

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ramsau Mitte“

Gemeinde Reichertsheim

Teile des Grundstückes Fl. Nr. 18, 18/1 und 20, Gemarkung Kronberg

Fl. Nr. 333 und 333/26 (Teilflächen), Gemarkung Dachberg

Umweltbericht

Planung:

Helmut Schmitt
Landschaftsarchitekt

Tiefenstätt Nr.1,
84437 Reichertsheim
Telefon: 08072 / 37 48 84
Telefax: 08072 / 37 48 85
E-Mail: lah.schmitt@VR-Web.de

Fassungsdatum:

Vorentwurf:

Entwurf:

11.04.2013

25.07.2013, geä. 19.09.2013

A. Anlaß und Erfordernis der Planung

Gründe für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Absicht der Gemeinde Reichertsheim zusätzlichen Wohnraum und wieder Baulandreserven für die nächsten Jahre zu schaffen.

B. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichertsheim i. d.F. v. 03.02.1984, mit 1.Änderung vom 30.11.1993 und mit parallel laufendem FNP – Änderungsverfahren (5.Änderung) entwickelt.

C. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet für die neue Wohnbebauung soll in 2 Bauabschnitten eine maßvolle Wohnbebauung ermöglichen.

Das Planungsgebiet gehört zu den attraktivsten Reserveflächen für den Wohnungsbau im Bereich der Gemeinde Reichertsheim.

Es diente bisher landwirtschaftlichen Nutzzwecken und befindet sich im Privatbesitz. Eine Bebauung ist im Geltungsbereich des Plangebietes nicht vorhanden.

Das Gelände ist nahezu eben bis leicht geneigt, es fällt gleichmäßig mit ca. 4 % nach Süden ab.

Im Westen des Baugebietes grenzt ein Hang an, so daß mit Schichtenwasser zu rechnen sein wird.

Trotz des 2010 hergestellten Hochwasserschutzes (Damm mit Ableitung des Oberflächenwassers in den Bachlauf östlich von Ramsau) sind für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“ auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen stark abfließendes Wasser zu treffen.

Zum Grundwasserstand und zur Sickerfähigkeit des Untergrundes wird derzeit ein Gutachten erstellt. Erkenntnisse aus den benachbarten Baugebieten bestätigen die Planungsabsicht, örtliche Versickerungen herzustellen.

Erholungsfunktionen waren auf dem Plangebiet während der Vegetationszeit gänzlich ausgeschlossen.

D. Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

Siehe Bebauungsplan mit Begründung

E. Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Kronbergstraße und Klosterfeldstraße erschlossen.

Im Westen grenzt die Grundschule, im Süden und Osten das vorhandene Wohngebiet „Kreuzbach“ und im Norden des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen an.

F. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die öffentlichen Grünflächen im Westen und Norden bilden mit ihren Baumpflanzungen, Streuwiesenflächen und Fußwegen einen breiten, grünen Ortsrand für die bestehende und die geplante Wohnbebauung, sie stellt einen wichtigen Orientierungspunkt innerhalb der gesamten Wohnsiedlung dar.

Durch straßenbegleitende Baumpflanzungen und Obstbaumpflanzungen in den einzelnen Gartenquartieren wird die Durchgrünung des Wohnquartieres intensiviert und verstärkt.

Die für die Bepflanzung ausgewählten Gehölze entsprechen einer landschafts – und standortgerechten Auswahl .

G. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie bereits oben dargestellt sollen durch das neue Wohngebiet zusätzliche neue Baulandflächen für die Bevölkerung geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, z.B. Baugesetzbuch, Naturschutzgesetz, Immissionsschutzgesetzgebung, Abfall- und Wassergesetzgebung, sind die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt.

2. Bestandsaufnahme der bestehenden Situation:

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand der Gemeinde Reichertsheim. Das Gelände ist nahezu eben bis leicht geneigt; es fällt mit ca. 4 % nach Süden.

Lärmschutz, Lärmimmissionen:

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine unmittelbar angrenzende Grundschule mit Spiel – und Sportflächen .

Im Osten verläuft in einem Abstand von ca. 350 m Entfernung die Bundesstraße B 12. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen an.

Erholungsfunktionen waren auf dem Plangebiet nicht gegeben.

Das Gelände befindet sich in Privatbesitz , es war ursprünglich landwirtschaftlich genutzt .

Auswirkungen, Maßnahmen:

Störungen der Nachbarschaft durch Lärm, Staub und Straßenschmutz sind baubedingt nicht zu vermeiden. Da jedoch ausreichend Abstand zu den benachbarten Wohnbebauungen vorliegt, ist diese Belastung zumutbar.

Die Schallemissionen, die von dem bestehenden Spielplatz ausgehen, gelten als sozialadäquat und sind von den Anwohnern hinzunehmen. Die Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV bzw. das „Gesetz über die Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder – und Jugendspiel-Einrichtungen(KJG)“ können eingehalten werden; wenn die Nutzungszeiten von 7.00 – 22.00 Uhr, 6.5 bzw. 7.5 h eingehalten werden.

