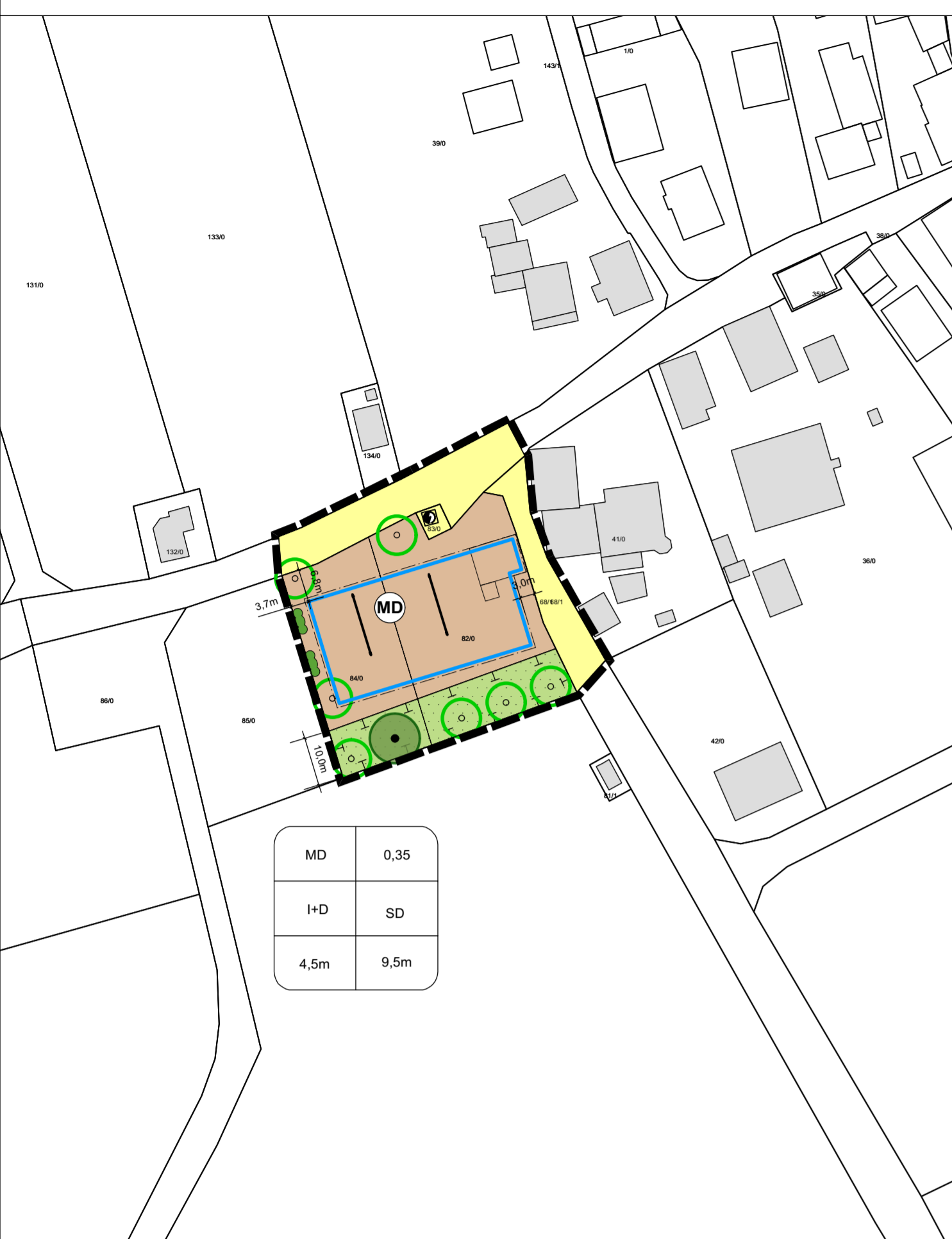


Die Stadt Ebermannstadt erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)

MD Dorfgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
I+D Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

6. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Pflanzgebot Obstbäume (nicht standortgebunden)

zu erhaltender Baum

Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche: Anlage Obstwiese)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Firstrichtung

Art der baulichen Nutzung (VA)	Grundflächenzahl (GRZ)	Nutzungsschablone
Bauweise I+D	Dachform SD	*Dachform: SD= Satteldach ZD= Zeltdach PD= Pultdach FD= Flachdach SG=Staffelgeschoss
Wandhöhe 4,5m	Gebäudehöhe 9,5m	

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse
Maximal II Vollgeschosse zulässig.
Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.

2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,25 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.3 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 4,50 m. Die Firsthöhe beträgt 9,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.5.

2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

3.3 Stellplätze, Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO) und Terrassen
Stellplätze sowie Terrassen und Nebenanlagen gem. § 14 sind bis insgesamt 75 m² auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs
Ausgleichsfläche südlich der Baufläche (2.720 qm):
Diese Ausgleichsflächen ist als Streuobstwiese zu gestalten. Maßnahmen: Pflanzung von mind. 4 Laubbäumen oder Obstbaum-Hochstämmen, Mahd des Grünlands ab 1.7. ohne Düngung und mit Mähgutabfuhr oder extensive Beweidung (Umfang 2.720 qm).

