



Bebauungsplan / Grünordnungsplan „Waldwiesenstraße“ Begründung mit Umweltbericht Endfassung vom 19. Dezember 2017

Vorhaben

Aufstellung eines Bebauungsplans/Grünordnungsplans
für das Allgemeine Wohngebiet „Waldwiesenstraße“
im Gemeindeteil Zückshut

Vorhabensträger:

Gemeinde Breitengüßbach
Kirchplatz 4
96149 Breitengüßbach

Landkreis:

Bamberg

Entwurfsverfasser:

SRP
Schneider + Partner

gmbh **ivs**
ingenieurbüro
für bauwesen
beratende ingenieure

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE	3
1.1. LAGE IM RAUM	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE	3
1.3. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG	3
2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES „WALDWIESENSTRASSE“	3
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	4
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	4
3.2. FACHPLANUNGEN	5
3.3. SCHUTZZONEN	5
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	5
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN	5
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN	5
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	6
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	6
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	6
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	6
5.3. TOPOGRAPHIE	6
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE	6
5.5. HYDROLOGIE	6
5.6. VEGETATION	7
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN	7
5.8. GRUNDSTÜCKE UND VORHANDENE BEBAUUNG	7
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	8
6.1. FLÄCHENBILANZ	8
6.2. BAULICHES KONZEPT	8
7. VERKEHRSKONZEPTION	8
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT	8
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	9
10.1. ENTWÄSSERUNG	9
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON	9
10.3. MÜLLENTSORGUNG	10
10.4. BODENORDNUNG	10
11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	10
11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	10
11.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	10
11.2.1. Immissionsschutz	10
11.2.2. Landschafts- und Naturschutz	11
11.2.3. Landwirtschaft	11
11.2.4. Luftreinhalte	12
11.3. WIRTSCHAFT	12
11.4. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES	12
12. UMWELTBERICHT	12

12.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN	12
12.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH.....	12
12.2.1. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile</i>	12
12.2.2. <i>Beschreibung der künftigen Einwohnersituation</i>	12
12.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	13
12.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	14
12.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	14
12.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	15
12.6.1. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</i>	15
12.6.2. <i>Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen</i>	15
12.6.3. <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</i>	16
12.6.4. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</i>	16
12.7. ZUSAMMENFASSUNG	16
13. ENTWURFSVERFASSER	19

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Breitengüßbach liegt im Norden des Landkreises Bamberg, etwa 15 Kilometer von der kreisfreien Stadt Bamberg entfernt. Das Gemeindegebiet liegt auf einer Höhe zwischen 374 Metern über NN (Höhe 374,1 zwischen Sassendorf und Leimershof) und 235 Metern über NN (Main am Westrand der Gemeindegrenze). Die Gemeinde besteht aus dem Pfarrdorf Breitengüßbach, den Kirchdörfern Hohengüßbach, Unteroberndorf und Zückshut sowie der Einzel Leimershof.

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Die Fläche der Gemeinde umfasst 16,85 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 4.513 Einwohnern am 31. Dezember 2015. Die Einwohnerzahl der Gemeinde stieg von 2.915 am 27. Mai 1970 auf 3.583 am 25. Mai 1987; von da an stieg die Bevölkerungszahl weiter auf 3.947 am 31. Dezember 1991, 4.325 am 31. Dezember 1995, 4.507 am 31. Dezember 1999 und 4.609 am 31. Dezember 2003. In den Folgejahren ging die Bevölkerung auf 4.563 am 31. Dezember 2006 zurück, um am 31. Dezember 2009 wieder auf 4.643 anzusteigen. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 268 Einwohnern pro km² (Landkreis Bamberg 125, Regierungsbezirk Oberfranken 148, Freistaat Bayern 182).

Die Gemeinde versucht, in den nächsten Jahren die relativ stabile Bevölkerungsentwicklung mit der behutsamen Ausweisung neuer Baugebiet und mit aktiver Wohnbaupolitik zu sichern.

1.3. Überörtliche Verkehrsanbindung

Breitengüßbach ist mit eigenem Bahnhof an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn (Bahnstrecke Bamberg – Hof, Streckennummer 5100) angebunden. Von Breitengüßbach zweigt darüber hinaus die Nebenstrecke Breitengüßbach – Maroldsweisach (Streckennummer 5104) ab. Die Strecke führt heute von Breitengüßbach nach Ebern, die Verlängerung nach Maroldsweisach wurde stillgelegt und abgebaut. Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen Gemeindeteilen.

Wichtigste Straßenanbindung ist die Bundesautobahn 73 Suhl - Nürnberg (Frankenschnellweg); die Gemeinde ist über drei Anschlussstellen (Breitengüßbach-Nord, -Mitte und -Süd) an diese Autobahn angebunden.