Bei den Verkehrsgeräuschen der Bundesstraße B 12 können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) bei Tage eingehalten werden. Nachts können die Orientierungswerte bis zu 4 dB(A) überschritten werden. bzgl. der Verkehrsgeräusche der B 12 sind keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Neben dem zusätzlichen Quell- u. Zielverkehr der künftigen Bewohner werden keine weiteren Lärmemissionen erwartet.

Die Erschließung erfolgt über die Kronberg- bzw. Klosterfeldstraße. Durchgangsverkehr ist ausgeschlossen.

Fußläufig ist das neue Wohngebiet über den Fußweg in der westlichen Grünfläche mit der benachbarten Wohnbebauung gut vernetzt und die Ortsmitte auf kurzen Wegen erreichbar. Spielplätze für Kinder bis 12 Jahre sind in dem westlichen Schulgelände wohnungsnah vorhanden.

Durch vielfältige artenreiche Gehölzpflanzungen werden die Freiräume aufgewertet und interessant gestaltet.

In der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung vom Ingenieurbüro Greiner Nr. 212101/2 vom 17.08.2012 wird gezeigt, dass keine passiven Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.

Die Verträglichkeitsuntersuchung kann in der Gemeinde eingesehen werden und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Umweltauswirkungen – insbesondere die nur temporäre Belastung durch den Lärm aus der Spielplatzanlage – sind deshalb nur mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beschreibung:

Durch die Überbauung werden keine kartierten Biotopie berührt, so daß keine für den Artenschutz relevanten Flächeneinheiten verloren gehen.

Vegetationsstrukturen sind auf dem Planungsgebiet nicht vorhanden.

Bedeutende Tierarten konnten nicht beobachtet werden.

Auswirkungen, Maßnahmen:

Der Eingriff in den Naturhaushalt kann zum Teil auf dem Planungsgebiet im Bereich der öffentlichen Grünflächen durch Pflanzung von Einzelbäumen, Baum – u. Gehölzgruppen, sowie durch die Herstellung von Streuobstwiesen ausgeglichen werden;

Zur Durchgrünung, Lebensraumverbesserung und Einbindung in die Landschaft (Ortsrandlage, Einbindung in die Landschaft!) sind neben der westlichen und nördlichen öffentlichen Grünfläche Straßenbäume entlang der Erschließungsstraße vorgesehen.

Die nachfolgend aufgezeigten grünordnerischen Maßnahmen dienen dem Ausgleich und der Kompensation des Eingriffes.

- Kompensationsmaßnahmen sind auf dem Plangebiet teilweise möglich:
Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes werden auf einer Fläche von ca. 1 290 qm , Breite: 5.0 m, eine Streuobstwiese mit artenreicher Wiesenmischung und mit Baumpflanzungen aus Einzelbäumen und Baumgruppen erstellt.
Diese Flächen sind einheitlich zu pflegen (2 – 3 malige Mahd, keine Düngung, kein Pestizideinsatz); eine private Gartennutzung ist auszuschließen.
- Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes / Erdwall nördl. B 12:
Auf und entlang des vorhandenen Erdwalles auf der Fl. Nr. 333/26 (Teilfläche) und 333 (Teilfläche), entlang der Bundesstraße B 12, werden auf einer Fläche von 2 768 qm Gehölzpflanzungen aus Einzelbäumen und Baumgruppen mit artenreichen Strauchunterpflanzungen erstellt.
Auf der Südseite des Erdwalles werden zusätzlich Rohboden- und Mager-
rasenstandorte hergestellt.
- Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes / freigelegter Bachlauf:
Entlang des östlichen Ortsrandes von Ramsau wurde auf den Fl. Nr. 1248/1, 1248/2, 1249/1, 1244/7 und 1252/3 (Teilfläche) auf einer Fläche von 2 890 qm ein bisher verrohrter Bachlauf freigelegt und als natürlicher Bachlauf im offenen, natürlichen Gerinne mit bachbegleitenden heimischen Gehölzen und Staudenfluren hergestellt.

Unter den grünordnerischen Festsetzungen wurde aufgenommen, dass im gesamten Plangebiet vor Beginn der Baumaßnahme zu prüfen ist, in wie weit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV FFH- Richtlinien betroffen werden.

Die Umweltauswirkungen sind mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung: Die Böden bestehen aus flachgründigen lehmigen Braunerden auf unterschiedlich mächtigen Geschiebelehmen und Moränenablagerungen mit hohem Anteil an Schluff und Ton.
Hinsichtlich der Sickerfähigkeit des Untergrundes wird derzeit ein Gutachten erstellt, das Ergebnis wird im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Nutzungsbedingte künstliche und wirtschaftseigene Nährstoffzufuhr mit Auswaschungen in das Grundwasser und Oberflächenwasser waren möglich.

Größere Bodenerosionen waren aufgrund der Bodenbestockung (Grünland, Wiesen)) eingegrenzt.