4.2 Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen
Die festgelegten Pflanz-Standorte sind lagemäßig nicht bindend. Verschiebungen sind bis zu 3m zulässig. Qualität: Hochstamm STU 10-12cm Für Gehölzpflanzungen (außer Obstsorten) sind ausschließlich folgende Arten autochthoner Herkunft zu verwenden: Mittelgroße und kleine Bäume,
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche

Malus regionale ‚Sorten‘ Apfel
Pyrus regionale ‚Sorten‘ Birne
Prunus regionale ‚Sorten‘ Kirsche und Zwetschgen

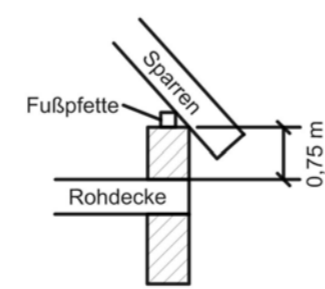
Hecken
Corylus avellana Gemeine Hasel
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa canina Hundsrose
Salix caprea Salweide
Sambucus nigra Holunder

4.3 Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist zu erhalten.
4.4 Als Einfriedung sind Hecken mit heimischen Gehölzarten zulässig (siehe Artenliste). Nadelgehölz-Hecken sind nicht zulässig.
4.5 Die Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach der Ernte der Feldfrüchte bzw. Mahd des Grünlands zulässig.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude

1.1 Gebäudeform
An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen (= die Kubatur und Höhe des Hauptbaukörpers deutlich unterschreiten).
Die Länge von Zwerghäusern, parallel zur Traufseite gemessen, darf maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.
Die Firsthöhe von Zwerghäusern muss mindestens 70 cm unter Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen.



1.2 Dachform Hauptgebäude:
Zulässig: symmetrisches Satteldach mit mittigem First. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortgang max. 25 cm betragen. Kniestock max. 0,75 m ab OK Rohdecke.
Dachform, An- und Vorbauten sowie Dachaufbauten:
Dabei sind als Dachform Pultdach mit parallel zur Traufe des Hauptgebäudes verlaufenden Dachtraufe oder Satteldach zulässig.

1.3 Dachneigung Hauptgebäude
Die Neigung muss zwischen und 42° und 50° liegen. Firstrichtung zwingend.

1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun, grau oder anthrazit (nicht glänzend) zu erfolgen.
Dachgauben sind zugelassen. Die Länge von Dachgauben darf in ihrer Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge, die von Zwergebleben, maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Der Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite beträgt 1,5m (gemessen wird von der Außenwand), zum First 1,0 m und zur Traufe ebenfalls mindestens 1,00 m. Es ist jeweils in der Dachneigung zu messen. Dabei sind als Dachform Pultdach mit parallel zur Traufe des Hauptgebäudes verlaufenden Dachtraufe oder Satteldach zulässig. Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Die Stadt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Ebermannstadt, den

.....
Christiane Meyer
Erste Bürgermeisterin

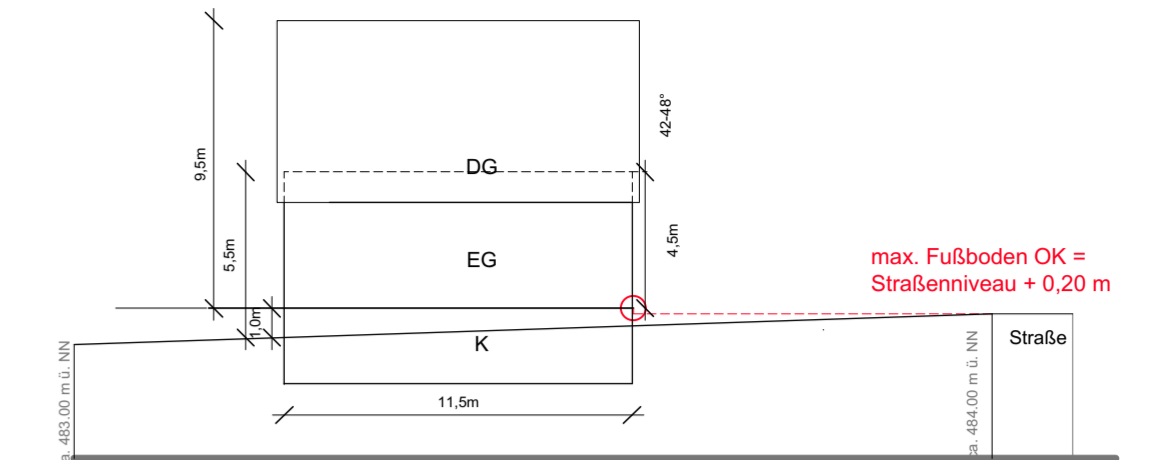
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Stadt Ebermannstadt, den

.....
Christiane Meyer
Erste Bürgermeisterin

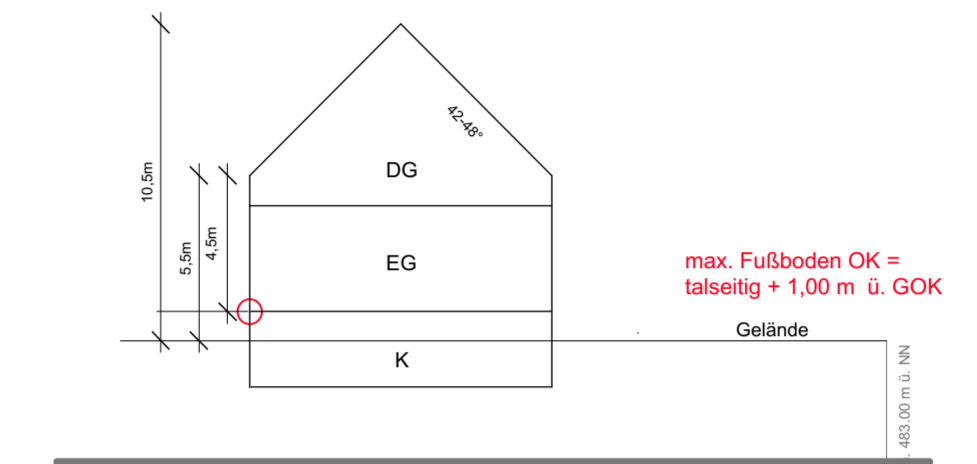
Regelbeispiel (Prinzipschnitt)