Weitere wichtige Straßen sind die Bundesstraßen B 4 (Bad Bramstedt – Nürnberg) und B 279 (Fulda – Bamberg), die Staatsstraße St 2197 (B 173 in Lichtenfels – B 4 in Unteroberndorf) sowie die Kreisstraßen BA 6 Hohengüßbach – Oberoberndorf, BA 10 Leimershof – Peulendorf und BA 16 Breitengüßbach - Kremmeldorf.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes „Waldwiesenstraße“

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das gilt auch für die Änderungen von Bauleitplänen.

Die Gemeinde Breitengüßbach ist durch ihre Nähe zu Bamberg, den guten Anschluss an den überregionalen Verkehr und durch die reizvolle landschaftliche Umgebung als Wohnort attraktiv. Die hieraus resultierende starke Nachfrage nach Baugrundstücken kann die Gemeinde bereits seit längerer Zeit mangels eigener bebaubarer Flächen nicht bedienen.

Ein Blick auf eine Karte zeigt, dass die Ortslage des Hauptortes nach Norden, Westen und Süden von der Autobahn bzw. dem Überschwemmungsgebiet des Mains begrenzt wird. Lediglich am nordöstlichen Ortsrand von Unteroberndorf stehen noch Erweiterungsflächen für Wohnnutzung zur Verfügung. Die übrigen Freiflächen werden durch die Immissionen der neuen Bahnstrecke Bamberg – Hof weiter beeinträchtigt. Zudem besteht. Somit erscheint es sinnvoll, in den größeren Ortsteilen wie Zückshut eine begrenzte bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Zudem stehen für über die Hälfte der geplanten Parzellen bereits konkrete Bauinteressenten fest, die überwiegend aus dem Gemeindeteil selbst stammen.

Brachflächen und Leerstände, die wieder für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden könnten, finden sich in Breitengüßbach kaum, auch nicht in den Gemeindeteilen. Einzelne leerstehende Gebäude befinden sich in Privatbesitz. Die Gemeinde wirkt auf die Eigentümer ein, diese Gebäude wieder einer Nutzung zuzuführen, hat aber letztlich keine Zugriffsmöglichkeiten auf solche Objekte.

Eine Nachverdichtung innerhalb des Bestandes ist in der Regel nur bei größeren Wohnanlagen, besonders im Geschosswohnungsbau, möglich. Die Struktur in Breitengüßbach und seinen Gemeindeteilen ist jedoch von Einzel- bzw. teilweise auch Reihenhausbebauung geprägt, wo eine Nachverdichtung kaum umgesetzt werden kann.

Um das Potential der Innenentwicklung auszuschöpfen, betreibt die Gemeinde ein Baulückenmanagement, die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist jedoch gering, sodass die Innenentwicklungspotenziale weitgehend ausgeschöpft sind. Ausgewiesene Baugebiete, die bislang nicht umgesetzt bzw. erschlossen wurden, sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde ist trotz eines regelmäßig negativen Natalitätssaldos relativ konstant. Grund dafür ist ein Überhang von Zuzügen im Vergleich zu den Wegzügen. Den hohen Siedlungsdruck belegen auch die zahlreichen Anfragen nach Bauplätzen im neuen Baugebiet „Waldwiesenstraße“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 13 Bauparzellen und aufgrund der bisherigen Nachfrage kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der Flächen zeitnah einer Bebauung zugeführt werden kann.

Der Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde bei der Planung berücksichtigt, da der überwiegende Teil der Bauparzellen zwischen 500 und 700 m² groß ist und somit bereits eine verdichtete Bebauung angedacht ist. Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung alle Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft. Der Bedarf an Wohnbaufläche kann durch Baulücken oder Brachflächen im Ort nicht mehr gedeckt werden, da die Gemeinde nicht im Besitz der entsprechenden Flächen ist. Wie dargelegt, begründen die örtliche Nachfrage und der Immobiliendruck aus dem Umland den Bedarf nach Wohnbauflächen und damit die Notwendigkeit des Baugebiets.

Zusammenfassend bestehen für die Gemeinde keine Alternativen zur vorliegenden Planung und der damit einhergehenden Flächenneuinanspruchnahme.

Daher hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldwiesenstraße“ beschlossen.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Bereich in dem auch die Gemeinde Breitengüßbach mit ihren Ortsteilen liegt, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP 2013) zum Verdichtungsraum. Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Lebens erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnisse bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird, sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Gemäß Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) liegt Breitengüßbach an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die von Lilchtenfels nach Bamberg führt.

