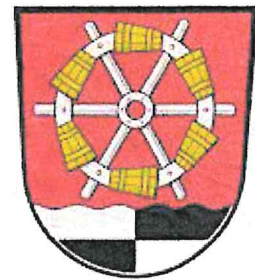


Gemeinde Möhrendorf

Bebauungsplan

„Westliche Hauptstraße“ B 19/12



Begründung

einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung

Rechtsplan

Bearbeitung:

INSUMMA Projektgesellschaft mbH
Neudörfer Straße 3
90402 Nürnberg
Tel.: 0911/92618-0
Fax: 0911/92618-36
Info@insumma.de

Oktober 2006

INHALT

1	PLANUNGSVORGABEN UND ZIELE	5
2	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	5
2.1	Verfahrensablauf (s.a. Verfahrenshinweise auf der Planzeichnung).....	5
2.2	Rechtliche Grundlagen.....	6
2.3	Kartengrundlage	6
2.4	Räumlicher Geltungsbereich und Siedlungsstruktur	6
3	Rahmenbedingungen der Planung	7
3.1	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	7
3.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	7
3.1.2	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan.....	7
3.2	Planungsgebiet	7
3.2.1	Lage im Gemeindegebiet.....	7
3.2.2	Erschließung, Gebäude- und Nutzungsbestand sowie Grunddienstbarkeiten.....	8
4	Umweltbericht	9
4.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	9
4.1.1	Standortbeschreibung	9
	Lage 9	
	Topographie und Vegetation.....	9
	Ortsbild 10	
4.1.2	Festsetzungen.....	10
	Art der Nutzung	10
	Verkehrsbelastung	11
4.2	Ziele des Umweltschutzes und der Grünplanung	11
4.2.1	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	11
	Naturschutz	11
	Sonstige	12
4.2.2	Ziele der Grünplanung	12
4.3	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	13

4.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	15
	Zusammenfassende Bewertung	16
4.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	16
4.5.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	16
4.5.2	Verringerungs- und Schutzmaßnahmen.....	16
4.6	Ausgleichsregelung.....	16
4.6.1	Einstufung des Planungsgebietes.....	17
4.6.2	Ausgleichsberechnung.....	17
4.6.3	Ausgleichsfläche, -maßnahmen und Ziele.....	17
4.6.4	Abzinsung	18
4.7	Übersicht der Planungsalternativen.....	18
4.8	Monitoring	18
4.9	Zusammenfassung	19
5	Begründung der Festsetzungen	20
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	20
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
5.3	Bauweise	20
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	21
5.5	Abstandsflächen	21
5.6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Standplätze für Abfallbehälter.....	21
5.7	Verkehrsflächen	21
5.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Ver- und Entsorgung.....	21
5.9	Grünflächen	22
5.10	Immissionsschutz.....	22
5.11	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	22
5.12	Baugestalterische Festsetzungen	23
6	Sonstiges.....	24

6.1	Verkehrerschließung	24
6.2	Ver- und Entsorgung	24
6.3	Immissionsschutz.....	24
7	Flächenbilanz	24
	Flächenbilanz.....	24
	Wohnungsversorgung, Bevölkerungsentwicklung	24
	Parzellierung	25
8	Zusammenfassende Erklärung	26
8.1	Berücksichtigung der Umweltbelange (Ergänzung zum Satzungsbeschluss)	26
8.2	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Ergänzung zum Satzungsbeschluss)	27
8.3	Zusammenfassung (Ergänzung zum Satzungsbeschluss)	28
9	Hinweise	29

1 PLANUNGSVORGABEN UND ZIELE

Eines der Ziele der Entwicklung der Gemeinde Möhrendorf ist es, der anhaltenden Nachfrage nach Wohngrundstücken entgegenzukommen, Basis ist der aktuelle Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan von 2004. Für die dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen werden qualifizierte Bebauungspläne aufgestellt.

Vorrangig qualifizieren sich hier Bereiche, in denen die gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wurde, Anschluss an die Erschließung/Versorgungsleitungen besteht und die neue Nutzung mit der umgebenden Bebauung verträglich und zielgerecht ist.

Ziel im Ortskern (Hauptstraße) ist es, neben der Wohnnutzung auch Möglichkeiten für ebenfalls nachgefragte verträgliche Nutzungen in Form von Läden sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke offen zulassen. In den aufgestellten Bebauungsplänen wird die Art der baulichen Nutzung daher auf allgemeine Wohngebiete, Dorfgebiete oder Mischgebiete festgelegt. Erfahrungsbedingt wird großer Wert auf die Anlage öffentlicher Parkplätze im jeweiligen Planungsgebiet gelegt.

2 ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Um der Nachfrage nach Wohnbauflächen und zulässigen und verträglichen Nutzungen im Ortskern von Möhrendorf gerecht zu werden, hat die Gemeinde Möhrendorf am 18. Januar 2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westliche Hauptstraße“ B 19/12 beschlossen. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche an der Hauptstraße, die durch ein Wohngebäude, begleitende Wirtschaftsgebäude und eine ackerbauliche Nutzung geprägt war. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde aufgegeben. Zusätzlich wird eine Teilfläche des Grundstück FI.Nr. 288/1, in den BP einbezogen, um ein Bauvorhaben zu ermöglichen; diese Fläche wurde gärtnerisch als Wiese/Rasen genutzt.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist die Verbesserung der Anbindung vom Gehweg der Hauptstraße an den Betriebsweg der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV), der als regionale Radwegverbindung genutzt wird; die bisherige schmale Treppenanlage ist für Radfahrer nicht geeignet. Hier wird ein öffentlicher Gehweg (mit Anschluss an den Wirtschaftsweg) geplant.

Mit der Ausarbeitung des verbindlichen Bauleitplanes gemäß § 9 BauGB wurde die INSUMMA Projektgesellschaft mbH, Nürnberg, beauftragt.

2.1 Verfahrensablauf (s.a. Verfahrenshinweise auf der Planzeichnung)

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss vom 18. Januar 2006 und seine ortsübliche Bekanntmachung eingeleitet (Bekanntmachung im Amtsblatt Februar 2006).

Für die Grundstücke Flur-Nummer 288, und 288/1/Tfl der Gemarkung Möhrendorf soll ein qualifizierter Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Westliche Hauptstraße 19/12“ aufgestellt werden. Zum Entwurfsverfahren teilte das Vermessungsamt Erlangen mit, dass zwischenzeitlich die Flurnummer 288/1 geteilt wurde, der obere in den Planungsumgriff des BP einbezogene Bereich erhält jetzt die FI.Nr. 288/7, der untere Bereich (er liegt außerhalb des BP) bleibt als FI.Nr. 288/1. Die Planzeichnung wurde zum Satzungsbeschluss

entsprechend ergänzt. Zum Entwurf wurde zusätzlich die Fl.Nr. 290/1 mit 4,0 qm einbezogen, im Bereich der Fl.Nr. 288/2 wurde die Grenze auf Wunsch eines Bürgers begründet.

Der Aufstellungsbeschluss vom 1. Oktober 2005 der noch einen anderen Planungsumgriff vorsah (Bekanntmachung im Amtsblatt November 2005) wurde aufgehoben.

Zum Entwurf wird der Geltungsbereich des BP geringfügig geändert: das Grundstück 290/1 (sehr kleine Fläche von 4,0 qm) wird einbezogen, aus Fl.Nr. 288 wird eine kleine Teilfläche am Rand zu Fl.Nr. 288/2 aus dem Geltungsbereich genommen (öff. Parkplatz, Verkehrsfläche), die Zahl der öffentlichen Parkplätze bleibt aber erhalten, da ein nicht zugeordneter privater Stellplatz hierfür umgewidmet wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhrendorf der damaligen Nutzung folgend als gemischte Baufläche dargestellt, eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Darstellung als „Wohnbaufläche“, ist aber beabsichtigt und wird bei der nächsten Fortschreibung des Bauleitplanes verwirklicht.

Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen und mit der Veröffentlichung rechtskräftig. Eine Genehmigung durch das Landratsamt wird vorausgesetzt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gem. §§ 3 und 4 BauGB (neu).

Gemäß § 8 (1) BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet ein gesonderten Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

Für die Aufstellung von Bauleitplänen gelten die im Baugesetzbuch aufgeführten Vorschriften. Die erforderlichen Verfahrensschritte werden durchgeführt und sind auch auf der Planzeichnung vermerkt. Die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt.

2.2 Rechtliche Grundlagen

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

2.3 Kartengrundlage

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) erstellt.

2.4 Räumlicher Geltungsbereich und Siedlungsstruktur

Das Plangebiet liegt im Ortskern an der Hauptstraße. Im Westen grenzen die Wirtschaftswege (überörtliche Rad- und Fußwegnutzung) des Main-Donau-Kanals und der

Kanal selbst an, im Süden und Osten Wohnbebauung. Nördliche Grenze ist die Hauptstraße mit öffentlichem Gehweg und Kanalbrücke.

Die westliche Hauptstraße in Möhrendorf zwischen Kanal und Erlanger Straße ist durch Einzelwohnhäuser, konzentrierte Eigentumswohnungsbauten sowie einzelne Läden geprägt. Die Hauptstraße selbst ist Teil der Kreisstraße ERH 31, die über den Kanal nach Dechsendorf führt und in der entgegengesetzten Richtung über die Regnitzbrücke an die Autobahn A 73 oder die St 2244 nach Erlangen anbindet.

Die Geländestruktur des Planungsgebietes ist weitgehend eben, die Flächen liegen aber tiefer (z.B. 271.66 m ü.NN.) als Gehweg und Straßenoberfläche (272.75 m ü.NN.). Die unbebauten Flächen tragen Ruderalfluren. Die Böschung zwischen dem Planungsgebiet und dem Betriebsweg der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) ist mit Gehölzen bestanden (Biotop).

Die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan entsprechend der Planzeichnung fest.

Der Geltungsbereich umfasst 4.886,6 qm, d.h. 0,5 ha.

3 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

3.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

3.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen bzw. sind über den Flächennutzungsplan aus diesen zu entwickeln. Bei der Aufstellung des FNP wurden den Zielen der Raumordnung und Landesplanung Rechnung getragen. Relevanz für den Bebauungsplan haben daher die Ziele der gemeindlichen Entwicklung und der Flächennutzungsplanung.

3.1.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhrendorf der damaligen Nutzung folgend als gemischte Baufläche dargestellt, eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Darstellung als „Wohnbaufläche“ wurde zwischenzeitlich beschlossen, der Vorentwurf soll noch vor Jahresende 2006 ausliegen.

3.2 Planungsgebiet

3.2.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet ist Teil des Ortskernes in Randlage zum MD-Kanal. Entlang der Hauptstraße befinden sich ältere Siedlungshäuser als auch neue Bauten, hier liegen Läden, ein Bankinstitut, ein Hotel und auch die Gemeindeverwaltung. Die Randbebauung an der Hauptstraße ist als gemischte Baufläche im FNP dargestellt, die Wohnnutzung nimmt aber nach Westen hin zu, so dass bereits eine Teilfläche an der Einmündung der Frankenstraße als Wohnbaufläche deklariert wurde. Südlich der Hauptstraße liegen heute die

bestehenden und geplanten Entwicklungsflächen der Gemeinde.

Die Hauptstraße dient als Hauptverkehrsstraße. Der begleitende Gehweg führt über die Kanalbrücke in Richtung Sportgelände, über eine schmale Treppe besteht Anschluss an den Betriebsweg der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV).

3.2.2 Erschließung, Gebäude- und Nutzungsbestand sowie Grunddienstbarkeiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur noch ein Wohngebäude erhalten; aus Sicht des Grundstückseigentümers soll dieses vorerst erhalten bleiben.

Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße. Das Planungsgebiet ist auch an den ÖPNV angeschlossen, eine Haltestelle für den Bus befindet sich in der Hauptstraße auf Höhe der Einmündung der Erlanger Straße.

Östlich außerhalb des Planungsgebietes verläuft in der Frankenstraße eine 20 KV- Stromleitung. Für die Erschließung, die Ver- und Entsorgungsleitungen wird eine entsprechende Planung getätigt; die geplante Bebauung soll zeitnah zur Genehmigung des Bebauungsplanes im Herbst/Winter 2006 umgesetzt werden. Das Baugebiet wird bisher im Mischsystem entsorgt.

4 UMWELTBERICHT

4.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des BP „Westliche Hauptstraße“ erstreckt sich zwischen der Hauptstraße im Norden, der Wohnbebauung im Osten und Süden sowie dem MD-Kanal mit begleitendem Betriebsweg der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) im Westen. Ziel ist - angepasst an die aktuelle Nachfrage - Wohnbebauung im Dorfkern und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen (s. Definition allgemeines Wohngebiet, §4 BauNVO) im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen.

4.1.1 Standortbeschreibung

Lage

Der Geltungsbereich des BP „Westliche Hauptstraße“ liegt im Ortskern von Möhrendorf an der zentralen Hauptverkehrsstraße in Randlage zum Kanal. Der Geltungsbereich des BP umfasst 4.901 qm, d.h. 0,5 ha. Das Grundstück auf Fl.Nr. 288 wurde früher durch ein Wohngebäude, begleitende Wirtschaftsgebäude und eine ackerbauliche Nutzung geprägt. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde aufgegeben, das Wohngebäude soll vorerst erhalten bleiben. Die Teilfläche des Grundstück Fl.Nr. 288/1 die in den BP einbezogen ist, wurde gärtnerisch als Wiese/Rasen genutzt. Zum Entwurfsverfahren teilte das Vermessungsamt Erlangen mit, dass zwischenzeitlich die Flurnummer 288/1 geteilt wurde, der obere in den Planungsumgriff des BP einbezogene Bereich erhält jetzt die Fl.Nr. 288/7, der untere Bereich (er liegt außerhalb des BP) bleibt als Fl.Nr. 288/1. Die Planzeichnung wurde zum Satzungsbeschluss entsprechend ergänzt. Zum Entwurf wurde zusätzlich die Fl.Nr. 290/1 mit 4,0 qm einbezogen, im Bereich der Fl.Nr. 288/2 wurde die Grenze auf Wunsch eines Bürgers begradigt.

Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße. Für die Erschließung, die Ver- und Entsorgungsleitungen wird eine entsprechende Planung getätigt; die geplante Bebauung soll zeitnah zur Genehmigung des Bebauungsplanes im Herbst/Winter 2006 umgesetzt werden.

Das Baugebiet wird bisher im Mischsystem entsorgt. Dies soll auch so bleiben, da die umgebende Bebauung im Mischsystem entsorgt wird.

Topographie und Vegetation

In der Fläche des BP „Westliche Hauptstraße“, Fl.Nr. 288, hat sich bis zum Zeitpunkt der Entwurfsauslegung nur das Wohngebäude erhalten. Die Vegetation der Fläche zum Stand Winter/Frühjahr 2006, vor Abbruch der Wirtschaftsgebäude, bestand aus einer Ackerfläche im Westen, durch eine Obstbaumreihe (junge Bäume, Niederstämme, ca. 6 Bäume) abgegrenzt zur Gehölzböschung des Kanals. Nutzungsbedingt waren die Freiflächen um die Gebäude als vegetationsfreie Sandfläche, lückige bis dichte Ruderalfläche ausgebildet. Mit Ausnahme eines Hofbaumes (Ahorn) südlich des Wohngebäudes waren nur randständig und punktuell kleinere Sträucher aufgewachsen (Holunder u.ä.

Das Grundstück Fl.Nr. 288/1, bzw. 288/7, wurde gärtnerisch als Rasen genutzt, Gehölze

stehen dort nicht.

Im Süden des Geltungsbereiches schließt auf Fl.Nr. 288/5 eine Wiese/Rasen, der mit Wohnwägen überstellt ist. Östlich des Planungsgebietes liegen Gärten und Wohngebäude. Die Gras- und Ruderalböschung im Westen ist baumbestanden mit Laubgehölzen und einzelnen schönen Kiefern. Die Böschungen zum Kanal und zum Betriebsweg der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes sind in der Biotopkartierung erfasst.

Die Geländestruktur des Planungsgebietes ist weitgehend eben, die Flächen liegen aber tiefer (z.B. 271.66 m ü.NN.) als Gehweg und Straßenoberfläche (272.75 m ü.NN.).

Gemäß Aussagen im Landschaftsplanes zur Geologie ist der Untergrund den Sanden und Lehmen der Haupt- und Vorterrasse zuzuordnen. Sandböden sind sog. Braunerden, bei geringem Lehm- bzw. Tonanteilen verfügen diese Böden über eine gute Versickerungseigenschaft. Dem Bereich der Terrassen wird ein Spektrum aus natürlichen Kiefernwäldern mit Eiche, Eichen- Hainbuchenwald und Sandgrasheiden als potentiell natürliche Vegetation zugeordnet. Sandböden sind typisch für die Gemeinde, sie haben ein hohes Potential zur Ausbildung einer schützenswerten/geschützten Vegetation (Sandgrasheide, bes. Formen der Kiefernwälder)

Ortsbild

Das Ortsbild im engeren Bereich des Geltungsbereiches wird durch den Kanal mit den bewachsenen Böschungen, die Kanalbrücke und die umgebende unmittelbare, teilweise dichte Wohnbebauung geprägt.

Die Häuser der näheren Umgebung sind sowohl als I + D (Erdgeschoss und Dach) als auch als II + D gebaut. Einzelhäuser, konzentrierte Eigentumswohnungsbauten stehen an der Frankenstraße und Hauptstraße, südlich des Knicks der Frankenstraße stehen auch Reihenhäuser. Die Dachfarbe ist rot oder dunkel bei etwa 35 Grad Dachneigung, die Fassaden sind in der Regel (weiß) verputzt.

4.1.2 Festsetzungen

Art der Nutzung

Das Planungsgebiet sieht ein Wohngebiet vor, Ziel ist Wohnnutzung und nicht störende Nutzungen unterzubringen.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Baugebiet ist in offener Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu bebauen.

Entsprechend den Festsetzungen im Plan ist in zwei Teilbereichen des Geltungsbereichs nur die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern zulässig, für die Bauparzelle direkt an der Hauptstraße bleibt die Form der Bebauung bewusst offen, da ja auch das Wohngebäude vorerst erhalten bleiben soll. Auf der Teilfläche der Fl.Nr. 288/1 soll ein Einzelhaus verwirklicht werden. Da hier ein Bauantrag vorliegt, werden die Festsetzungen hierauf ausgerichtet.

Die oberste Dachbegrenzungskante (Firsthöhe FH) wird für Bauweise I+D auf maximal 9,75 m und für Bauweise II+D auf maximal 11,25 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenoberfläche der jeweils nördlich an die Baukörper angrenzenden Er-

schließungsstraße im Baugenehmigungsverfahren; eine genauere Höhenlage kann erst mit Erstellung der Erschließungsplanung vorgelegt werden.

Intensität und Umfang der Nutzung

Eine maximale Versiegelung von 40% (GRZ 0,4) ist festgesetzt. 2 Vollgeschosse und der Ausbau des Daches sind möglich.

Verkehrsbelastung

Das Planungsgebiet wird über die Hauptstraße erschlossen. Über diese Straße verläuft der innerörtliche und überörtliche Verkehr. Ziele sind die Sportanlage im Westen des Kanals und für den überörtlichen Verkehr die Anbindung an das Freizeitgelände Dechsendorfer Weiher bzw. der Ortsteil Dechsendorf als alternative Verbindung (zur A 73) an die Stadt Erlangen. In Gegenrichtung kommt Verkehr aus Kleinseebach und weiter nördlich/nordwestlich liegenden Gemeinden um über die Hauptstraße Anbindung an die A 73 zu finden.

Eine aktuelle Verkehrszählung liegt nicht vor, die Lärmbelastung durch den Stadtteilverkehr kann aber temporär zu den Stoßzeiten des Berufsverkehrs als belastend empfunden werden, betroffen hiervon wäre aber in erster Linie die vordere Häuserzeile.

Emissionen und Immissionen

Lärmbelastungen entstehen so in erster Linie durch den Individualverkehr, der LKW-Verkehr ist durch die Einschränkung des Schwerlastverkehrs, mit Ausnahme von Anliegern, begrenzt. Durch den Schiffsverkehr können auch Lärmeinwirkungen entstehen, zulässig wären 75 dB(A) gemessen in einem zeitlichen Abstand von 25,0 m von der Bordwand. Es ist mit steigendem Schiffsfrequenz zu rechnen und einer zeitlichen Verlagerung auf die Nacht. Insgesamt wird damit gerechnet, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 „Schallschutz im Städtebau Berechnungsverfahren Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ und die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) nicht überschritten werden.

4.2 Ziele des Umweltschutzes und der Grünplanung

4.2.1 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Naturschutz

Schutzgebiete nach Art. 7- 12 BayNatSchG sind im Geltungsbereich oder dessen näheren Siedlungsumfeld nicht ausgewiesen. Ebenso keine europäischen Schutzgebiete nach Art. 13 b oder nach Art. 13d. Die Böschung zum Kanal (an der Grenze zum Planungsgebiet) ist als Biotop (231.03) erfasst und gilt nach Art. 13e BayNatSchG als geschützte Lebensstätte. Eine Baumschutzverordnung gibt es nicht.

Sonstige

Weder Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete noch bekannte Anlagen oder Baudenkmäler nach dem Denkmalschutzgesetz sind vorhanden.

4.2.2 Ziele der Grünplanung

Eine Rücksichtnahme auf die bestehenden Bäume der Böschung ist in jedem Fall v.a. bei der Bauausführung geboten, Auflichtungen zugunsten der Belichtung der künftigen Gärten sind auszuschließen.

Für den Bebauungsplan selbst werden Pflanzgebote ausgesprochen, aber nicht verortet, in einer Wohngemeinde wie Möhrendorf werden in den Gärten Gehölze gepflanzt werden. Die schmale Grünfläche zwischen dem künftigen öffentlichen Geh-/Radweg und der Erschließungsstraße des oberen Baufeldes wird gärtnerisch angelegt, aufgrund der Höhendifferenz um ca. einen halben Meter wird vorgeschlagen hier Sträucher zu pflanzen.

Schutzgut	Situation zur Zeit der Planerstellung¹	Bewertung
Boden Filter- /Biotop- /Nutzungsfunktion	Der Planungsbereich verfügt aufgrund der Geologie nicht über besondere schützwürdige Funktionen, Standorte wie dieser finden sich überall in Möhrendorf; Sandböden haben ein gutes Wasseraufnahmevermögen können aber Schadstoffe nur wenig puffern; Sand hat aber eine hohe potentielle Lebensraumbedeutung für eine entsprechende Tier- und Pflanzenwelt	mittlere Bodenfunktion
Wasser Oberflächen- gewässer	Nicht vorhanden	
Grundwasser, Nutzungsfunktion, ökologische Funktion	Aussagen zum Grundwasserstand und Fließverhalten sind hier schwierig, da durch den Kanalbau sich die Fließrichtung und der Grundwasserabstand geändert haben könnte; grundsätzlich dürfte gelten, dass eine extensive Nutzung zum Schutz des Grundwasser unter Sandböden geboten ist Eine Nutzung als Wasserschutzgebiet ist im Planungsgebiet nicht vorgesehen, Wasserschutzgebiete der Gemeinde liegen aber im Bereich von Flussterrassen	mittlere Grundwasserfunktion Maßnahmen zum Grundwasserschutz wünschenswert
Luft		Kein Schutzbedarf
Klima		Kein Schutzbedarf
Landschafts- und Siedlungsbild	Das Planungsgebiet gehört zum einen zum Dorfkern, zum anderen Teil zum „Kanal“; im Lauf der Möhrendorfer Siedlungsentwicklung wurden landwirtschaftliche Flächen in Randlage zum Kanal besiedelt, so dass sich heute die Bebauung bis zu den Wirtschaftswegen erstreckt;	Geringe bis mittlere Bedeutung für das Siedlungsbild „Hauptstraße“, hohe Bedeutung für das Landschaftsbild im Bereich der Teilfläche am Kanal, da hier Sichtbezug von der Landschaft zur Siedlung besteht
Kulturgüter Denkmalschutz	Nicht vorhanden	

Zusammenfassende Bewertung

Das Planungsgebiet besitzt aufgrund der jetzigen Nutzung nur geringe bis mittlere Bedeutung für die meisten Schutzgüter, nur die Potentialfunktion wird höher bewertet. Eine hohe Bedeutung wird nur in der Wirkung für das Ortsrandbild gesehen.

4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
Mensch Erholungsraum	Einschränkung der Erholungsnutzung	Keine Beeinträchtigung, wenn die Höhe und Stellung der Baukörper an die Ortsrandsituation angepasst wird und keinerlei Eingriff in die Gehölze am Kanal passiert
Immissionsschutz/Lärm-schutz	Lärmquelle Zunahme des Individualverkehrs	Vom Planungsgebiet gehen bei überwiegender Wohnnutzung keine hohen Lärmbelastungen aus; der PKW- verkehr in Möhrendorf selbst und zum benachbarten Großraum wird geringfügig zunehmen.
Pflanzen und Tiere Lebensraum (Biotop)	Flächen- und Strukturverlust	Flächen- und Strukturenverlust wird durch die Freiflächen der nicht bebauten Flächen teilweise kompensiert; durch die Anpflanzung von Gehölzen und die gärtnerische Nutzung ändern sich die Strukturen und damit auch das Artenspektrum;
Biotopvernetzung	Versiegelung als Beeinträchtigung des Biotopverbundes	Vernetzung für flugfähige Arten bleibt bestehen und wird durch Gartengehölze erweitert. Für bodenlebende Insekten bleibt der Verbund eingeschränkt, da für diese schon schmale Wege und Zufahrten ein Hemmnis darstellen
Boden Filter-/Biotop-/Nutzungsfunktion	Bodenversiegelung Flächenverlust	Belastung durch Nährstoffe durch Gartennutzung anstelle von landwirtschaftlicher Nutzung dürfte in etwa gleich bleiben Hinweis: die zulässige Versiegelung im Wohngebiet liegt unter der zulässigen Versiegelung im Mischgebiet
Wasser Oberflächengewässer Grundwasser, Nutzungsfunktion und ökologische Funktion	Bodenversiegelung Verminderte Grundwasserneubildungsrate	entfällt Hinweis: die zulässige Versiegelung im Wohngebiet liegt bei 0,4
Luft		Geringe Belastungen
Klima		Geringe Belastungen

Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
Landschafts- und Siedlungsbild	Visuelle Beeinträchtigung	Geringe Belastung bez. des Bauens an der Hauptstraße, eine mögliche Beeinträchtigung für das erholungswirksame Ortsrandbild ist durch entsprechende Maßnahmen zu verhindern
Kulturgüter Denkmalschutz		entfällt

Zusammenfassende Bewertung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bez. die geplante Bebauung ergeben sich einzelne Beeinträchtigungen für die Schutzgüter, diese werden aber als durchschnittlich eingeschätzt

Das Artenspektrum wird sich verändern, mit der Zunahme von Gehölzen werden Strukturen für Gartenvögel geschaffen; eine genaue Prognose kann nicht erfolgen, da keine Artenkartierung besteht.

4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Mit der Maßgabe einen Bebauungsplan zur Nachfolgenutzung eines landwirtschaftlichen Gehöfts aufzustellen, das in einem Gebiet eher geringer Bedeutung für Natur und Landschaft und auch im Ortskern liegt wurden bereits erhebliche Beeinträchtigungen vermieden. Durch die Erfassung der Fläche im FNP wurde das Planungsziel „Siedlung“ gegenüber anderen Zielen bereits ausdiskutiert.

4.5.2 Verringerungs- und Schutzmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollen zur Minderung beitragen:

Schutzgut Wasser- Verwendung versickerungsfreundlicher Beläge für Wege, Stellplätze und Zufahrten

Schutzgut Boden- sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Schutzgut Siedlungsbild- gärtnerische Nutzung der nicht bebauten Flächen, Pflanzung eines Hausbaumes.

4.6 Ausgleichsregelung

Die Überplanung des Grundstücks ist als Eingriff zu werten, eine Kompensation ist erforderlich. Das Planungsgebiet wird, unter Beachtung der Anregungen des Landratsamtes, wie folgt eingestuft.

Innenbereich im oberen Teil des Grundstückes 288 bis kurz unterhalb des landwirtschaft-

lichen Hofes, außerhalb der Ackerfläche; Flächenumgriff 1.300,0 qm

Einstufung so, dass der §1a Absatz 3 BauGB angewendet werden, der Eingriff (Gebäude der Hofstelle) war bereits vor der Aufstellung des BP erfolgt, bzw. zulässig; Berechnung: Annahme damalige Versiegelung durch Hofstelle und Zufahrten entspricht einer GRZ von 0,6; die jetzige GRZ liegt bei 0,4, damit ist kein Ausgleich notwendig.

Innenbereich auf der Teilfläche der Fl.Nr. 288/1 die in den BP einbezogen wird, Flächeumgriff 357,0 qm

Ebenso einstuftbar ist die Teilfläche der Fl.Nr. 288/1. Berechnung in Bezug zur Gesamtfläche der Fl.Nr.: Annahme, dass die jetzige Versiegelung durch Gebäude, Zufahrten einer GRZ von 0,4 gleichkommt, die neue GRZ liegt auch bei 0,4. damit ist kein Ausgleich notwendig.

Der Rest des Planungsgebietes mit 3.129,0 qm wird, nach Abzug der Fläche der Halle im Süden (322,0 qm), als Außenbereich angesehen, hier sind also 2.807,0 qm nach dem Regelfall auszugleichen.

4.6.1 Einstufung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet wird insgesamt gemäß Leitfaden in Kategorie I oberer Wert eingeordnet, da es sich um Ackerflächen und mehr oder weniger lückige Brachflächen (unter 5 Jahre) auf Fl.Nr. 288 und Rasenfläche auf Fl.Nr. 288/1 handelt. Auch die Funktion für das innerörtliche Landschaftsbild, Klima und für die Versickerung weist auf eine Einordnung in Kategorie I.

Da die Grundflächenzahl eine GRZ bis 0,4 zulässt, also über dem Kennwert von 0,35 liegt, wird der Eingriff dem Typ A hoher Versiegelungsgrad zugeordnet (Kennwert 0,3-0,6).

4.6.2 Ausgleichsberechnung

Außenbereich

Aus der Tabelle des Leitfadens ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,3-0,6. Da im Planungsgebiet Grünfestsetzungen vorhanden sind, wird der Wert auf 0,3 festgesetzt.

Die Eingriffsfläche von 2.807,0 qm ist daher mit 0,3 zu multiplizieren, Ergebnis: 842,0 qm.

4.6.3 Ausgleichsfläche, -maßnahmen und Ziele

Zum Ausgleich wurde folgende Fläche herangezogen:

Beschreibung der Fläche und ihrer Umgebung

- Flurnummer 770, Gemeinde Möhrendorf, Gemarkung Möhrendorf
- 842,0 qm dieser Flurnummer werden dem Bebauungsplan zugeordnet
- Die Fläche ist Teil des Kommunalen Ökokontos, Ziele und Maßnahmen wurden

zur Zeit der Aufnahmen der Fläche ins Ökokonto mit der UNB abgesprochen; die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde, 2004 wurden Maßnahmen zur Aufwertung der Fläche um 1 Stufe durchgeführt

- Die Fläche liegt im Südwesten der Gemeinde im Wald innerhalb der Leitungstrasse der Hochspannungsleitung des Stromversorgers EON und ist teilweise auch als amtliches Biotop kartiert Nr. 6331-147.01
- Die Fläche liegt geologisch gesehen verm. auf Buntsandstein, hier sind Sandböden, aber auch lehmige Einlagerungen möglich
- Die Leitungstrasse im Wald setzt sich nach Süden fort, die Ökokontofläche schließt im Süden an weitere Flächen der Stromtrasse mit Magerstandorten an

Ziele und Maßnahmen (s. Datenblatt zum Ökokonto)

Ziele

Ziel die Wiederherstellung der Zwergstrauchheiden und Sandmagerflächen (s. Datenblatt der Gemeinde zu der Ökokontofläche). Zu fördernde Arten sind u.a. der Ziegenmelker.

Maßnahmen

Herstellungsmaßnahmen: Beseitigung und Entfernung des aufgewachsenen Gehölzbestandes aus Kiefern, Weiden, Eichen und Faulbäumen. (s. auch Maßnahme 1 des Ökokontoblattes) sowie Beseitigung der Vergrasung durch das Straußgras auf maximal einem Drittel der Fläche (schaffen offener Rohböden, Sandböden)

Pflegemaßnahmen: Kontrolle des Gehölzaufwuchses, in einem Zeitraum von 20 Jahren sind mindestens 3 Pflegegänge nötig.

4.6.4 Abzinsung

Die Gemeinde hat seit 2004 Maßnahmen auf der Ökokontofläche gemacht, diese Maßnahmen werden in Bezug zur geforderten Ausgleichsfläche von 842,0 qm gebracht.

2 Jahre a 3 Prozent (entsprechend 50,0 qm) werden von der geforderten Ausgleichsfläche abgezogen, d.h. der Ausgleich umfasst nur noch 792,0 qm.

4.7 Übersicht der Planungsalternativen

Die Baufläche folgt dem FNP bzw. den Ergänzungsabsichten, Standortalternativen sind daher nicht zu suchen.

4.8 Monitoring

Bei der Durchführung der Umweltprüfung sind lokale Funktionsminderungen als Ergebnis der Umsetzung des bereits auf Ebene des FNPs abgewogenen Zieles „Siedlung“ vorgestellt worden, aber keine planungsbedingten erheblichen Auswirkungen. Diese Annahme soll nach mehreren Jahren nach Umsetzung der Bebauung und Grünmaßnahmen insbesondere im Hinblick auf den Bezug zur Versiegelung überprüft werden.

Der Ziel- bzw. Entwicklungszustand der Ausgleichsfläche ist etwa alle 3 Jahre zu überprüfen.

4.9 Zusammenfassung

Das Planungsziel „Siedlung“ wurde bereits auf Ebene des FNP abgehandelt, da diese Fläche in die gemischte Baufläche einbezogen war. Eine weitere Grundsatzdiskussion entfällt somit.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter entsprechen lokalen, flächenmäßig begrenzten Funktionsminderungen bez. Grundwasser und Biotopverbund.

Der PKW- Verkehr in der Gemeinde selbst und zum benachbarten Großraum wird nur in geringem Maß zunehmen.

5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel ist - angepasst an die aktuelle Nachfrage - Wohnbebauung im Dorfkern und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen (s. Definition allgemeines Wohngebiet, §4 BauNVO) im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen. Das geplante Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 4 BauNVO sind neben der Wohnnutzung auch weitere Nutzungen zulässig, hier der Versorgung dienende Läden, sowie Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Angaben zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse begrenzt.