EG + DG; SD 42°-48°; Traufseitige Wandhöhe 4,5 m; Firsthöhe 9,5 m



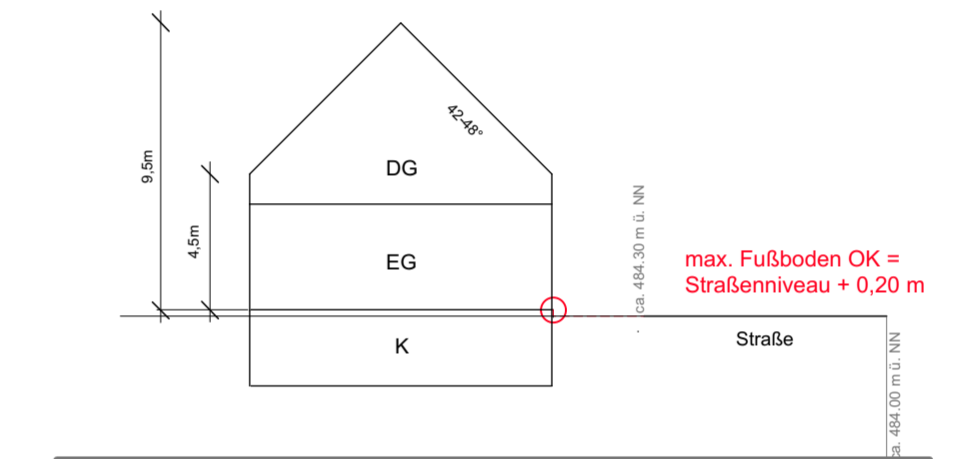
Regelbeispiel (Ansicht, talseitig)

EG + DG; SD 42°-48°; Traufseitige Wandhöhe 4,5 m; Firsthöhe 9,5 m



Regelbeispiel (Ansicht, bergseitig)

EG + DG; SD 42°-48°; Traufseitige Wandhöhe 4,5 m; Firsthöhe 9,5 m



M 1:250

1.5 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf bergseitig maximal 20 cm über der bergseitigen Erschließung liegen, talseitig maximal 100 cm über der Geländeoberkante.

2. Garagen und Carports

2.1 Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen großemäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen mindestens 5 m, und Carports mind. 3 m.

2.2 Bei Garagen mit Satteldach ist die Dachneigung aneinander gebauter Grenzgaragen aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Maßgeblich ist die zuerst genehmigte Garage. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Die maximale Länge der Grenzgaragen beträgt 9,0 m.

2.3 Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

3. Einfriedungen, Mauern

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sind als begrünte Zäune oder als Hecken mit heimischen Gehölzarten (siehe Artenliste) bis zu einer Höhe von 1,25 m über Oberkante Straße straßenseitig zulässig, an den Grenzen zur freien Landschaft kann die Höhe bei den Hecken überschritten werden. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

Stützmauern innerhalb des Grundstücks zur Grundstücksgestaltung sind nur mit Natursteinen max. bis zu einer Höhe von 1,2m ab neuer Geländeoberkante zulässig.

D. Hinweise

1. Auf mögliches Schichtenwasser wird hingewiesen. Eine „Weiße Wanne“ wird empfohlen. Sofern durch die Bauausführung wasserrechtliche Tatbestände berührt werden (Bauwasserhaltungen, Unterkellerung/Fundamente im Grundwasser), sind die Genehmigungen hierfür min. 6 Monate vor Baubeginn beim Landratsamt Forchheim zu beantragen