Nachbargemeinden sind die Märkte Rattelsdorf und Zapfendorf, die Stadt Scheßlitz, die Gemeinden Memmelsdorf und Kemmern sowie die Stadt Baunach, alle Landkreis Bamberg.

3.2. Fachplanungen

Nicht bekannt.

3.3. Schutzzonen

Nicht bekannt.

3.4. Nachrichtliche Übernahmen

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (z.B. Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Höhenschichtlinien).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude und keine Bodendenkmäler.

4. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Für das Gebiet der Gemeinde Breitengüßbach existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Waldwiesenstraße“ grenzen keine weiteren Bebauungspläne an.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Baugebiet liegt im Westen des Gemeindeteiles Zückshut.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet wird im Norden begrenzt vom Grundstück Flur-Nummer 287, im Osten von den Grundstücken Flur-Nummer 288 und 443, im Süden von Wald und im Westen vom Grundstück Flur-Nummer 282 sowie dem Wirtschaftsweg Flur-Nummer 258.

5.3. Topographie

Das Planungsgebiet fällt von 271 Metern über NN im Süden auf etwa 265 Meter über NN im Norden.

Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt, entweder als Ackerflächen oder als Grünland. Erhaltenswerter Gehölzbestand findet sich nicht.

5.4. Klimatische Verhältnisse

Die Temperaturmittel betragen im kältesten Monat Januar um -1 °C , im Sommermonat Juli um $+18\text{ °C}$. Der Jahrestemperaturdurchschnitt liegt bei rund $+8,5\text{ °C}$.

5.5. Hydrologie

Im Planungsgebiet liegen keine fließenden oder stehenden Gewässer. Allerdings entlang der südlich angrenzenden Waldflächen der Kesselgraben, ein Gewässer III. Ordnung, welches das Planungsgebiet quert. Der Graben ist verrohrt. Die Verrohrung muss im Zuge der Erschließung verlegt werden und sollte zur Niederschlagswasserbeseitigung herangezogen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Hochwasseraufzeichnungen für den Kesselgraben liegen nicht vor.

Eventuell vorhandene Drainageleitungen sind in ihrer Funktion zu erhalten.

Grundwasserstände sind dem Baugrundgutachten der Firma geotechnik dr. rimpel gmbH, Gochsheim vom 12. September 2016, zu entnehmen.

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

5.6. Vegetation

Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt, entweder als Ackerflächen oder als Grünland. Erhaltenswerter Gehölzbestand findet sich nicht.

5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Das Gebiet um Breitengüßbach und das Planungsgebiet liegen im Naturraum Itz-Baunach-Hügelland (117).

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Norden im Bereich des Feuerletten (Knollenmergel), einem Tonstein mit dolomitischen und sandigen Einlagerungen. Im südlichen Teil steht Lias (Schwarzer Jura) an; dabei handelt es sich um Sand-, Ton-, Mergel- und Kalkstein, zum Teil bituminös.

Für die betreffenden Flächen bestehen keine Einträge im Kataster nach Art. 3 Bayerisches Boden-Schutzgesetz (BayBodSchG).

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen.

5.8. Grundstücke und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Waldwiesenstraße“ umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Zückshut:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
259	TF, Waldwiesenweg	283	---
284	---	285	---
286	---	286/1	---
286/2	---	286/3	---
288	TF, Straße	444	TF
445	TF		

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet:	9.740 m ²
Verkehrsfläche:	1.940 m ²
private Grünfläche:	890 m ²
öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche):	1.460 m ²
Summe :	14.030 m ²

6.2. Bauliches Konzept

Nach dem jetzigen Planungskonzept sollen insgesamt 13 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser erschlossen werden.

7. Verkehrskonzeption

Die Zufahrt erfolgt über die Waldwiesenstraße. Die innere Erschließung soll über Stichstraßen sichergestellt werden. Die Funktion angrenzender Flurwege darf nicht beeinträchtigt werden. Sie müssen von Land- und Forstwirten uneingeschränkt genutzt werden können.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Je Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestqualität: Stammumfang 14-16 cm.

Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Zur freien Landschaft sind Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die im AGBGB geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Waldwiesenstraße“ werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen

- 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:
Baugrenzen
- 2.4. Weitere Festsetzungen
Verkehrsflächen
öffentliche und private Grünflächen

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt grundsätzlich im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird in den gemeindlichen Mischwasserkanal, der unmittelbar an das Planungsgebiet anschließt, eingeleitet und der Kläranlage zugeführt. Eine Entwässerung der Kellergeschosse im freien Gefälle ist nicht möglich. Beim Bau von Kellergeschossen wird eine Hebeanlage erforderlich, die gleichzeitig als optimale Rückstausicherung dient.