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,4 festgesetzt, die zulässige Geschossflächenzahl wird auf max. GFZ 1,0, im Bereich des Einzelhauses auf Fl.Nr. 288/1 auch auf 1,0 begrenzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt II+D, im Bereich des Einzelhauses auf Fl.Nr. 288/1, I+D. Das im Plan dargestellte Dachgeschoss (D) darf als Vollgeschoss im Sinne der Bayerischen Bauordnung ausgebaut werden.

Die Häuser der näheren Umgebung sind sowohl als I + D (Erdgeschoss und Dach) als auch als II + D gebaut; um eine mögliche Verschattung der niedrigeren Häuser im Osten des Planungsgebietes zu verringern wird eine Höhenbegrenzung der Gebäude festgesetzt und auch Maßgaben für den unteren Bezugspunkt gesetzt, hier die Höhe der Straßenoberfläche der jeweils nördlich an die Baukörper angrenzenden Erschließungsstraße; eine genauere Höhenlage kann erst mit Erstellung der Erschließungsplanung vorgelegt werden. Die Gemeinde ist berechtigt, in begründeten Einzelfällen Abweichungen von der Höhenlage festzusetzen.

Keinesfalls soll eine Auffüllung auf das Gehwegniveau der Hauptstraße ermöglicht werden.

5.3 Bauweise

Angepasst an die aktuelle Nachfrage soll die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern möglich sein, um neben der Wohnnutzung auch andere zulässige Nutzungen zu ermöglichen. Für die Bauparzelle direkt an der Hauptstraße bleibt die Form der Bebauung bewusst offen, da ja auch das Wohngebäude vorerst erhalten bleiben soll.

Auf der Teilfläche der Fl.Nr. 288/1 soll ein Einzelhaus verwirklicht werden. Da hier ein Bauantrag vorliegt, werden die Festsetzungen hierauf ausgerichtet.

Das Baugebiet ist in offener Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu bebauen. Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt bzw. die Grundflächenzahl von 0,4. Die maximal bebaubare Fläche (nur Hauptgebäude ohne Garagen, Stellplätze und Zufahrten) beträgt 160,0 m². Es wird daraufhin gewiesen, dass sich bei einer Grundstücksteilung die maximal bebaubare Fläche nicht verdoppelt oder vervielfältigt.

Die im Baufenster gezeichneten Häuser (und auch Stellplätze auf den Grundstücken) dienen nur zur Visualisierung.

5.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind anzuwenden.

5.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Standplätze für Abfallbehälter

Für Stellplätze und Garagen (Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO) sind die zulässigen Flächen nur z.T. in der Planzeichnung festgesetzt, z.T. erfolgt zwar keine Darstellung; für die Bauwerber gilt aber die Stellplatzsatzung der Gemeinde. Eine detaillierte Zuordnung aller Kfz-Stellplätze erfolgt spätestens im Einzelbauverfahren.

Darüber hinaus können andere Nebenanlagen wie Einrichtungen zur Müllentsorgung und Gasversorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Nebenanlagen errichtet werden. Diese Nebenanlagen sind auf 6 m² Grundfläche und 2,0 m Traufhöhe ab Gartengeländeoberfläche zu beschränken. Zur Straße und zur seitlichen Grundstücksgrenze hin ist ein Abstand von 3,0 m einzuhalten.

5.7 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die bestehende Hauptstraße. Innerhalb des Geltungsbereiches über eine Anliegerstraße mit Abzweigungen. Im Norden wird ein öffentlicher Gehweg mit Radbenutzung gebaut, er wird an den Betriebsweg der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes am Kanal anschließen. Dem öffentlichen Interesse folgend wurden sieben öffentliche Stellplätze eingezeichnet.

5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit allen Medien ist sicherzustellen. Dabei kann auf die vorhandenen Anlagen im Straßenraum zurückgegriffen werden. Die Baufläche wurde und wird im Mischsystem entsorgt. Dies soll auch so bleiben, da die umgebende Bebauung im Mischsystem entsorgt wird.

Freileitungen und Masten sind im Baugebiet nicht zulässig; Leitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

5.9 Grünflächen

Durch entsprechende Ordnung der geplanten Grundstücksgrenzen fallen keine öffentlichen Grünflächen an; die nicht bebauten privaten Flächen werden entsprechend der Festsetzungen gärtnerisch angelegt und von den Grundstückeigentümern gepflegt.

5.10 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zur Schifffahrtsstraße des Main-Donau-Kanals im Westen des Bebauungsplangebietes sowie der Hauptstraße im Norden ist mit Geräuschemissionen durch die Binnenschifffahrt sowie durch den Straßenverkehr zu rechnen.

Für die zulässigen gewerblichen Nutzungen gilt, dass keine gewerblichen Tätigkeiten während der Nachtzeit stattfinden dürfen.

5.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich sind keine geschützten Flächen/Strukturen vorhanden.

Die Stellplätze, Wohnwege und Befestigungen im privaten Bereich dürfen nicht voll versiegelt werden, sondern sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro Grundstück ist mindestens ein Einzelbaum zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

5.12 Baugestalterische Festsetzungen

Die Gemeinde wird durch Art. 91 BayBO ermächtigt, örtliche Bauvorschriften in Form einer Satzung zu erlassen. Auf dieser Grundlage werden im Bebauungsplan hinsichtlich der Gestaltung von Dächern sowie von Einfriedungen Festsetzungen getroffen. Diese sollen dazu beitragen, ein für die Region typisches und an die vorhandene und geplante Bebauung angepasstes Siedlungsbild zu schaffen.

Dächer

In der näheren Umgebung sind Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 35 Grad verwirklicht, es werden daher Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung zwischen 35° und 45 ° für zulässig erklärt. Entsprechend dem Bauantrag wird nur für die Flurnummer 288/1 eine Dachneigung bis 47 Grad erlaubt.

Dachgauben dürfen eine Länge von max. 3/5 der Dachlänge einnehmen. Der Abstand zum Ortgang muss mind. 1,25 m, zwischen den Gauben mind. 1,0 m betragen. Einzellängige der Gaube max. 4,0 m. Die Errichtung von Zwerchgiebeln ist erlaubt, jedoch auf eine Breite von max. 4,00 m beschränkt. Zwerchgiebel sind nur mit Satteldach zulässig.

Die Farbe der Dacheindeckung ist rot oder naturrot. Es können jedoch auch dunkle und erdfarbene Töne verwendet werden.

Die Nutzung der Solarenergie und der Photovoltaik ist erwünscht. Diese Anlagen auf dem Dach, sind auch auf dem Garagendach sind zulässig.

Garagendächer:

Für freistehende Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind Satteldächer, angepasst an das Hauptgebäude und flach geneigte Dächer von 4 Grad zulässig. Bei Satteldächern ergibt sich die zulässige Firsthöhe von 7,0 m, bei Flachdächern wird die Wandhöhe auf maximal 3,0 m festgelegt. Garagenlänge dabei maximal 8,0 m. Garagen sind nur eingeschossig zulässig. Bei gegebener Grenzbebauung darf die Firsthöhe max. 4,50 m betragen. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Straßenoberfläche der jeweils an die Baukörper angrenzenden Erschließungsstraße im Baugenehmigungsverfahren; eine genauere Höhenlage kann erst mit Erstellung der Erschließungsplanung vorgelegt werden. Die Dachfarbe ist gleich der Farbe des Hauptgebäudes; bei Satteldächern liegt die Dachneigung zwischen 22 und 48 Grad.

Einfriedungen

Mauern sind nicht erlaubt. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen und der Hecken 1,20 m nicht überschreiten. Dies gilt im Kreuzungs- und Einmündungsbereich besonders auch für Hinterpflanzungen.

Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischen Natursteinen ist bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m zulässig. Sonstige Mauersockel für Zäune sind bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.

6 SONSTIGES

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über Hauptstraße.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die entsprechenden Versorgungsträger und Leitungen sind der entsprechenden Planung (Erschließungsplan) zu entnehmen.

6.3 Immissionsschutz

s. Punkt 5.10

7 FLÄCHENBILANZ

Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Aufteilung der Flächen:

Flächen im Geltungsbereich		
	m ²	%
überbaubare Fläche	1.960,5	40
Öffentlicher Weg	51,7	1,0
Straßenfläche	779,1	16
öffentliche Parkplätze	86,7	1,8
Grünfläche	26,0	0,5
Gesamtfläche	4.886,6	100

Wohnungsversorgung, Bevölkerungsentwicklung

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungsvorschlag sieht die Errichtung von

2 Doppelhäusern und 4 Einzelhäusern vor. Für das vordere Baufeld sind 2 Einzelhäuser, 1 Doppelhaus oder auch 3 Reihenhäuser vorstellbar. Entsprechend dieses Bebauungskonzeptes werden bei Realisierung der Planung je nach Anteil an Einzelhäusern ca. 9 -11 Wohneinheiten (WE) geschaffen .Werden andere Nutzungen verfolgt, verringert sich der Anteil an Wohneinheiten.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag in Bayern im Jahr 1996 bei etwa 2,25 Personen je Haushalt bzw. WE, so dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 20 -25 Personen bei ausschließlicher Wohnnutzung zu rechnen ist.

Parzellierung

Die Planzeichnung zum Bebauungsplan enthält als Hinweis Vorschläge zur Einteilung der Grundstücke. Diese gelten als Empfehlung für die nachfolgende Parzellierung, sind jedoch nicht rechtsverbindlich. Die endgültigen Grundstücksgrenzen werden erst im Umlenungsverfahren festgelegt.

8 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

8.1 Berücksichtigung der Umweltbelange (Ergänzung zum Satzungsbeschluss)

Mit der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich durch die Bebauung mit der damit verbundenen Versiegelung und Nutzungsänderung im Vergleich zur Bestandessituation bei Planungsbeginn (aufgegebene landwirtschaftliche Nutzung, „Bauerwartungsland“) Veränderungen der Schutzgüter, diese werden im Umweltbericht als gering bis mittel eingeschätzt:

- Flächen- und Strukturverlust der Lebensräume Acker und lückige Gras- und Ruderalvegetation auf Sand; diese Lebensräume werden durch die künftige gärtnerische Nutzung der Freiflächen (Gehölze, Rasen, Stauden) ersetzt, das Artenspektrum verschiebt sich entsprechend
- Für einzelne Arten der offenen Lebensräume verringern sich die Lebensräume und der Biotopverbund durch die Erschließungswege und Straßen; für mobile v.a. flugfähige Arten bleibt die Vernetzung bestehen; einzelne Arten, wie die Gartenvogel können durch entsprechende Gehölze mehr Lebensraum bzw. einen besseren Verbund erhalten
- Die Grundwasserneubildungsrate und die Bodenfilterfunktion werden durch die Wohnbebauung sinken, allerdings liegt die zulässige Versiegelungsrate in Wohnbauflächen unter den Werten, die die Nutzung als gemischte Baufläche zuließe
- Das Orts- und Landschaftsbild wird nur wenig beeinträchtigt, hier wird eine Baulücke im Siedlungsband am Kanal geschlossen

Auf mögliche bestehende Belastungen des Standortes durch den Verkehr auf der Hauptstraße und auf dem Kanal durch die Schifffahrt wurde hingewiesen.

In Folge der künftigen Umweltveränderungen wurden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Schutz der Umwelt, unter der Prämisse Wohnbebauung, aufgestellt und durch die Anregungen der Träger öffentlicher Belange ergänzt:

- Mit der Wahl einer Nachfolgenutzung für ein landwirtschaftliches Gehöft zu suchen, das auch in einem Gebiet geringer Bedeutung für den Naturschutz liegt, wurden erste Vermeidungsmaßnahmen getroffen.
- Zur Minderung der Folgen für die Schutzgüter Grundwasser und Bodenfilterfunktion sollen die getroffenen Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfreundlicher Beläge für die Wege dienen, dem Schutzgut Siedlungsbild dienen die Festsetzungen zur gärtnerischen Nutzung der Freiräume
- Zur Kompensation wurde eine außerhalb der Bebauung liegende Ausgleichsfläche gewählt

8.2 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Ergänzung zum Satzungsbeschluss)

Zum Vorentwurf wurden 33 Träger öffentlicher Belange angeschrieben, davon haben 2 Träger, hier Landratsamt und Wasser- und Schifffahrtsamt Anregungen vorgebracht, zusätzlich hat die Regierung von Mittelfranken darauf verwiesen, dass die Festsetzung der Baufläche (Wohnbaufläche) im Bebauungsplan nicht mit der Darstellung der Bauflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (gemischte Baufläche) übereinstimmt. Die Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 08.08.06 abgewogen (s. Beschlussbuchauszug) und entsprechend in die Planung eingearbeitet bzw. auch weitergeleitet. Dies betraf:

- Die Eingriffsregelung, hier hat eine komplette Überarbeitung zum Entwurf hin stattgefunden
- Der Hinweis des Immissionsschutzes auf die mögliche Lärmquelle durch die Schifffahrt wurde im Text des Entwurfes ergänzt und auch in der Fassung zum Satzungsbeschluss wurde nochmals ein Satz aufgenommen
- Präzisierung der Art der Entwässerung, im Entwurfstext wird auf das Mischsystem eingegangen
- Hinweis des Gesundheitsamtes, dass keine Erkenntnisse zu einer Bodenbelastung vorliegen, wird in der Fassung zum Satzungsbeschluss ergänzt
- Details zu den Eigentumsflächen der Wasserstraße (Notwendigkeit eines Gestattungsvertrag zwischen Gemeinde und Wasser- und Schifffahrtsamt, Biotop), auch hier wird auf die mögliche Lärmquelle durch die Schifffahrt hingewiesen, aber auch, dass diese als ortsüblich hinzunehmen sind

Die Anregungen des Gesundheitsamtes und des Wasserwirtschaftsamtes wurden in den Hinweisen ergänzt. Ferner wurde der Geltungsbereich noch um die Teilfläche **Fl.Nr.290/1** ergänzt.

