsetzung von Ausgleichsflächen ist Voraussetzung für die Ausweisung des Sondergebietes. Das gesamte Umweltrecht ist vom Grundgedanken des sog. Verursacherprinzips durchzogen, das heißt, dass diejenigen, die Umweltgüter schädigen, zum Ersatz des entsprechenden Schadens verpflichtet sein sollen. Nicht die Allgemeinheit – nicht Staat und die Kommunen also – sondern die einzelnen für eine Beeinträchtigung der Umwelt Verantwortlichen sollen zum Schadensersatz herangezogen werden. Die Kommune hat damit das Recht diese Kosten auf die Begünstigten der Planung umzulegen und muss diese Kosten gerecht verteilen. Wenn sich einzelne Grundeigentümer nicht mit einer Kostenübernahme einverstanden erklären, ist davon auszugehen, dass diese auch kein Interesse an der Ausweisung des Gartenhausgebietes und damit der Erlangung des Baurechts haben.

Die betreffenden Grundstücke werden daher als „Private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Garten ausgewiesen. Damit wird zum einen das planerische Konzept des Marktes Heroldsberg verwirklicht, die bestehende Situation planungsrechtlich zu ordnen und dem Eigentümer eine gärtnerische Nutzung ermöglicht, allerdings teils ohne bauliche Anlagen.

Folglich kann auch kein Bestandschutz für die bestehenden baulichen Anlagen festgesetzt werden, da die hierfür erforderliche Voraussetzung, nämlich die Zuordnung von Ausgleichsflächen, nicht vorliegt.

7. Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der öffentlichen Straße „Wiesenweg“ aus. Vom Ende der öffentlichen Straße aus sind zwei private Zufahrten im Bebauungsplan festgesetzt. Diese haben eine Breite von 3 bis 4 m, dies ist aufgrund der Zweckbestimmung des Sondergebiets ausreichend. Die Zufahrten zum Gebiet sind fast ausschließlich zur Erschließung der Gartengrundstücke erforderlich, lediglich die Fl.Nr. 731/2 (Verlängerung Wiesenweg) erschließt auch weitere, landwirtschaftliche Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches.

Das "Kleingartengebiet Wiesenweg" ist über eine Trinkwasser-Hauptleitung DN 100 vom Wiesenweg aus erschlossen. Einzelne Gartenparzellen, jedoch nicht alle, sind an diese Hauptleitung mittels Anschlussleitungen angebunden. Maßnahmen am Wasserleitungsnetz sind in diesem Gebiet derzeit nicht geplant, bzw. vorgesehen.

Das "Kleingartengebiet Wiesenweg" wird von einem Mischwasserkanal DN 800 durchquert. In den zurück liegenden Jahren wurde vereinzelt von Parzelleneigentümern oder Pächtern an das Bauamt die Anfrage gestellt, ob ein Anschluss von Kleingartenparzellen an den Kanal genehmigt werden könnte. Ein Anschluss wurde bisher aber nie beantragt oder ausgeführt.

Da "zeitweises Wohnen oder dauerhafter Aufenthalt" in den Gärten ausgeschlossen ist, wird ein Abwasseranschluss der Gartenparzellen seitens der Verwaltung auch zukünftig nicht genehmigt. Es sind ausschließlich mobile Campingtoiletten zulässig.

Weitere Erschließungsanlagen sind aufgrund der Zweckbestimmung des Sondergebietes nicht erforderlich.

8. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Immissionen aus der Bundesstraße 2. Diese befindet sich jedoch über 300 m vom Geltungsbereich entfernt und wird durch breite Waldflächen abgeschirmt. Konflikte mit dem Immissionsschutz treten deshalb aus Sicht des Marktes Heroldsberg nicht auf.

9. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die örtliche Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden.

10. Denkmalschutz

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine landschafts- oder ortsbildprägenden Denkmale.

Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

11. Grünordnung

11.1 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung der Bauflächen und zur Eingriffsminimierung werden auf der Baufläche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Pflanzgebote.