Das 1. Baugrundstück (künftig Haus-Nr. 9) wird direkt an den Mischwasserkanal angeschlossen. Zur Kosteneinsparung wird das letzte Baugrundstück (künftig Haus-Nr. 15) südlich der Waldwiesenstraße im Mischsystem entwässert. Alle anderen Baugrundstücke südlich der Waldwiesenstraße erhalten jeweils einen Schmutz- und einen Regenanschluss. Überläufe möglicher Speicheranlagen und die Straßenentwässerung werden in einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal eingeleitet, der an einen bestehenden Regenwasserkanal DN 600 angeschlossen wird und – eventuell gedrosselt - in den Kesselgraben einleitet. Die wasserrechtliche Erlaubnis hierzu wird in einem getrennten Verfahren beantragt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird im Baugrundgutachten vom 12.09.2016 nicht empfohlen. Es wird dennoch darauf verwiesen, dass für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) bzw. in Oberflächengewässer (TREN OG) zu beachten sind. Sollten dabei befestigte Flächen über 1.000 m² entwässert werden, ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens zu beantragen.

Der vorhandene Kesselgraben, ein Gewässer III. Ordnung, wird südlich des Baugebietes gefasst und mittels Verrohrung unter einem öffentlichen Weg und den Erschließungsstraßen der vorhandenen Verrohrung wieder zugeführt. Eine eventuell erforderliche Plangenehmigung wird in einem getrennten Verfahren beantragt.

10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Breitengüßbach. Das Planungsgebiet kann unmittelbar an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Löschwasserversorgung von 96 m³ über zwei Stunden kann über das öffentliche Netz sichergestellt werden. Es sind nach Möglichkeit Überflurhydranten zu installieren.

Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz der Bayernwerk AG angeschlossen. Am Rande des Planungsgebietes befinden sich Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH, deren Bestand, Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden darf.

Inwieweit ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz der Bayernwerk AG möglich ist, muss noch geprüft werden.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist möglich. Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10.3. Müllentsorgung

Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgt durch den Landkreis Bamberg.

10.4. Bodenordnung

Nach Abschluss der notwendigen Bauleitplanverfahren werden bodenordnende Maßnahmen durchgeführt.

11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude und keine bekannten Bodendenkmäler.

11.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

11.2.1. Immissionsschutz

Lärmimmissionen durch Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen sind kaum quantifizierbar. In die Festsetzungen wurde der Hinweis aufgenommen, dass solche Immissionen von den Anwohnern des Baugebiets hinzunehmen sind.

Auf mögliche Einwirkungen durch die etwa 500 Meter westlich des Planungsgebietes liegenden Sandgrübebetriebe und den Bauschuttrecyclingbetrieb wird hingewiesen.

Die Kreisstraße BA 16 ist etwa 160 Meter vom Baugebiet entfernt. Die Verkehrstärke liegt gemäß der letzten Zählung bei 1644 Fahrzeugen pro Tag. Daraus ergibt sich ein DTV von 99 Fahrzeugen tagsüber bei einem Schwerverkehranteil von 20% und 13 Fahrzeugen nachts bei einem Schwerverkehranteil von 10%. Daraus ergeben sich Mittelungspegel von 62 dB tagsüber und 51 dB nachts. Bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h können Abzüge von 3,5 dB tagsüber und 4 dB nachts in Ansatz gebracht werden. Aufgrund der Abstandes von rund 160 Metern können weitere 11 dB abgezogen werden. Somit ergeben sich Beurteilungspegel von 47,5 dB tagsüber und 36 dB nachts. Die von 55 dB tagsüber und 45 dB nachts für Allgemeine Wohngebiete werden somit weit unterschritten.

Die Autobahndirektion Nordbayern macht darauf aufmerksam, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen von der etwa 2.500 Metern entfernten Autobahn A 73 geltend gemacht werden können.

Durch den Betrieb haustechnischer Anlagen wie Klimageräte, Abluftführungen oder Wärmepumpen dürfen in der Summe mit anderen Anlagen an den nächstgelegenen Wohn- und Aufenthaltsräumen (50 cm vor dem geöffneten Fenster) tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 40 dB(A) nicht überschritten werden. Eine Anlage ist dann als nicht relevant anzusehen, wenn ihr Immissionsbeitrag den zulässigen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Für den Betrieb haustechnischer Anlagen ergibt sich damit ein Teilbeurteilungspegel tags von maximal 49 dB(A) und nachts von 34 dB(A). Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern.

11.2.2. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt durch die Errichtung von Gebäuden und dazugehörigen Nebenanlagen.