2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

3. Auf Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftungen wird hingewiesen.

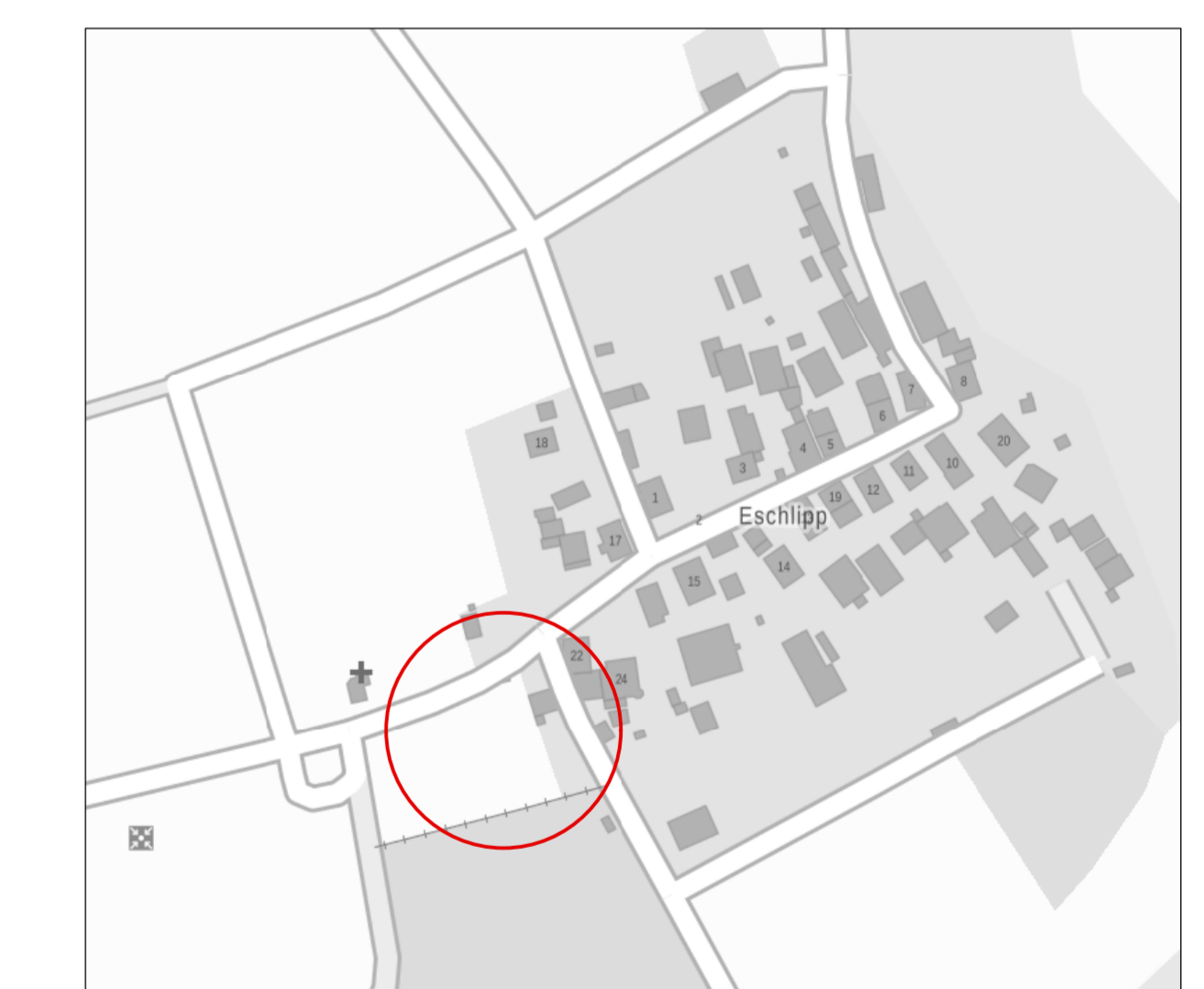
4. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folg. Immissionsrichtwerte für Lärm an fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A),

5. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.

6. Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere bei Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

7. Für die Straßenbeleuchtung sind nur Natrium-Hochdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich 680nm, oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreiterem Spektrum und weißgelbem Licht, oder LED Lampen mit warmweißem Licht zulässig.

8. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Festsetzungen des Grünordnungsplans umsetzt.



Vorentwurf

Stadt Ebermannstadt Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Eschlipp West"

maßstab: 1 : 1.000

datum: 08.06.2020

bearbeitet: mw/mm

ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de



Stadt Ebermannstadt

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Eschlipp West



Begründung vom

08.06.2020



Bearbeitung:

Max Wehner, Landschaftsarchitekt BDLA

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	2
1. PLANUNGSERFORDERNIS	2
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	2
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. BESTANDSAUFNAHME	3
4.1 Städtebauliche Grundlagen	3
4.2 Natur und Landschaft	4
5. PLANUNGSZIELE	4
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	5
7. ERSCHLIEßUNG	5
7.1 Verkehrsflächen	5
7.2 Ver- und Entsorgung	5
8. IMMISSIONSSCHUTZ	5
9. BRANDSCHUTZ	6
10. DENKMALSCHUTZ	6
11. GRÜNORDNUNG	6
12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8

Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Die Stadt Ebermannstadt möchte aufgrund der aktuellen Nachfrage im Ort Eschlipp eine Wohnbaufläche bedarfsgerecht entwickeln.

Im Ortsteil Eschlipp gibt es derzeit keine freien Bauflächen, die auf dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Fortschreibung des FNP wurde eine Abfrage der Verkaufsbereitschaft durchgeführt. Hier war festzustellen, dass die Grundeigentümer in Eschlipp keine Bauplätze verkaufen wollen. Ein Nachverdichtungspotential ist im Ortsteil Eschlipp sehr begrenzt, weil aufgrund der dichten Bauweise entlang der Hauptstraße so gut wie keine Erschließung rückwärtiger Grundstücke möglich ist. Ferner haben die meisten Hofstellen noch eine landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Nutzung, so dass die rückwärtigen Zufahrten zu den Scheunen freigehalten werden müssen. Deshalb ist die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Eschlipp der Stadt Ebermannstadt am westlichen Ortsrand und hat eine Fläche von 0,29 ha. Es umfasst die Flächen der Fl. Nr. 82 und 84, Gemarkung Eschlipp, ferner liegen die Erschließungen im Norden und Osten mit den Teilflächen Fl. Nr. 38/0 und 68/1 innerhalb des Geltungsbereiches.

Nördlich der Baufläche grenzt das Feuerwehrhaus an, östlich der bestehende Ortsrand mit einem Wirtschaftsgebäude direkt auf dem Grundstück 82, im Westen liegen landwirtschaftliche Nutzflächen und im Süden das Sondergebiet Solarpark Eschlipp.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 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 Abs. 2) 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. 11, 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..

Die Stadt Ebermannstadt wird im Regionalplan der Region Oberfranken-West (Region 4) entsprechend der Einordnung des LEP Bayern als Mittelzentrum dargestellt und liegt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Kap. 2.1).