Diese Maßnahmen sind erforderlich um das Gebiet zu gliedern und in das Landschaftsbild einzubinden.

Innerhalb der privaten Grünflächen ist je ein Laubbaum oder Obstbaum bei allen Grundstücken zu pflanzen. Dadurch soll eine Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden. Ergänzend sind Pflanzungen von freiwachsenden heimischen Sträuchern festgesetzt. Die genannten Pflanzgebote sind mengenmäßig abhängig von der Größe der Grundstücke. Bei größeren Grundstücken sind umfassende Pflanzungen erforderlich. Vorhandene Gehölze können grundsätzlich angerechnet werden.

11.2 Eingriffsermittlung

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Minimierung der Versiegelung durch starke Einschränkung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen,
- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe,
- Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen,
- Versickerung vor Ort,
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.

Ermittlung des Eingriffs und Festlegung des Ausgleichsfaktors

Obwohl durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine wesentlich stärkere Versiegelung oder Bebauung des Geltungsbereiches zulässig wird als sie derzeit vorhanden ist, müssen die Eingriffe durch die bestehenden Anlagen ausgeglichen werden. Die bestehenden baulichen Anlagen wurden ohne jegliche rechtliche Grundlage errichtet. Voraussetzung für die Zulassung im Rahmen der Ausweisung des Baugebietes ist die nachträgliche Festsetzung von Ausgleichsflächen.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Sondersituation handelt wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Ausgleichsfaktor von 0,2 festgelegt. Dieser berücksichtigt zum einen die standortliche Bedeutung des betroffenen Gebietes (Feuchtstandorte im Einzugsgebiet der Simmelberger Gründlach), zum anderen aber auch die sehr niedrige zulässige Versiegelung sowie die umfassenden Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung der Gartengrundstücke. Insgesamt erscheint deshalb der Faktor von 0,2 als angemessen.

Nicht als Eingriff zu werten sind der Wiesenweg (Fl.Nr. 731/2), bei dem es sich um einen landwirtschaftlichen Weg handelt, und die Fl.Nr. 734/5 und 733/1 (private Grünflächen). Zudem die Fl.Nr. 709/6, da für dieses Grundstück ein genehmigter Bauantrag vorliegt.

Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs (siehe Plan im Anhang)

Teilfläche	Eingriffs- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
Teilfläche 1	24.798 qm	x 0,2	4.960 qm
Summe			4.960 qm

11.3 Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs wird eine Teilfläche von 2.484 qm der Fl.Nr. 193, Gmkg. Oedenberg sowie eine Teilfläche von 1.633 qm der Fl.Nr. 1529, Gmkg. Kalchreuth dem Eingriff zugeordnet. Die Flächen sind Teil des gemeindlichen Ökokontos. Es wurden Streuobstwiesen mit Hecken und extensiv genutztem Grünland hergestellt.

Die Flächen wurden bereits vor einigen Jahren angelegt und auch von der Naturschutzbehörde abgenommen, so dass eine „ökologische Verzinsung“ möglich ist.

Die Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 193 wurde bereits im Jahr 2003 hergestellt, es ist deshalb eine Verzinsung von 30 % möglich. Die Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1529 wurde im Jahr 2015 abgenommen, so dass eine Verzinsung mit 6 % möglich ist.

Damit ergeben sich folgende anrechenbaren Ausgleichsflächen:

Fl.Nr. 193, Gmkg. Oedenberg:

$2.484 \text{ qm} + 30 \% = 3.229 \text{ qm}$

Fl.Nr. 1529, Gmkg. Kalchreuth:

$1.633 \text{ qm} + 6 \% = 1.731 \text{ qm}$

$\text{Summe } 3.229 \text{ qm} + 1.731 \text{ qm} = 4.960 \text{ qm.}$

Die als Ausgleichsfläche anrechenbaren Teilflächen betragen insgesamt 4.960 qm. Damit ist der Eingriff durch die Bebauung ausgeglichen.