§ 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Vorhaben stellt einen solchen Eingriff dar. Der Umfang der Kompensationen wird nachfolgend ermittelt.

Die Größe der neu überplanten Flächen liegt bei rund 8.670 m². Die Bereiche werden als Gebiet von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft (Kategorie I). Die Eingriffsschwere fällt unter Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, da die Grundflächenzahl mit maximal 0,35 festgelegt ist.

Für Gebiete der Kategorie I vom Typ B ist ein Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5 vorgesehen. Zieht man den mittleren Wert heran, dann ist von einem Ausgleichsflächenbedarf von rund 3.030 m² auszugehen. Davon können 1.460 m² unmittelbar im Süden des Planungsgebietes an Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden. Die restlichen 1.570 m² werden im Zuge des weiteren Verfahrens nachgewiesen.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Süden des Planungsgebietes durchgeführt. Dort wird eine Streuobstwiese angelegt. Zu pflanzen sind mindestens elf Obstbaum-Hochstämme. Es sind heimische, möglichst alte Sorten zu verwenden. Die Fläche ist als Grünland zu erhalten und regelmäßig zu mähen oder zu beweiden. Eine Zufütterung bei Beweidung ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln ist nicht zulässig, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln bei eventuellen Erkrankungen der Obstbäume nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde. Zum Schutz von Wildverbiss sind Gehölzpflanzungen so lange mit einem Wildschutzzaun bzw. mit einem Einzelbaumschutz einzufrieden, bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind. Der Wildschutzzaun ist soweit nach innen zu setzen, dass die Befahrbarkeit angrenzender Wege und die Bewirtschaftung anliegender land- und forstwirtschaftlicher Flächen ungehindert möglich ist. Sonstige Einfriedungen der Ausgleichsflächen sind grundsätzlich unzulässig. Die Bepflanzungen sind so zu pflegen, dass der Verkehr auf landwirtschaftlichen Wegen und die Zufahrt zu angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt wird.

Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

11.2.3. Landwirtschaft

Ammoniak-, Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis“ hervorgerufen werden, sind von den künftigen Bewohnern des Gebiets hinzunehmen.

11.2.4. Luftreinhaltung

Beim Bau sind alle Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren.

11.3. Wirtschaft

Belange der gewerblichen Wirtschaft werden nicht berührt.
Die Belange von Land- und Forstwirtschaft werden durch den Bebauungsplan berührt; die überplanten Flächen werden aus der landwirtschaftlichen Produktion herausgenommen.

11.4. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Nach dem bisherigen Erkenntnisstand werden von der Bebauungsplanänderung Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes nicht berührt.

12. Umweltbericht

12.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 1,4 Hektar. Flächenversiegelung erfolgt in einem gewissen Umfang.

12.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

12.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Die überplanten Bereiche werden derzeit landwirtschaftlich genutzt; sie sind über öffentliche Straßen an das Verkehrsnetz der Gemeinde Breitengüßbach angebunden.

12.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

Durch das Vorhaben sollen Bauflächen geschaffen werden, die es jungen Familien und insbesondere Bürgern von Zückshut ermöglicht, sich auf dem Gebiet der Gemeinde anzusiedeln. Dadurch soll mittelfristig die Einwohnerentwicklung der Gemeinde stabilisiert werden.

12.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt durch die Errichtung von Gebäuden und dazugehörigen Nebenanlagen.

§ 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Vorhaben stellt einen solchen Eingriff dar. Der Umfang der Kompensationen wird nachfolgend ermittelt.

Die Größe der neu überplanten Flächen liegt bei rund 8.670 m². Die Bereiche werden als Gebiet von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft (Kategorie I). Die Eingriffsschwere fällt unter Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, da die Grundflächenzahl mit maximal 0,35 festgelegt ist.

Für Gebiete der Kategorie I vom Typ B ist ein Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5 vorgesehen. Zieht man den mittleren Wert heran, dann ist von einem Ausgleichsflächenbedarf von rund 3.030 m² auszugehen. Davon können 1.460 m² unmittelbar im Süden des Planungsgebietes an Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden. Die restlichen 1.570 m² werden im Zuge des weiteren Verfahrens nachgewiesen.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Süden des Planungsgebietes durchgeführt. Dort wird eine Streuobstwiese angelegt. Zu pflanzen sind mindestens elf Obstbaum-Hochstämme. Es sind heimische, möglichst alte Sorten zu verwenden. Die Fläche ist als Grünland zu erhalten und regelmäßig zu mähen oder zu beweiden. Eine Zufütterung bei Beweidung ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln ist nicht zulässig, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln bei eventuellen Erkrankungen der Obstbäume nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde. Zum Schutz von Wildverbiss sind Gehölzpflanzungen so lange mit einem Wildschutzzaun bzw. mit einem Einzelbaumschutz einzufrieden, bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind. Der Wildschutzzaun ist soweit nach innen zu setzen, dass die Befahrbarkeit angrenzender Wege und die Bewirtschaftung anliegender land- und forstwirtschaftlicher Flächen ungehindert möglich ist. Sonstige Einfriedungen der Ausgleichsflächen sind grundsätzlich unzulässig. Die Bepflanzungen sind so zu pflegen, dass der Verkehr auf landwirtschaftlichen Wegen und die Zufahrt zu angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt wird.

Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

Zur Vermeidung oder Minderung weiterer Umweltbelastungen wurden insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

- Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:

Eine Bodenversiegelung erfolgt in gewissem Umfang. Unverschmutztes Niederschlagswasser wird soweit möglich auf den Grundstücken zurückgehalten. Überläufe der Speicheranlagen und die Straßenentwässerung werden in einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal eingeleitet und gedrosselt in den Kesselgraben eingeleitet. Damit wird unverschmutztes Oberflächenwasser von der Kläranlage ferngehalten. Die Abflusssituation bei Starkregenereignissen wird nicht wesentlich verschlechtert.

- Verkehrliche Maßnahmen:

Mit der Ansiedlung von Familien ist ein gewisser Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Das Gebiet ist jedoch an die leistungsfähige Hauptstraße (BA 16) angebunden, so dass sich die Verkehrssituation nicht wesentlich verschlechtern wird.

- Schallschutzmaßnahmen:

Lärmimmissionen durch Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen sind kaum quantifizierbar. In die Festsetzungen wurde der Hinweis aufgenommen, dass solche Immissionen von den Anwohnern des Baugebiets hinzunehmen sind.

Die Kreisstraße BA 16 ist etwa 160 Meter vom Baugebiet entfernt. Die Verkehrstärke liegt gemäß der letzten Zählung bei 1644 Fahrzeugen pro Tag. Daraus ergibt sich ein DTV von 99 Fahrzeugen tagsüber bei einem Schwerverkehranteil von 20% und 13 Fahrzeugen nachts bei einem Schwerverkehranteil von 10%. Daraus ergeben sich Mittelungspegel von 62 dB tagsüber und 51 dB nachts. Bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h können Abzüge von 3,5 dB tagsüber und 4 dB nachts in Ansatz gebracht werden. Aufgrund der Abstandes von rund 160 Metern können weitere 11 dB abgezogen werden. Somit ergeben sich Beurteilungspegel von 47,5 dB tagsüber und 36 dB nachts. Die von 55 dB tagsüber und 45 dB nachts für Allgemeine Wohngebiete werden somit weit unterschritten.

Durch den Betrieb haustechnischer Anlagen wie Klimageräte, Ablufführungen oder Wärmepumpen dürfen in der Summe mit anderen Anlagen an den nächstgelegenen Wohn- und Aufenthaltsräumen (50 cm vor dem geöffneten Fenster) tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 40 dB(A) nicht überschritten werden. Eine Anlage ist dann als nicht relevant anzusehen, wenn ihr Immissionsbeitrag den zulässigen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Für den Betrieb haustechnischer Anlagen ergibt sich damit ein Teilbeurteilungspegel tags von maximal 49 dB(A) und nachts von 34 dB(A). Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern.

12.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Wie bereits im vorigen Punkt ausgeführt wurde, erfolgt in gewissem Umfang eine Versiegelung des Bodens. Stärkere Verkehrsströme werden nur in geringfügigem Ausmaß hervorgerufen. Maßnahmen zur Minderung dieser geringfügigen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

12.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Breitengüßbach ist durch ihre Nähe zu Bamberg, den guten Anschluss an den überregionalen Verkehr und durch die reizvolle landschaftliche Umgebung als Wohnort attraktiv. Die hieraus resultierende starke Nachfrage nach Baugrundstücken kann die Gemeinde bereits seit längerer Zeit mangels eigener bebaubarer Flächen nicht bedienen.

Ein Blick auf eine Karte zeigt, dass die Ortslage des Hauptortes nach Norden, Westen und Süden von der Autobahn bzw. dem Überschwemmungsgebiet des Mains begrenzt wird. Lediglich am nordöstlichen Ortsrand von Unteroberndorf stehen noch Erweiterungsflächen für Wohnnutzung zur Verfügung. Die übrigen Freiflächen werden durch die Immissionen der neuen Bahnstrecke Bamberg – Hof weiter beeinträchtigt. Zudem besteht. Somit erscheint es sinnvoll, in den größeren Ortsteilen wie Zückshut eine begrenzte bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Zudem stehen für über die Hälfte der geplanten Parzellen bereits konkrete Bauinteressenten fest, die überwiegend aus dem Gemeindeteil selbst stammen.