Nach Regionalplan- soll die Attraktivität des ländlichen Raums gesichert (Ziel A II 1.2.1) und die Siedlungstätigkeit in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzogen werden (Ziel B II 1.1). Nach Ziel B II 1.6 soll in den ländlichen Teilräumen der Region, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll (jetzt Raum mit besonderem Handlungsbedarf), die Siedlungsentwicklung zur Stärkung der zentralen Orte beitragen.

Der Ortsteil Eschlipp im Stadtgebiet Ebermannstadt ist deshalb grundsätzlich ein geeigneter Standort für die Erweiterung des Dorfgebiets in der vorliegenden Größenordnung.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen der Fortschreibung des FNP.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist tlw. unbebaut (Flurstück 84), tlw. bebaut (Flurstück 82, Scheune, Stromhäuschen) und wird als Grünland genutzt. Östlich des Geltungsbereiches grenzt der Ort Eschlipp an, im Norden das Feuerwehrhaus und im Nordwesten die Kapelle, eingerahmt durch Linden. Im Süden grenzt die PV – Anlage Eschlipp an, im Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen an

Die Gebäude in Eschlipp bestehen aus Einzelhäusern mit zwei bis drei Vollgeschossen, wobei sich das zweite bzw. dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befindet. An die Hauptgebäude sind vielfach Nebengebäude angebaut, bzw. diese weisen eine enge Gebäudestellung auf. Die Wohnhäuser haben Satteldächer mit roter und grauer Dachdeckung, so dass auch durch die Ortsentwicklung nach Westen der Charakter einer fränkischen Siedlungsstruktur gewahrt bleibt.

Der im Osten angrenzende Siedlungsbereich ist als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Darstellung entspricht auch der aktuellen Nutzung, da im OT noch einige landwirtschaftliche Betriebe ansässig sind. Direkt östlich angrenzend liegt der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb Zimmermann (Eschlipp 22), der im geringen Umfang eine landwirtschaftliche Tierhaltung betreibt (Mastschweine (ca. 5), Hühner (ca. 10 - 15), Enten und Gänse (ca. 20). Verbunden mit der Tierhaltung ist an der Hofstelle noch ein Misthaufen, der nur ca. 10 m von der geplanten Baugrenze entfernt liegt. Auf Flur-Nr. 36 (Eschlipp 15) werden noch einige Rinder (ca. 10 GV) gehalten.

Eine Immissionsberechnung nach der VDI 3894 ist aufgrund der geringen Tierzahlen (< 1 GV) nicht möglich, insgesamt sind im OT die für Dorfgebiete typischen Emissionen (Geruch, Staub und Tiergeräuschen) durch landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung gegeben (verbunden mit entsprechenden Insekten z.B. Stallfliegen durch Misthaufen).

4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist mäßig nach Südosten geneigt. Der Untergrund besteht aus lehmig tonigen Böden (schwerer Lehm nach Bodenschätzungskarte: LT 5V mit Bodenwertzahlen von 37-41) mit günstiger Versickerungsfähigkeit, aufgrund der Bodenzahlen mit geringer Produktionsfunktion und mittlerer bis hoher Biotopentwicklungsfunktion.

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche ohne Wiesenarten magerer Standorte. Im Norden befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg, der die bestehende Erschließung des westlichen Ortsrandes fortsetzt. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist die Lage des Gebietes am westlichen Ortsrand im Kontakt zur Kapelle und dem nördlichen Ortsrand von Eschlipp mit Obstwiesen wertvoll, jedoch vorbelastet, aufgrund der Scheune und des Stromhäuschens. Es besteht eine mittlere Fernwirksamkeit.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs ((unmaßstäblich, Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019)

5. Planungsziele

Für das Baugebiet wird entsprechend der angrenzenden Bebauung eine lockere Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzelhäusern angestrebt. Dabei soll sich aufgrund der Lage am Ortsrand der Baustil an der fränkischen Bauweise orientieren (symmetrisches Satteldach, zwei Vollgeschosse mit dem zweiten Vollgeschoss im Dachgeschoss), die Baufläche eingegrünt werden und einen Abstand zur Erschließung aufweisen, damit die Blickbeziehung auf das Alleinstellungsmerkmal, die Kapelle am Ortsrand, gewahrt bleibt.

Die Erschließung kann durch vorhandene Straßen erfolgen.

Zur Gestaltung des Ortsrandes nach Süden, Norden und Westen sind Begrünungsvorgaben aus Sicht der Grünordnung wünschenswert und durch Festsetzungen von Baumpflanzungen geplant.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Die Art der Nutzung als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) ergibt sich aus dem Charakter der Nutzung (bestehende Wirtschaftsgebäude auf dem Flurstück 82 und dem östlich angrenzenden Dorfgebiet mit landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung (siehe 4.1)). Aufgrund der Bestimmungen des § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO werden die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze bildet ein zusammenhängendes Baufeld und ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude. Die Grundflächenzahl von 0,25 liegt unter der Kappungsgrenze der BauNVO, dies dient der Minimierung der Versiegelung und der lockeren Bebauung im Übergang zur freien Landschaft, um der Lage am Ortsrand Rechnung zu tragen.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Eschlipp West“ sichern eine regionstypische Bebauung. Dies ist aufgrund der exponierten Lage des Baugebietes erforderlich.

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt vom bestehenden Baugebiet aus. Eine alternative Erschließungsmöglichkeit ist nicht erforderlich.