Auf Fl.Nr. 1529, Gmkg. Kalchreuth verbleibt eine Restfläche von 816 qm im Ökokonto des Marktes Heroldsberg.

12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planungen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Sondergebietsfläche	23.501 m ²
Private Grünfläche	2.531 m ²
Private Verkehrsfläche	2.751 m ²

Durch die Planung wird der bisher geduldete Zustand der Kleingärten am Wiesenweg planungsrechtlich abgesichert. Es erfolgt keine wesentliche Zulassung von neuen Anlagen. Eine naturnahe und landschaftsverträgliche Gestaltung der Anlage wird gesichert und der aufgrund der bereits erfolgten Eingriffe erforderliche Ausgleich wird zur Verfügung gestellt. Damit wird die städtebauliche Situation im Bereich der Kleingärten südlich des Wiesenweges geordnet.

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Der Markt Heroldsberg plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet Erholung in Heroldsberg (ca. 2,9 ha Fläche). Die Erschließung erfolgt vom Wiesenweg aus. Mit der Planung sollen die vorhandenen Gärten planungsrechtlich gesichert und ein nachträglicher Ausgleich für die erfolgten Eingriffe geschaffen werden.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Grundsätzliche andere Planungsmöglichkeiten existieren nicht. Eine stärkere Verfestigung der Gartenanlagen durch weitergehende Festsetzungen ist nicht gewünscht. Auch eine Ausdehnung der Anlage in benachbarte Grundstücke ist aufgrund der landschaftlich sensiblen Lage nicht vertretbar.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Auswirkungen auf Biotopverbund etc.).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes

Für die Prüfung ist eine Biotop- und Nutzungstypenerfassung des Geltungsbereichs und des Umfelds erfolgt und es wurden vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenüber gestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Naturschutzgesetz wird durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch Versickerung des Oberflächenwassers berücksichtigt.

4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Im Wirkraum des Vorhabens liegen allgemeine Wohngebiete (nördlich des Geltungsbeereichs).

Gegenüber Immissionen besteht im angrenzenden Wohngebiet eine hohe Empfindlichkeit.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als Gartenhausgebiet hohe Funktionen für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Sondergebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion der angrenzenden Wohngebiete zu erwarten.

Durch die festgesetzte Nutzung sind keine erheblichen Immissionen oder anderweitige Einwirkungen zu besorgen. Auch durch den Verkehr sind keine unzumutbaren Lärmimmissionen zu erwarten.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Sondergebietes wird die Naherholungsfunktion der Fläche gesichert.

***Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen positiv***

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um bestehende Gärten. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine kartierten Biotope vorhanden. Mit Vorkommen streng geschützter Arten ist mit Ausnahme häufiger Brutvogelarten der Gebüsche nicht zu rechnen.

Insgesamt hat der Geltungsbereich mittlere Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung werden keine wesentlichen neuen Anlagen oder Eingriffe zulässig. Es sind deshalb keine erheblichen Auswirkungen auf streng geschützte Arten zu erwarten.

Durch die Festsetzungen wird vielmehr ein Mindestanteil naturnaher Gehölze gesichert und damit die Funktion des Gartenhausgebietes für Natur und Landschaft gestärkt.

***Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen gärtnerisch genutzte Tonböden. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein mittleres Biotopentwicklungspotential. Insofern ist die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit mittel.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der Festsetzungen ist nicht mit einem erheblichen zusätzlichen Verlust von Böden zu rechnen. Das zulässige der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen dem vorhandenen Bestand.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

***Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Beschreibung und Bewertung

Das Grundwasser ist aufgrund der teils nassen Verhältnisse vermutlich relativ oberflächennah anstehend.

Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind weder Eingriffe in das Grundwasser noch eine erhebliche Zunahme der Versiegelung gegenüber dem vorhandenen Maß zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Der Ort Heroldsberg ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die gärtnerisch genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine speziellen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der Festsetzung des Bebauungsplanes ist nicht mit einer erheblichen Einschränkung der klimatischen Ausgleichsfunktion der Fläche zu rechnen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Das Gartenhausgebiet prägt jetzt den Ortsrand von Heroldsberg. Positiv sind insbesondere die vorhandenen Gehölze.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt nicht zu einer erheblichen Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Durch die vorgesehene Nutzung und entsprechende gestalterische Festsetzungen werden diese Auswirkungen minimiert.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.7 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

4.8 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

4.10 Prüfung des Schutzgutes „Fläche“

„Fläche“ ist ein wertneutraler Begriff, der die zweidimensionale räumliche Ausdehnung als geographische Maßeinheit einer Raumeinheit definiert. Die Fläche des Geltungsbereichs ändert sich durch die Planung nicht.

Die Umweltauswirkungen aufgrund der Änderung der Art der Nutzung sind bei den oben genannten Schutzgütern beschrieben.

4.11 ERGÄNZENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Im Folgenden werden ergänzend die gem. Änderung der Anlage 1 zum BauGB durch Gesetz vom 29.05.2017 hinsichtlich des Umweltberichts genannten möglichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung beschrieben.

aa) Auswirkungen während des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, sowie deren Abrissarbeiten

Durch die Planungen sind diesbezgl. keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

bb) Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, unter Berücksichtigung ihrer nachhaltigen Verfügbarkeit

Die Auswirkungen sind oben dargestellt.

cc) Art Und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die Planungen sind diesbezgl. keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen ist durch die Entsorgungseinrichtungen des Marktes gesichert. Abwässer fallen nicht an, Regenwasser wird vor Ort versickert.

ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Durch die Planungen sind diesbezgl. keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

ff) Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung ggf. bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Erhebliche Auswirkungen diesbezgl. sind nicht zu erwarten.

gg) Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Erhebliche Auswirkungen diesbezgl. sind nicht zu erwarten.

hh) Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe

Durch die Planungen sind diesbezgl. keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
Der Belang ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung des Gebietes nicht einschlägig.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden keine neuen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan des Marktes Heroldsberg stellt für den Geltungsbereich keine besonderen Maßnahmen dar.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Der Belang ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung des Gebietes nicht einschlägig.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 11 des Teils A der Begründung.

Es sind etwa 0,5 ha Ausgleichsflächen erforderlich. Diese werden aus dem Ökokonto nachgewiesen.

7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einer Beseitigung der baulichen Anlagen zu rechnen. Die Funktion der Fläche für die Naherholung der Bewohner im Großraum Nürnberg und im Ort Heroldsberg ginge verloren.

8. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Entwicklung des Grünbestandes innerhalb der Anlage vorgeschlagen (Einhaltung der Pflanzgebote). Das Monitoring hat zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

9. Zusammenfassung

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	erhebliche Immissionen in das Wohngebiet sind nicht zu besorgen	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Keine wesentliche Änderung der bestehenden Verhältnisse	geringe Erheblichkeit
Boden	Keine wesentliche Änderung der bestehenden Verhältnisse	geringe Erheblichkeit
Wasser	Keine wesentliche Änderung der bestehenden Verhältnisse	geringe Erheblichkeit
Klima	Keine wesentliche Änderung der bestehenden Verhältnisse	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Keine wesentliche Änderung der bestehenden Verhältnisse	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