Brachflächen und Leerstände, die wieder für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden könnten, finden sich in Breitengüßbach kaum, auch nicht in den Gemeindeteilen. Einzelne leerstehende Gebäude befinden sich in Privatbesitz. Die Gemeinde wirkt auf die Eigentümer ein, diese Gebäude wieder einer Nutzung zuzuführen, hat aber letztlich keine Zugriffsmöglichkeiten auf solche Objekte.

Eine Nachverdichtung innerhalb des Bestandes ist in der Regel nur bei größeren Wohnanlagen, besonders im Geschosswohnungsbau, möglich. Die Struktur in Breitengüßbach und seinen Gemeindeteilen ist jedoch von Einzel- bzw. teilweise auch Reihenhausbebauung geprägt, wo eine Nachverdichtung kaum umgesetzt werden kann.

Um das Potential der Innenentwicklung auszuschöpfen, betreibt die Gemeinde ein Baulückenmanagement, die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist jedoch gering, sodass die Innenentwicklungspotenziale weitgehend ausgeschöpft sind. Ausgewiesene Baugebiete, die bislang nicht umgesetzt bzw. erschlossen wurden, sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde ist trotz eines regelmäßig negativen Natalitätssaldos relativ konstant. Grund dafür ist ein Überhang von Zuzügen im Vergleich zu den Wegzügen. Den hohen Siedlungsdruck belegen auch die zahlreichen Anfragen nach Bauplätzen im neuen Baugebiet „Waldwiesenstraße“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 13 Bauparzellen und aufgrund der bisherigen Nachfrage kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der Flächen zeitnah einer Bebauung zugeführt werden kann.

Der Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde bei der Planung berücksichtigt, da der überwiegende Teil der Bauparzellen zwischen 500 und 700 m² groß ist und somit bereits eine verdichtete Bebauung angedacht ist. Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung alle Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft. Der Bedarf an Wohnbaufläche kann durch Baulücken oder Brachflächen im Ort nicht mehr gedeckt werden, da die Gemeinde nicht im Besitz der entsprechenden Flächen ist. Wie dargelegt, begründen die örtliche Nachfrage und der Immobiliendruck aus dem Umland den Bedarf nach Wohnbauflächen und damit die Notwendigkeit des Baugebiets.

Zusammenfassend bestehen für die Gemeinde keine Alternativen zur vorliegenden Planung und der damit einhergehenden Flächenneuanspruchnahme.

12.6. Zusätzliche Angaben

12.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Frühjahr 2017 fanden Ortstermine statt, bei denen das Gelände begutachtet wurde. Auf dieser Grundlage wurden Vorentwürfe erstellt und mit der Gemeindeverwaltung Breitengüßbach diskutiert. Der abgestimmte Vorentwurf wurde schließlich im Mai 2017 dem Gemeinderat vorgestellt und nach kleineren Änderungen in die frühzeitige Beteiligung gegeben.

12.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen

Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Eventuell abgeschobener Humus und unbelasteter Erdaushub wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Referat „Abfallwirtschaft“ beim Landratsamt des Landkreis Bamberg verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu erwarten, da nicht mit Stoffen umgegangen wird, die das Grundwasser gefährden könnten. Jedoch können Leckagen auf Grund von Unfälle oder Unachtsamkeiten in der Bauphase nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen z.B. Motoröle oder Kraftstoffe in den Untergrund gelangen.

Das Gelände wird in seiner Höhenlage nicht verändert; im Bereich von Straßen und Gebäuden sind vermutlich geringfügige Abgrabungen und Auffüllungen zur Untergrundbegradigung und -stabilisierung erforderlich.

12.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Keine.

12.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

12.7. Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bauleitplanung

- ist nach der Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtig. In nachfolgendem Umweltprüfungsverfahren erfolgt eine detaillierte Darstellung.
- bedarf entsprechend der Anlage 1 zum UVPG einer allgemeinen Vorprüfung.
- erfordert gemäß der Anlage 1 zum UVPG eine standortbezogene Vorprüfung.
- löst weder eine UVP-Pflicht noch eine Vorprüfungspflicht aus, da nachteilige Umweltauswirkungen in erheblichem Umfang auf Grund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten sind. Wie den Angaben dieses Umweltberichtes entnommen werden kann, ist eine Betroffenheit aus folgenden Überlegungen nicht gegeben:

Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind.