Auf der GVS von Eschlipp nach Niedermirsberg, ist der Tagesverkehr sehr gering, Daten zur Verkehrszählung liegen nicht vor. Die Straße ist im Allgemeinen nicht als Unfallschwerpunkt bekannt, in den vergangenen Jahren sind keine Unfälle für diesen Bereich bekannt. Verlegungen oder Ausbauten an der Gemeindeverbindungsstraße sind nicht erforderlich.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich des bestehenden Ortsteils vorhanden.

8. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken nach Kenntnis der Stadt keine Immissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 erwarten lassen (die Staatsstraße im Osten ist 400 m entfernt und durch vorhandene Bebauung abgeschirmt).

Westlich des Baugebiets liegt die immissionsschutzrechtlich genehmigte Schießsportanlage des BWX Erlangen, die den in der TA Lärm für ein Dorfgebiet festgesetzten Immissionsrichtwert von 60dB(A) ausschöpfen darf.

Die im Umfeld des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen genießen Bestandschutz, Eine Aufstockung der angrenzenden landwirtschaftlichen Tierhaltung ist nach Kenntnis des AELF nicht geplant.

Mit der südlich der Erweiterung des MD – Gebiets liegenden PV - Anlage sind optische Immissionen aufgrund von Blendwirkungen durch Reflexionen des Sonnenlichts von den Modulen verbunden. Gemäß § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BIm-SchG) sind Immissionen als schädliche Umwelteinwirkungen zu werten, sofern sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Nach dem Hinweispapier der LAI zu Lichtemissionen (2012) können Immissionsorte, die nördlich einer Photovoltaikanlage gelegen sind, von einer genaueren Betrachtung ausgeklammert werden (siehe LAI zu Lichtemissionen (2012): Anhang 2: 23).

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 als gesichert angesehen werden.

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

10. Denkmalschutz

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine Bodendenkmäler. Die Marienkapelle ist als Baudenkmal erfasst (Nr. 905942).

11. Grünordnung

Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante interne Ausgleichsmaßnahme (Obstwiese) wird unmittelbar südlich des geplanten Dorfgebietes umgesetzt und dient dazu, die Eingrünung der Erweiterung sicherzustellen und ortstypisch in die umliegende Landschaft einzubinden.

Gestaltungsmaßnahmen

Ferner sind, da der Geltungsbereich den künftigen Ortsrand nach Westen bildet, innerhalb der Baufläche Flächen mit Begrünungsbindung festgesetzt. Diese sind naturnah zu gestalten und mit heimischen Hecken zu bepflanzen. Ferner soll die Blickachse auf die ortsbildprägende Kapelle westlich der MD - Erweiterung durch einen Abstand der geplanten Bebauung zur Erschließung und durch Pflanzung von Laubbaum Hochstämmen gesichert werden.

Mit der Beschränkung von Flächen für Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze werden die Gartenflächen als Eingrünung des Baugebiets gesichert.

Die Eingrünung ist dauerhaft zu erhalten und regelmäßigen Pflegeschnitten zu unterziehen. Ausfallende Gehölze sind umgehend zu ersetzen.

Diese Maßnahmen sind erforderlich, um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden

Eingriffsermittlung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt.

Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt 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:

- Festsetzung von Pflanzgeboten
- Verwendung heimischer Laubbaumarten oder Obstbäume (Hochstamm) für die Pflanzgebote
- Durchführung der Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit
- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe und -kubatur sowie zur Dachform sowie von Baugrenzen
- Eingrünung des Baugebiets im Süden
- Nutzung bestehender Erschließungen und keine Neuversiegelung

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet. Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Geltungsbereich: 0,2952h, davon 0,0505ha Ausgleichsfläche

Eingriffsfläche: 0,1518 ha für MD – Gebiet

0,0929 ha ist bereits bebaut bzw. durch Verkehrsflächen versiegelt und wird nicht verrechnet

Bewertung der Eingriffsfläche

Schutzgut

Einstufung lt. Leitfaden StMLU

Arten und Lebensräume	Wirtschaftsgrünland artenarm, Lagerfläche (Holzstöße) kleinere Obstbäume, vorbelastet durch Erschließung, Störung durch Spaziergänger Kategorie I - II
Boden	Braunerden, Rhendzina, mäßig naturnah, keine seltenen Böden, Biotopentwicklungspotential und Ertragspotential gering bis mittel Kategorie I - II
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, versickerungsfähig, Kategorie I - II

Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, eingeschränkter Kaltluftabfluss, Kategorie I
Landschaft	Ortsrandlage im Anschluss an bestehende Bebauung, im Nahbereich landschaftsbildprägender Kapelle, Kategorie I - II
Gesamtbewertung	Kategorie I- II Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ermittlung Eingriffsschwere

Hinsichtlich der Eingriffsschwere wird das Plangebiet dem Typ B (geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad) zugeordnet, da die Grundflächenzahl deutlich unter 0,35 liegt.

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit von Vermeidungsmaßnahmen und Vorhaben festgelegt.

Die Vermeidungsmaßnahmen sind im vorliegendem Fall: geringe Versiegelung, Pflanzgebote mit standortheimischen Gehölzen, Freihaltung der Sichtachse zur ortsbildprägenden Kapelle, und Eingrünung, so dass insgesamt ein geringer Ausgleichsfaktor mit 0,4 im gerechtfertigt ist.

Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

Teilfläche	Bestand	Flächengröße	Kategorie / Typ	Faktor	Ausgleichsbedarf
1	Grünland, Lagerplatz	1518m ²	I / B	0,4	607 m ²

Aufgrund der Gestaltungsfestsetzungen zur Eingrünung, insbesondere in Verbindung mit der Freihaltung der Sichtachse zur Kapelle ist eine Erweiterung der Ausgleichsfläche im Süden nicht möglich. Bei einer Erweiterung der Ausgleichsfläche um 2,0m nach Norden wird zwar der rechnerische Ausgleich erreicht, der funktionale Ausgleich - die Eingrünung des Baugebiets durch Obstbaumhochstämmen jedoch nicht verbessert. Unter Verweis auf die sonstigen Festsetzungen wird der Eingriff mit der dargestellten Ausgleichsfläche als ausgeglichen betrachtet.

Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden geprüft. Dabei war festzustellen, dass aufgrund der Lage der Fläche und der bestehenden und angrenzenden Nutzung mit Vorkommen streng geschützter Arten nicht zu rechnen ist. Aufgrund des Zustands und der Lage der Fläche ist mit Vorkommen bodenbrütender Vogelarten aufgrund häufiger Störung (Nutzung durch Holzlager, angrenzende Erschließung) nicht zu rechnen.

12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	1.518 m ²
Verkehrsflächen (Bestand)	929 m ²
Ausgleichsflächen	505 m ²

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird ein Teil des benötigten Bedarfs an Wohnbauflächen im Ortsteil Eschlipp gedeckt.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude werden negative Auswirkungen der künftigen Bebauung auf das Ortsbild vermieden.

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB



Max Wehner
Dipl.-Ing Landschaftsarchitekt

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 03.11.2017 (§ 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

Die Stadt Ebermannstadt plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Dorfgebiet (ca. 0,1518 ha) Baufläche).

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Fortschreibung des FNP wurde eine Abfrage der Verkaufsbereitschaft durchgeführt. Hier war festzustellen, dass die Grundeigentümer in Eschlipp keine Bauplätze verkaufen wollen. Ein Nachverdichtungspotential ist im Ortsteil Eschlipp sehr begrenzt, weil aufgrund der dichten Bauweise entlang der Hauptstraße so gut wie keine Erschließung rückwärtiger Grundstücke möglich ist. Ferner haben die meisten Hofstellen noch eine landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Nutzung, so dass die rückwärtigen Zufahrten zu den Scheunen freigehalten werden müssen. Deshalb ist die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich erforderlich.

Hinsichtlich der Nutzungen und Erschließung ergab sich keine sinnvolle Alternative.

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 Fläche, 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) bis d)
- j) unbeschadet des §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach dem Buchstaben a bis d und i

§ 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 gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung). Weitere Gutachten liegen nicht vor.

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 Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenüber gestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),

- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen werden 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)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

Das Bundesnaturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz wurde durch Anordnung des Dorfgebietes im westlichen Teil des OT mit größerem Abstand zur Staatsstraße berücksichtigt. Nach TA-Lärm ist die Erweiterung des Dorfgebiets mit dem immissionsschutzrechtlich genehmigten Schießsportanlage des BWX Erlangen vereinbar.

Weiterhin sind nach dem Hinweispapier LAI zu Lichtemissionen (2012) keine vertiefenden Untersuchungen möglicher Blendwirkungen erforderlich.

Das Denkmalschutzgesetz wurde durch Abstand zum Bodendenkmal 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

Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnaher Freifläche), allerdings sind siedlungsnaher Freiflächen von allen Teilen des Ortes aus rasch erreichbar, bzw. jedes Wohngebäude verfügt über ausreichend privater Freiräume.

Der Geltungsbereich hat bezogen auf den OT Eschlipp damit insgesamt eine geringe Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen bestehen im angrenzenden Dorfgebiet eine geringe Empfindlichkeit.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Besondere Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Die Sichtachse zur ortsbildprägenden Kapelle werden durch Baugrenzen und Pflanzbindungen sichergestellt.

Direkt westlich des Geltungsbereiches beginnt die freie unbebaute Landschaft.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe bis mittlere Bedeutung für die Naherholung

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Dorfgebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Dorfgebietes sind aufgrund der Lage und Größe insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

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 intensiv genutztes Grünland, das tlw. im geringen Umfang mit Obstbäumen (Niederstämme) bestanden ist und als Lagerfläche (Holz) genutzt wird. Mit dem Wirtschaftsgebäude und dem Stromhäuschen besteht bereits eine Bebauung auf der Fläche.

Seltene oder besonders gefährdete Pflanzen- und Tierarten sind innerhalb des Geltungsbereiches bedingt durch die Lage der Fläche und der bestehenden und angrenzenden Nutzung nicht zu erwarten. Aufgrund des Zustands und der Lage der Fläche ist mit Vorkommen bodenbrütender Vogelarten aufgrund häufiger Störung (Holzlager, angrenzende Erschließung) nicht zu rechnen.

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

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 1.500m² Grünland-/Lagerflächen verloren.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung (Störung von Fußgängern und Nutzer der Fläche) der geringen Größe und der benachbarten Bebauung sind durch die geplante Bebauung keine erhebliche Auswirkungen auf streng geschützte Arten zu erwarten.

Gleichzeitig werden als Ausgleich für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen, insbesondere durch die Versiegelung, eine naturnahe Ausgleichsfläche in Form einer Ortsrandeingrünung durch eine Obstwiese geschaffen. Diese hat einen Umfang von ca. 500m².