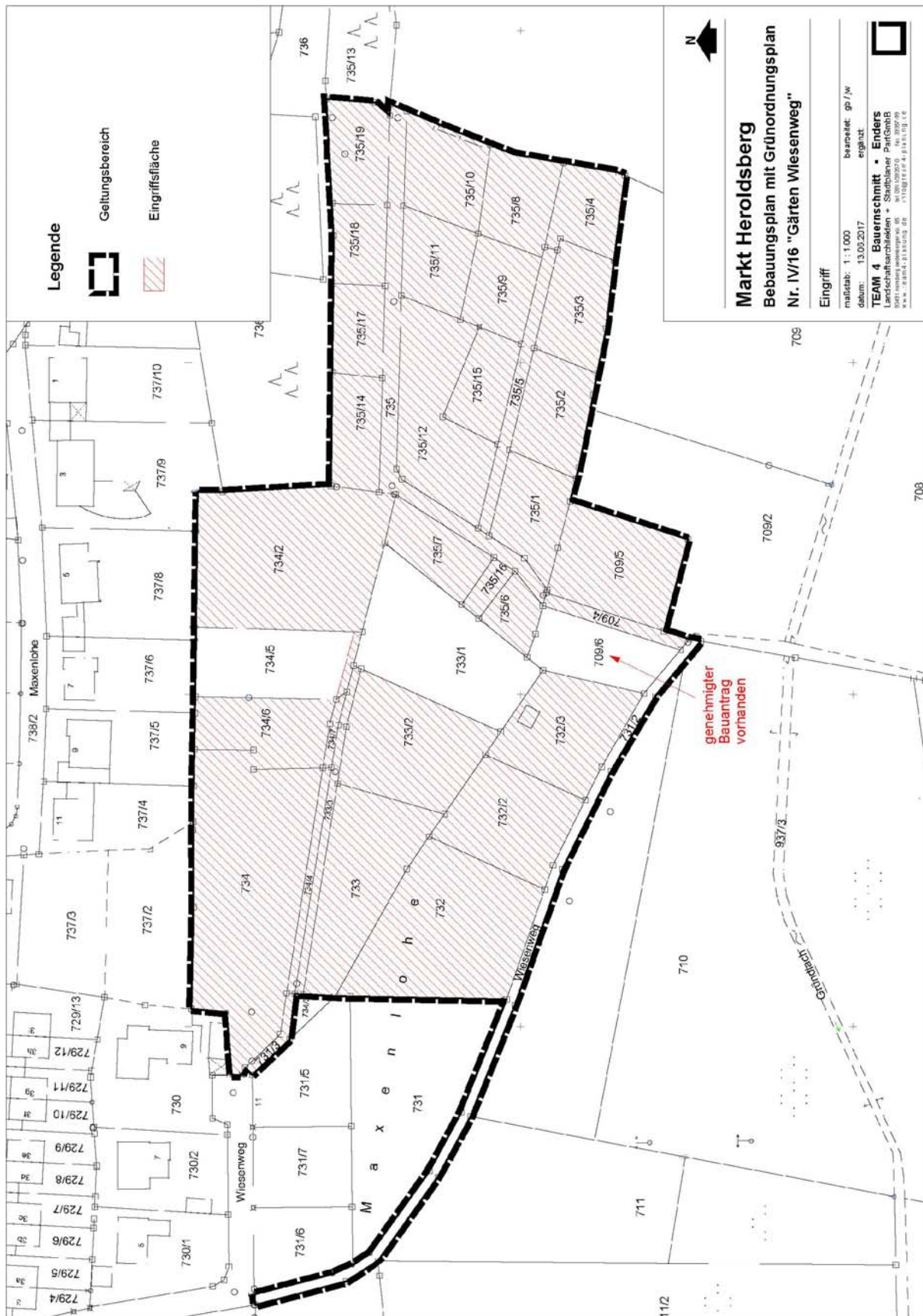
Nach Umsetzung der Planung verbleiben unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Umwelt.