Durch die geplante Maßnahme entsteht kein Lärm, der für die im Umkreis lebende Bevölkerung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit darstellt.

In dieser Begründung wird auch ausgeführt, dass durch die geplante Maßnahme Lärm- und Staubemissionen nur während der Bauphase entstehen. Visuelle Störungen treten kaum ein, weil das Planungsgebiet unmittelbar an den Ortsrand von Zückshut anschließt. Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die als Grünland genutzten Flächen, die durch die Maßnahme beansprucht werden, haben aus rein floristischer Sicht mittlere ökologische Bedeutung. Rote-Liste-Arten kommen nach unserem Kenntnisstand nicht vor. Jedoch wurden für das Planungsgebiet keine detaillierten floristischen oder faunistischen Untersuchungen durchgeführt.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine kartierten Biotop- oder nach Naturschutzrecht geschützte Gebiete.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt eine gewisse Trennungsfunktion, da die Baugrundstücke voraussichtlich eingefriedet werden. Da sich das Planungsgebiet jedoch unmittelbar am Ortsrand von Oberhaid befindet und bebauten Bereiche angrenzen, kann davon ausgegangen werden, dass Wanderwege von Tieren durch die Maßnahme nicht relevant beeinträchtigt werden.

Es wird empfohlen, bei der Straßenbeleuchtung Kaltstrahler einzusetzen, um nachtaktive Insekten zu schonen.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind gemäß den Planeintragungen und den textlichen Festsetzungen standortgerechte Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Schutzgut Boden:

Durch die Maßnahme erfolgt in einem gewissen Umfang Flächenversiegelung.

Die durch die Maßnahme in Anspruch genommenen Flächen besitzen mittlere Bodenwertigkeiten. Mit dem Eingriff wird Oberboden abgeschoben. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind oder Wasser kann nicht völlig ausgeschlossen werden; dies sollte bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt nicht.

Die Bodenstruktur wird durch das Abschieben und Aufhalten des Oberbodens nur minimal verändert.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch welche die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird. Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Schutzgut Wasser:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Die Fähigkeit eines Bodens Wasser zu speichern, hängt im wesentlichen von seinem Tongehalt ab; je höher der Tongehalt im Boden, desto größer sein Vermögen, Wasser zu speichern bzw. desto geringer seine Wasserdurchlässigkeit. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Die Fläche für das geplante Wohngebiet fällt leicht nach Norden; sollte bei extremen Niederschlagsereignissen Oberflächenwasser aus den höherliegenden Gebieten austreten, so fließt es breitflächig ins Gebiet. Teiche oder andere stehende Gewässer werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt. Schadstoffeintrag durch Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel durch Unfälle oder Unachtsamkeiten während der Bauzeit kann, trotz eingeleiteter Gegenmaßnahmen, nicht völlig ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima/Luft:

Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar.

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes ist mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen bzw. Kaltluftströmen von den bewaldeten Höhen südlich des Planungsgebiets zu rechnen.

Einem Satellitenbild der Region kann entnommen werden, dass der Bereich um Zückshut einen klimatischen Ausgleichsraum darstellt. Große, zusammenhängende Waldflächen liegen nördlich (Kellerholz) und südlich der Ortslage (Zückshuter Forst). Der Zückshuter Forst beginnt unmittelbar südlich des Gebiets.

Schutzgut Landschaft:

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche. Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild nur gering beeinträchtigt. Diese geringen Beeinträchtigung wird jedoch durch bestehende und geplante Eingrünungen abgemildert. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden auf Grund des relativ geringen Umfangs des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Vorhaben keine Beeinträchtigung dar. Bodenveränderungen finden nur in untergeordnetem Maßstab statt. Eine Änderung der Vegetation tritt ein, weil bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Bauland umgewandelt werden.

Die Fläche weist keine erhebliche Fernwirkung auf. Einsehbarkeit ist nur aus dem unmittelbaren Nahbereich gegeben. Zur freien Landschaft erfolgt eine Eingrünung.

Damit sich das Baugebiet in das Landschaftsbild einfügt, sind ungebrochene und leuchtende Farben zu vermeiden und Reflexionsmöglichkeiten zu reduzieren.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Zückshut findet nicht statt, weil das Baugebiet unmittelbar an bestehende Bebauung angrenzt. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet nicht statt, da das Vorhaben von seinem Umfang her zu kleinräumig ist um solche Auswirkungen hervorzurufen. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisherige landwirtschaftliche Flächen umgenutzt werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

13. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

SRP Schneider & Partner Ingenieur-Consult GmbH, Buttenheim,
in Zusammenarbeit mit IVS Ingenieurbüro GmbH, Kronach

Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 19. Dezember 2017