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen geringer bis mittlerer 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 Ablagerungen des Ablehms vor. Als Bodentyp sind Rendzina, Braunerde-Rendzina bzw. flache Braunerde zu erwarten. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe aufgrund der vorangegangenen Nutzung, Bezogen auf das Stadtgebiet ist die Seltenheit des Bodens als gering einzustufen. Aufgrund der Bodenart und -entwicklung ist das Biotopentwicklungspotenzial (Bodenart LT 5V) als gering bis mittel einzuschätzen ebenso das landwirtschaftliche Ertragspotenzial.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der Grundflächenzahl ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 400 -500m² zu rechnen.

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

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
 Auswirkungen geringer bis mittlerer 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

Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als mittel bis hoch einzustufen. Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden. Das Eintragsrisiko ist aufgrund der geringen bis mittleren Schutzfunktion des Bodens gering bis mittel.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 1.500m² zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung sind die Auswirkungen jedoch zu vernachlässigen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
 Auswirkungen geringer bis mittlerer 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 Eschlipp ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geringe Bebauung der Freiflächen gehen örtlich unbedeutende klimatische Ausgleichsfunktionen verloren.

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

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild werden nach folgenden Kriterien bewertet:

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

Der westliche Ortsrand ist durch das Wirtschaftsgebäude und das Stromhaus sowie durch Wirtschaftsgebäude des Ortsrandes von Eschlipp und der südlich gelegenen PV – Anlage vorbelastet. Der Geltungsbereich ist frei von besonderen landschaftsbildprägenden Elementen. Allerdings befindet sich im Westen die ortsbildprägende Kapelle mit hoher Bedeutung für das Landschafts-/Ortsbild und entsprechend hoher Empfindlichkeit gegenüber negativer Veränderung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt aufgrund der Vorbelastung und der Größenausdehnung in geringem Umfang zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude. Durch die vorgesehene Nutzung als Dorfgebiet und entsprechende Festsetzungen von Baugrenzen und Pflanzgebote, werden die Auswirkungen auf die Ansicht der Kapelle minimiert.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.7 Kultur- und Sachgüter

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden keine Bodendenkmale. Die Marienkapelle ist als Baudenkmal erfasst (Nr. 905942).

4.8 Fläche

Es handelt sich derzeit um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Die Fläche verschwindet nicht. Sie dient weiterhin der Befriedigung menschlicher Bedürfnisse. Es gibt keine Grundlage zur Abstufung der Wertigkeit unterschiedlicher Nutzungen. Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.10 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.

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

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist durch die zu erwartende Firstrichtung begünstigt (überwiegend Süd-West-Orientierung).

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

Durch die Planung werden ca. 0,15 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen im Ortsteil Eschlipp nicht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Stadt Ebermannstadt stellt für den Geltungsbereich keine besonderen Ziele dar.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Nutzung von Solarenergie ist möglich. Die Belange des Klimaschutzes sind im Rahmen der konkreten Bauvorhaben zu beachten und durch entsprechende Verordnungen vorgegeben.

6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da Bauarbeiten nur während der Tagzeiten stattfinden.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Stadt und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden durch Beschränkung der zulässigen Immissionen vermieden. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage und Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7. 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 über 0,05 ha Ausgleichsflächen festgesetzt.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Der Baulandbedarf im OT kann nicht gedeckt werden, es müssten gegebenenfalls andere Flächen ausgewiesen werden.

9. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeit-

punkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der externen Ausgleichsflächen durch stichprobenartige Begehung vorgeschlagen.

Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

10. Zusammenfassung

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; erhebliche Immissionen in das angrenzende Dorfgebiet, der Flurweg für die Naherholung nach Westen bleibt erhalten und wird gestalterisch aufgewertet	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von über 0,15ha Grünland-/Lagerfläche bzw. Intensivgrünland, Eingriff ist vor Ort ausgleichbar	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Boden	Versiegelung auf ca. 0,15ha, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	geringe bis mittlerer Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber nur geringe Flächen-größe	geringe bis mittlerer Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Vorbelastung durch Wirtschaftsgebäude-gegeben, Sichtachse zur ortsbildprägen- den Kapelle wird erhalten	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsge- fuge	keine Flächen mit komplexem ökologi- schem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sach- güter	Durch gestalterische Festsetzungen sind wesentliche Wirkungen minimiert	geringe bis mittlere Erheblichkeit

Nach Umsetzung der Bauflächen verbleiben überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit bzw. Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB



Max Wehner
 Dipl.-Ing Landschaftsarchitekt

ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze
2. Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (maßstabslos)

Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

Qualität: Hochstamm StU 10-12cm

Mittelgroße und kleine Bäume,

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Malus regionale `Sorten`	Apfel
Pyrus regionale ‚Sorten‘	Birne
Prunus regionale ‚Sorten‘	Kirsche und Zwetschgen

Für Gehölzpflanzungen (außer Obstsorten) sind ausschließlich folgende Arten autochthoner Herkunft zu verwenden:

Hecken

<i>Corylus avellana</i>	<i>Gemeine Hasel</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingriffeliger Weißdorn</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Euonymus europaea</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Kreuzdorn</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Salweide</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Holunder</i>



Legende



Geltungsbereich

Eingriffsbewertung



Eingriffsfläche Kategorie II
(1518 qm)

Bestand



Verkehrsfläche



Fettwiese



Einzelbaum (Obst, Niederstamm)



Gebäude, Bestand



Holzlagerplatz / Zufahrt (Erdweg)



Stadt Ebermannstadt

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Eschlipp - West"

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: mw

datum: 20.04.2020

ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenbergerstr. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

