
Gemeinde Speichersdorf



Bebauungsplan Nr. 53
„Haidenaab Am Mühlgraben“

Umweltbericht

zum Vorentwurf vom 21.02.2022 (nach BauGB § 9 Abs. 8)

Inhaltsverzeichnis

1	Beschreibung der Planung.....	3
1.1	Einleitung.....	3
1.2	Veranlassung und Planziel.....	3
1.3	Geltungsbereich.....	3
2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen durch die Ausweisung von Bauflächen	4
2.1	Schutzgut Mensch	4
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	4
2.3	Schutzgut Boden	4
2.4	Schutzgut Wasser.....	5
2.5	Schutzgut Klima/Luft.....	5
2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	5
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	5
2.8	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern.....	5
2.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	5
3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 6	
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	6
3.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	6
3.3	Ausgleichsmaßnahmen	6
3.3.1	Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	6
3.3.2	Ermittlung des Umfangs der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.....	6
4	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	7
5	Hinweise zum Verfahren	7
5.1	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	7
5.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	8
6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	8
7	Verfasser	8

1 Beschreibung der Planung

1.1 Einleitung

Die Gemeinde Speichersdorf liegt am Ostrand des Landkreises Bayreuth sowie im südlichen Teil der Planungsregion Oberfranken-Ost; sie grenzt unmittelbar an die Planungsregion Oberpfalz Nord an.

Infolge der zentralen Lage sowie zahlreicher öffentlicher Einrichtungen (Schule, Banken, Kindergärten, Bahnhof, usw.) und einer guten Infrastruktur hat das Kleinzentrum „Gemeinde Speichersdorf“ in der Region zudem eine wichtige zentrale Versorgungsfunktion (Einzugsgebiet bis zu 9.000 Einwohner).

1.2 Veranlassung und Planziel

Die Gemeinde Speichersdorf ist bestrebt, den Bedarf an attraktiven, kostengünstigen Bauflächen vor Ort zu decken und einer Abwanderung sowie der demographischen Entwicklung durch die Ansiedlung junger Familien entgegenzuwirken.

Die Ausweisung eines neuen Baugebietes wurde nötig, nachdem die Grundstücksbesitzer freier Bauflächen im Gemeindegebiet bei mehrfacher Nachfrage mitgeteilt haben, dass kurz- und mittelfristig die Bauplätze nicht zum Verkauf stehen.

Dass ein Bedarf an Bauplätzen im Gemeindegebiet Speichersdorf vorhanden ist, wurde durch die Tatsache bestätigt, dass sich bereits Interessenten für Bauplätze im Planbereich vormerken haben lassen.

Der Gemeinderat wünscht die Ausweisung einer angemessenen Anzahl verfügbarer Bauplätze damit die Abwanderung junger Familien in andere Gemeinden vermieden werden kann.

Ziel des anstehenden Verfahrens ist es deshalb, diese Nachfrage nach Bauflächen durch Ausweisung des Baugebiets „Am Mühlgraben“ als Wohngebiet abzudecken.

Der Gemeinde Speichersdorf ist auch daran gelegen, sparsam bei der Inanspruchnahme von Grund und Boden zu sein. Hierzu ist auch eine abschnittsweise Umsetzung des Plangebietes „Am Mühlgraben“ vorgesehen.

Nachdem die Gemeinde Speichersdorf auf Grund der oben aufgeführten Punkte auf die Ausweisung von attraktiver Baufläche nicht verzichten kann, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes sinnvoll und notwendig.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es Ziel, den Grundgedanken des „schlanken Bebauungsplanes“ umzusetzen.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Haidenaab.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Planentwurf vom 22.03.2021 dargestellt. Sie umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Haidenaab: 122, 122/1, 138 TF, 14 TF und 13 TF.

2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen durch die Ausweisung von Bauflächen

Allgemein:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i (BauGB) werden die Belange des Umweltschutzes ermittelt und beschrieben. Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange für die Abwägung wird gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 (BauGB) nach dem gegenwärtigen Wissenstand, dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans von der Gemeinde festgelegt. Der Bestand innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht berücksichtigt.

2.1 Schutzgut Mensch

Die Planungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Bedingt durch die hauptsächliche WA-Ausweisung ist durch das Plangebiet nicht von einer Beeinträchtigung der bestehenden Siedlung auszugehen. Von den weiterhin vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist von den aus der Landwirtschaft üblichen Emissionen auszugehen.

Westlich des Planungsgebietes verläuft die Bahnstrecke 5903. Bedingt durch den Eisenbahnbetrieb ist von spezifischen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) auszugehen.

Außerdem erfolgen derzeit Planungen für das Projekt ABS 14, Elektrifizierung Nürnberg – Marktredwitz. Es muss mit erhöhten Zugzahlen und entsprechenden Auswirkungen infolge der Verkehrsprognose des Bundes 2030 und weiterer verkehrlicher Anpassungen gerechnet werden. Weitere Hinweise hierzu unter Pkt. 2.3.1 der Begründung.

Im Rahmen von Bautätigkeiten im Baugebiet als auch auf dem Bahngelände ist ebenfalls von zeitweisen Lärmbeeinträchtigungen auszugehen.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebietes grenzt außerhalb ein Grünzug und die bewachsene Böschung des Bahndamms an. Diese bleiben erhalten. Ergänzt werden diese von neuen Eingrünungen an den nördlichen und östlichen Baugrenzen.