Lediglich ein Bürger hat Anregungen, hier zum Geltungsbereich (Begradigung im Bereich der Fl.Nr. 288/2) gebracht, dieser Anregung wurde zum Entwurf hin berücksichtigt; ebenso wurde die Fl.Nr.290/1 mit 4,0 qm Größe zusätzlich in den Geltungsbereich mit aufgenommen. berücksichtigt.

Im Entwurf wurden ebenfalls 33 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Anregungen wurden von 3 Trägern öffentlicher Belange gebracht, hier Landratsamt, Regierung von Mittelfranken und Vermessungsamt Erlangen:

- Vermessungsamt- Hinweis auf die Grundstücksteilung der Fl.Nr. 288/1 in die Fl.Nr. 288/1 und die Fl.Nr. 288/7; dies wird in der Planzeichnung des Entwurfs zum Satzungsbeschluss berücksichtigt
- Landratsamt, Planungsrechtliche Würdigung, Vorschlag zur Änderung eines Detail innerhalb der textlichen Festsetzung zur maximalen Grundfläche; diesem Vorschlag wird in der Planungsaufbereitung zum Satzungsbeschluss nicht gefolgt
- Landratsamt, Immissionsschutz, Anregung die mögliche Lärmeinwirkung des

Schiffahrtverkehrs abzuschätzen; dieser Anregung wird in der Planungsaufertigung zum Satzungsbeschluss nicht gefolgt, da hier nur ein Baulückenschluss innerhalb der bereits bestehenden dichten Bebauung entlang des Kanals erfolgt

- Ein Beschluss den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern wurde mittlerweile gefasst, der Vorentwurf soll noch bis Jahresende 2006 ins Verfahren treten

8.3 Zusammenfassung (Ergänzung zum Satzungsbeschluss)

Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen der Unterrichtung zum Vorentwurf und zum Entwurf wurden Anregungen zu den Umweltbelangen erörtert, abgewogen und entsprechend in der Planfertigung zum Satzungsbeschluss eingearbeitet. Diese Fertigung enthält auch den Punkt 8 mit der zusammenfassenden Erklärung. Planungsalternativen wurden nicht geprüft, da es sich um einen Baulückenschluss handelt; Planungsalternativen wurden auch im Beteiligungsverfahren nicht vorgetragen.

9 HINWEISE

Denkmalschutz

Nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen usw.) unverzüglich dem Bayer. LfD, Außenstelle Nürnberg zu melden und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen. Um möglichen Konfliktfällen vorzubeugen, sollen alle unmittelbar an der Ausführung von Erdarbeiten Beteiligten über diese Auflagen und die Meldepflicht in Kenntnis gesetzt werden.

Bepflanzung in öffentlichen Bereichen

Die Bepflanzung in öffentlichen Bereichen, insbesondere auf Kinderspielplätzen, darf nicht mit giftigen Pflanzen „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen“ gemäß Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000.

Mutterboden

Der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen anfallende Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er soll im Gebiet verbleiben und für notwendige Erdarbeiten verwendet werden.

Altlast

Kenntnisse zu Bodenbelastungen liegen von Amtsseite aus nicht vor.

Kabelverlegung

Bei der Verlegung von Kabeln und Leitungen ist darauf zu achten, dass gemäß DIN 1998 insgesamt 2,50 m Abstand von vorhandenen oder geplanten Bäumen eingehalten werden muss oder entsprechende Vorkehrungen wie Kabelverrohrungen zu treffen sind.

Verteilerschränke können mangels öffentlichen Grundes auch auf Privatgrund errichtet werden.

Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

Energiesparverordnung

Die zurzeit gültige Energiesparverordnung ist als Mindeststandard einzuhalten; ein Wärmebedarfsausweis ist zu erstellen.

Grundwasser und Versickerung auf dem Grundstück

Vor Baubeginn ist zu klären, wie hoch das Grundwasser ansteht. Bei hohem Grundwasserstand sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.

Das anfallende gering belastete Oberflächenwasser soll möglichst an Ort und Stelle versickern, da u.a. der rasche, unverzögerte Regenwasserabfluss von befestigten Flächen die Hochwasserspitzen kleiner Fließgewässer verschärft. Im Baugebiet ist aufgrund des Sandgebietes mit einem hohen Versickerungspotential des Oberflächenwassers zu rechnen.

Niederschlagswasserrückhaltung und Anschluss

Die Hinweise zur dezentralen Niederschlagswasserversickerung, zur Wasserrückhaltung und dem Einbau von Zisternen sind als Kann-Regelung zu verstehen.

Regenwassersammelbehälter (Zisternen) zur Rückhaltung des gering belasteten Oberflächenwassers sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu befürworten, da diese u.a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegen wirken können.

Zisternen fangen Regenwasser auf, bis sie voll sind. Für nachfolgende Regenereignisse steht nur so viel Speicherraum zur Verfügung, wie zwischenzeitlich Brauchwasser entnommen wurde. Das zur Speicherung von Regenwasser maßgebende Volumen hängt somit ganz entscheidend vom Wasserverbrauch ab. Ohne gesicherten Verbrauch (die alleinige Nutzung zur Gartenbewässerung genügt hier nicht) oder ohne gedrosselte Entleerung bleibt die Zisterne gefüllt und kann kein Regenwasser mehr aufnehmen. Diese Zisternen benötigen deshalb einen Überlauf.

Das Überlaufwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen.

Zisternen und Trinkwasser

Beim Einbau von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) wird darauf verwiesen, dass es unabsichtlich zu direkten Verbindungen von Regenwassernutzungsanlagen und der öffentlichen Trinkwasserversorgung kommen kann. Gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 (TVO) und der DIN 1988 sind solche Verbindungen unzulässig. Eine Nachspeisung der Regenwassernutzungsanlage mit Trinkwasser ist gemäß der DIN 1988 und nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und von einer Fachfirma zu installieren. Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17, TVO farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der TVO dem Gesundheitsamt über die Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen.

Sollte das Dachablaufwasser zur Speisung der Waschmaschine genutzt und an dritte abgegeben werden, muss eine zweite Anschlussmöglichkeit mit Trinkwasserqualität zur Speisung der Waschmaschine vorhanden sein. Das Versickern der Dachablaufwässer auf dem eigenen Grundstück wäre aus hygienischer Sicht die bessere Lösung.

Immissionsschutz

An den zugewandten Rändern des Geltungsbereichs können Lärmeinwirkungen durch den Main-Donau-Kanal und durch die Hauptstraße nicht ausgeschlossen werden. Es wird hier zwar davon ausgegangen, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 „Schallschutz im Städtebau Berechnungsverfahren Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ und die Grenzwerte der

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-schutzverordnung - 16. BImSchV) nicht überschritten werden.

Aufgestellt

Nürnberg den 09.05.06.; Ergänzungen zum Stand 07.8.06 und zur Fertigung zum Satzungsbeschluss am 16.10.06; redaktionelle Ergänzung 13.11.06

INSUMMA

INSUMMA Projektgesellschaft mbH
i.A.

S. Malik

S. Malik

Dipl. Ing. Landespflege