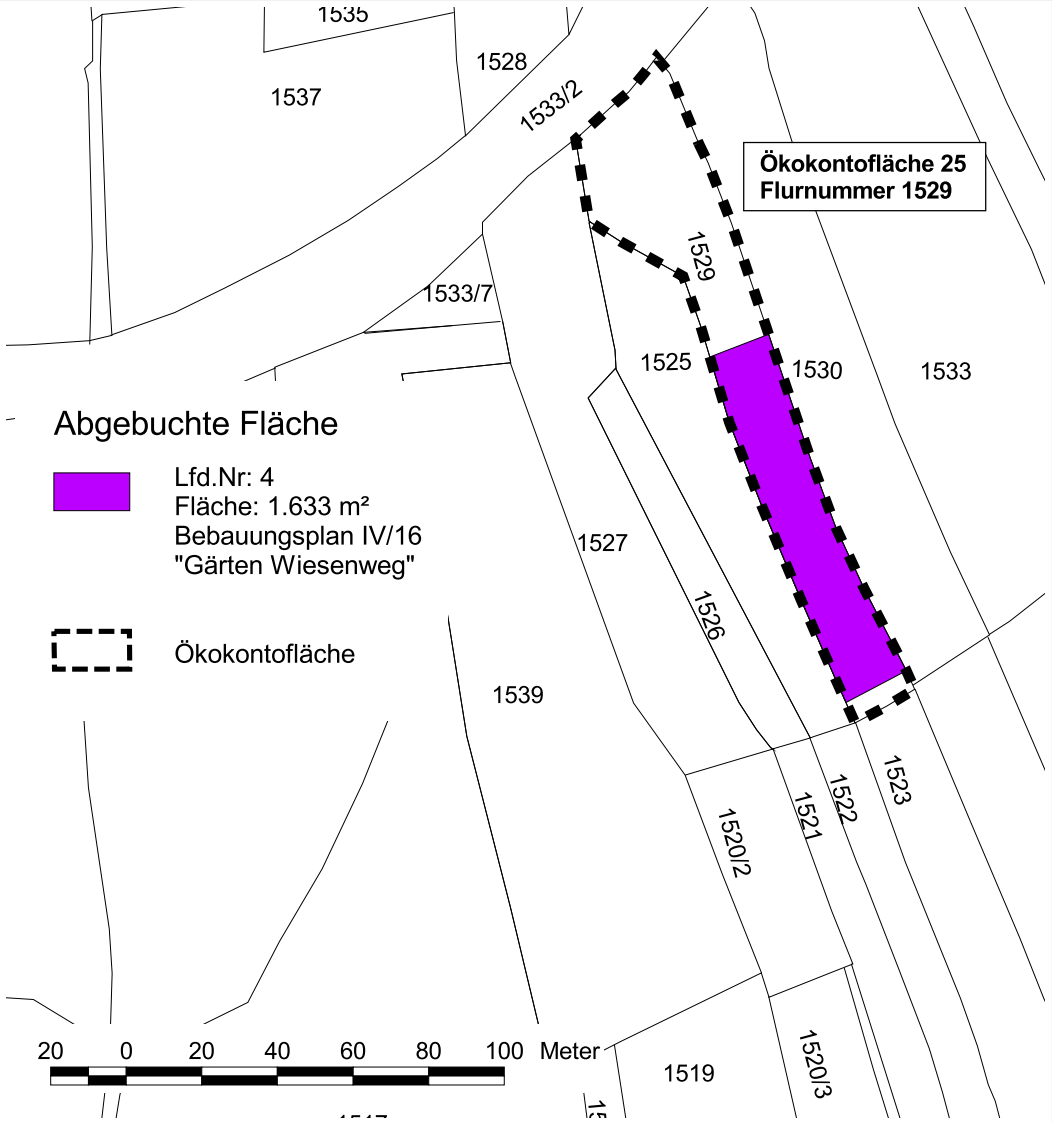


Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG

Eingriffsermittlung (verkleinert)





Ökokontofläche 25
Flurnummer 1529

Abgebuchte Fläche



Lfd.Nr: 4
Fläche: 1.633 m²
Bebauungsplan IV/16
"Gärten Wiesenweg"



Ökokontofläche



Abgebuchte Fläche



Lfd.Nr: 8
Fläche: 2.484 m²
Bebauungsplan IV/16 "Gärten Wiesenweg"



Flächen-Nr.: 572131-0023