Zusätzlich wird eine flächenbezogene Bindung für die Pflanzung von heimischen Laubbäumen auf den Baugrundstücken festgesetzt.

2.3 Schutzgut Boden

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Ausweisung von Baurechten ist von einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens auszugehen. Durch ein Nutzungsgebot von Regenwasser als auch der Versickerung von Niederschlagswasser sollte diese soweit wie möglich kompensiert werden. Gegebenenfalls überschüssiges Regenwasser wird der Haidenaab zugeführt.

Die Ausführung von privaten befestigten Flächen wird in versickerungsfähiger Ausführung empfohlen.

Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung, die Versickerungsfähigkeit des Bodens als auch des Grundwasserstandes wird im Rahmen der Ausschreibung ein Bodengutachten erstellt.

2.4 Schutzgut Wasser

Messungen zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Durch die Höhenlage ist im südwestlichen Bereich von einem niedrigen Grundwasserstand auszugehen. Im Rahmen der weiteren Maßnahmen werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt.

Offene Gewässer, Quellen, Quellfluren und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.

Nördlich an das Plangebiet grenzt das vorgeschlagene Wasserschutzgebiet für die Brunnen I-III an. Derzeit läuft das Verfahren zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes. In diesem Rahmen wird auch das Wasserrecht zur Grundwasserentnahme für die Brunnen wieder beantragt.

2.5 Schutzgut Klima/Luft

Die geplante Bebauung wird an bereits vorhandene Bebauung angegliedert. Von einer Beeinträchtigung von Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebieten ist nicht auszugehen. Der Talraum der Haidenaab bleibt unberührt.

2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die geplante Bebauung ergänzt entsprechend dem Flächennutzungsplan die nördliche Ortsgrenze mit Wohnbebauung. Durch diese zusätzlichen Baukörper kann es zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kommen. Diese ist durch Begrenzung der Gebäudehöhe und Pflanzung von Randeingrünungen zu minimieren.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt.

2.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Es sind derzeit keine wesentlichen Wechselwirkungen erkennbar.

2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

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

Die beschriebenen zusätzlichen Eingriffe und die Pflanzmaßnahmen blieben aus.

3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

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

- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Bauflächen
- Festsetzungen zur Randeingrünung privater Bauflächen
- Festsetzung von Maximalgebäudehöhen, die eine zu hohe Firsthöhenentwicklung vermeiden

3.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind durch den Flächennutzungsplan nicht vorgesehen.

3.3 Ausgleichsmaßnahmen

3.3.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach der gesetzlichen Definition in §15 BNatSchG sind Eingriffe Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Im Einzelfall ist zu prüfen und abzuwägen, welche Beeinträchtigungen durch neue Bauflächen entstehen, und wie viel Ausgleich für diesen Eingriff in die Natur und Landschaft erforderlich ist.

Aufgrund geeigneter Vermeidungsmaßnahmen kann für die Bestimmung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen, eine Reduktion der Eingriffsschwere und somit des Ausgleichsfaktors gerechtfertigt werden.

3.3.2 Ermittlung des Umfangs der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Eingriffsermittlung nach dem Regelverfahren bleiben Flächen, die von der Planung weder nachhaltig, noch erheblich berührt werden, unberücksichtigt. Dies sind:

- bestehende Straßen und Wege, bestehende Bebauung oder Baurecht
- Überplanung von Ackerfläche zu Grünfläche
- alle Flächen, die durch Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet werden.

rechnerische Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Gebiet nach Kategorie	Eingriff	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf
Kategorie I: „Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft“			
Allg. Wohngebiet	16.797 qm		
Flächen für Ver- und Entsorgung	703 qm		
neue Straßen, Wege, Straßenbegleitgrün	3.827 qm		
Ausgleichsrelevante Fläche:	21.327 qm	0,3	6.398 qm

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden vom Ökokonto der Gemeinde Speichersdorf abgebucht.

Als Ausgleichsfläche dient eine Teilfläche von 6.400 qm der Flurnummer 90 der Gemarkung Windischenlaibach.

Die Lage der Ausgleichsfläche ist im Bebauungsplan dargestellt.

Auf der Fläche ist die Anlage einer Streuobstwiese mit Begleitmaßnahmen wie Heckenpflanzung an der Nordgrenze, extensive Grünlandnutzung mit Belassen von Altgrasstreifen vorgesehen.

Die Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

4 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt durch die Verwaltung der Gemeinde sowie durch die Bauaufsichtsbehörde.

Überprüfung der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen bei der Eingabeplanung und der Bauausführung durch die Verwaltung der Gemeinde und das Landratsamt.

5 Hinweise zum Verfahren

5.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung - ergänzte Fassung“ (2007) der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ.

5.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Bei der Erstellung der Umweltprüfung sind keine wesentlichen Unsicherheiten aufgetreten.

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Speichersdorf ist bestrebt, in ihrem Gemeindegebiet eine geordnete Entwicklung zu ermöglichen und attraktive, preisgünstige Bauflächen anzubieten. Nachdem Baulücken im Ortsbereich trotz Nachfrage nicht zur Verfügung stehen, hat der Gemeinderat entsprechend dem Flächennutzungsplan die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Haidenaab Am Mühlgraben“ beschlossen.

Bei der Überplanung des Areals wurde auf schonende Eingriffe und entsprechende Kompensationsmaßnahmen geachtet.

Die landwirtschaftliche Entwicklung wurde berücksichtigt.

7 Verfasser

Horstmann + Partner PartGmbB, Bayreuth