Auswirkungen,
Maßnahmen:

Baubedingt werden größere Flächen verändert. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ \leq 0.35) , Straßen und Zufahrten werden ca. 40 % der Fläche dauerhaft versiegelt.

Durch die Wohnungsnutzung entstehen keine nennenswerte Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich erfolgt über die Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung.

Die Umweltauswirkungen sind mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Die bisherigen offenen Flächen konnten Oberflächenwasser innerhalb der Vegetationsschicht aufnehmen und über die Versickerung in den anstehenden Untergrund dem Grundwasser zuführen.

Auswirkungen,
Maßnahmen:

Zur Kompensation der durch die Bebauung verursachten zusätzlichen Bodenversiegelung wird unverschmutztes Niederschlagswasser von den Dächern und sonstigen befestigten Flächen (Rasenfugenpflaster) in den Untergrund versickert.
So kann ein Teil der Beeinträchtigung des Bodens bei seiner Funktion für die Grundwasserneubildung und Abflußregulierung vermindert werden.

Die Umweltauswirkungen sind mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Die vorherrschenden Windrichtungen sind West und Südwest.

Die mittlere Lufttemperatur liegt bei ca. 9.0 ° C.
Die Zahl der Sommertage beträgt ca. 32 Tage, die Zahl der Frosttage rund 114 Tage, Eistage (Maximum unter dem Gefrierpunkt) sind normalerweise an ca. 32 Tagen festzustellen.

Der mittlere Jahresniederschlag beträgt rund 718 mm.

Auswirkungen,
Maßnahmen:

Bau- und anlagebedingt ergeben sich keine Auswirkungen, Kalt- und Warmluftströme werden nicht beeinträchtigt.

Die Umweltauswirkungen sind mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das geplante Baugebiet wird im Norden von einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche, im Westen von einer Grundschule, im Osten und Süden von einer bestehenden Wohnbebauung begrenzt.

Das Gelände wird, soweit es die fortschreitende Bebauung zulässt, noch teilweise landwirtschaftlich genutzt.

Auswirkungen,
Maßnahmen:

Die künftige Bebauung wird das Orts- und Landschaftsbild mitprägen. Folgende grünordnerische Maßnahmen dienen im Rahmen der geplanten Baumaßnahme zur Verbesserung des Ortsbildes und zur Einbindung in die Landschaft:

- Durchgrünung des Bauquartieres mit Einzelbäumen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenfugen!), soweit die Funktionalität nicht entgegen steht.
- Herstellung von artenreichen Gehölzpflanzungen und abgemagerten Wiesenflächen im öffentlichen Grünzug (Streuobstwiesen), die als Kompensation (= Ausgleichsflächen) dienen.

Die Umweltauswirkungen sind mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Beschreibung:

Kulturgüter wie z.B. Bodenfunde, etc. sind im Bereich des Planungsgebietes nicht zu vermuten.

Auswirkungen,
Maßnahmen:

Sachgüter bestehen nur in Form landwirtschaftlicher Nutzflächen. Der Verlust an landwirtschaftlichen Produktionsflächen und die damit verbundenen Einbußen werden durch den Verkauf der Flächen als Bauland finanziell kompensiert.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Privatfläche genutzt.

Benötigte Baulandflächen würden weiterhin nicht erschlossen werden.

4. Alternativen

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichertsheim i.d.F.v. 03.02.1984, mit 1.Änderung vom 30.11.1993 und

mit parallel laufendem FNP – Änderungsverfahren (5.Änderung) entwickelt.

Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Klosterfeldstraße in U – Form und nördlicher Anbindung an die Kronbergstraße.

Durchgangsverkehr und zusätzliche Lärmemissionen werden so verhindert.

5. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Bewertung und Beurteilung der Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) erfolgte nach dem Bayerischen Leitfaden, Stand Januar 2003. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben.

Als Grundlage für die argumentative Darstellung wurden Angaben von Fachbehörden verwendet.

Die Einschätzung zu Boden und Untergrund bzw. deren Versickerungsfähigkeit erfolgte aufgrund einer örtlichen Schürfgrube.

6. Monitoring – Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Betroffene Schutzgüter	Maßnahmen zur Überwachung	Zeitpunkt und Abfolge
Keine	Keine	

7. Zusammenfassung:

Aus den Vorhabensauswirkungen ergeben sich Konfliktpunkte im Bereich des Eingriffes in den Naturhaushalt bedingt durch die Flächenversiegelung. Die Entlastung hat durch die Festsetzung ökologischer Ausgleichsflächen zu erfolgen.

Wertvolle Lebensräume sind durch das Planungsgebiet nicht betroffen, bei gleichzeitiger Berücksichtigung aller Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich keine weiteren nachteiligen Umweltauswirkungen.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.
Erheblichkeit durch Auswirkungen:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Lärmimmissionen)	mittel	gering	gering	gering
Landschaft Kultur- und Sachgüter	mittel	gering	gering	gering
	gering	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen