

Anlage 2

Markt Cadolzburg:
Bebauungsplan Nr. 28 A „Egersdorf Nord – 2. Bauabschnitt“ im Ortsteil Egersdorf

Umweltbericht

gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und BauGBÄndG 2017 (Mustererlass)

ERNEUTE AUFSTELLUNG NACH UNWIRKSAMKEIT DES BEBAUUNGSPLANS VOM 6. DEZEMBER 2012

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Markt Cadolzburg nachhaltig in einem zusammenhängenden Schwerpunktbaugebiet zu befriedigen. Damit sollen die bisher zahlreichen kleinen Siedlungserweiterungen in den Ortsteilen minimiert und ein Beitrag zum Erhalt des dörflichen Charakters der Ortsteile geleistet werden. Die unmittelbare Nähe zum Haltepunkt Egersdorf der Rangaubahn bietet in Hinblick auf die Auspendlerbilanz in Cadolzburg einen wichtigen Standortvorteil.

Die im Kartenteil dargestellte, ca. 8,9 ha große Wohngebietsausweisung ist aus dem geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Mensch

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Zusätzlicher Untersuchungsbedarf
<p>Rein ackerbauliche Nutzung mit vorhandener Gemeindeverbindungsstraße „Pfalzhausweg“ ohne Straßenbegleitgrün</p> <p>Südlich grenzt die Grundschule Egersdorf, im Osten grenzen die Rangastraße sowie forstwirtschaftliche Nutzflächen, nördlich der bestehende Pfalzhausweg und im Westen der 1. BA des Baugebiets an</p> <p>Weiter südlich jenseits der Bahnlinie befindet sich das Wohn- und Gewerbegebiet an der Pfannenstielstraße.</p>	<p>Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan</p> <p>Flurkarte M 1:1000</p> <p>Verkehrsgutachten IB Christofori / Roßtal vom 20.11.2019</p> <p>Schallimmissionstechnische Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen IB Sorge / Nürnberg vom 04.12.2019</p> <p>Schallimmissionstechnische Untersuchung der Verkehrsgeräuschemissionen im Umfeld des Plangebietes IB Sorge / Nürnberg vom 04.12.2019</p>	<p><u>Bau:</u> Die Störung von Siedlungsräumen durch</p> <ul style="list-style-type: none">- Lärm und- Luftschadstoffe sowie- Staub <p>ist während des Baus unvermeidbar. Sie wird durch die geltenden Schutzvorschriften minimiert.</p> <p><u>Betrieb:</u> Mit der Baugebietsausweisung sind ebenso unvermeidbar - wenn auch in geringem Umfang - zusätzliche negative Wirkfaktoren verbunden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Lärm durch Wohnnutzung und Verkehr- Luftschadstoffe durch Heizung und Verkehr <p>Mehrbelastung der umliegenden Zufahrtsstraßen in Wohngebieten</p>	<p>Kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf</p>

2.2 Pflanzen und Tiere

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Zusätzlicher Untersuchungsbedarf
<p>a) Rein ackerbauliche Nutzung,</p> <p>b) kein schützenswerter Baumbestand</p> <p>c) Keine geschützten Flächen oder FFH-Flächen im Gebiet oder angrenzend, keine ABSP-Flächen oder geschützte Biotope</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsplan - Biotopkartierung - ABSP - örtliche Bestands- erhebung 	<p><u>Bau:</u> Verlust von (Teil)-Lebens- räumen für Allerweltsarten</p> <p><u>Betrieb:</u> Mit den vorgesehenen grün- ordnerischen Maßnahmen im Baugebiet werden (Teil)- Lebensräume für Pflanzen- und Tierarten, die sich an die Siedlungsstandorte an- gepasst haben, wiederher- gestellt.</p>	<p>Spezielle artenschutz- rechtliche Unter- suchung (saP)</p>

2.3 Boden

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Zusätzlicher Untersuchungsbedarf
<p><u>Geologie:</u> Blasensandstein mit Letten- linsen aus dem Mittleren Keuper</p> <p><u>Böden:</u> Mittel- bis stark bindige Sand- Ton-Wechsellagerung in denen die Tone überwiegen mit sehr geringer Versickerungsfähigkeit;. Ab ca. 3,5 m Tiefe Sandsteine mit Ton-/Tonsteinlagen</p> <p>Die Wasserspeicher- und Nähr- stoffpufferkapazität ist aufgrund der Schluff- und Tonanteile gut.</p> <p>Aufgrund der weiten Verbreitung dieser Bodentypen auf dem ge- samten „Cadolzburger Höhen- rücken“ ist die Bodenfunktion als Archiv der Natur- und Kulturge- schichte als gering einzustufen.</p> <p>Die Nutzungsfunktionen des Bodens bestehen überwiegend in der Landwirtschaft, zu einem geringen Anteil in der Nahe- holung aus dem unmittelbar angrenzenden Wohngebiet. Die Ackerzahlen liegen zwischen 43 und 49.</p> <p><u>Altlastenverdachtsaspekte:</u> Wg. nachhaltiger landwirtschaft- licher Nutzung keine Anhalts- punkte für Altlasten</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Landschafts- plan - geologische Karte - Bodengutachten IB Schulze und Lang / ER vom 05.03.1998 zu un- mittelbar angrenzen- dem Schulneubau - Angaben Amt für Landwirtschaft / Fürth 	<p><u>Bau- und Anlage / Betrieb:</u> Verlust von offenen Boden- flächen mit Teilfunktionen „Wasserrückhaltung und -filterung, (Teil-)lebensraum von Pflanzen- und Tierarten sowie natürliche Ertrags- fähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden“ Trotz der regional als hoch einzuschätzenden natürli- chen Ertragsfähigkeit ist die Überbauung aus städtebau- lichen Gründen und der be- sonderen Standorteignung für eine Wohnbebauung unumgänglich bzw. in der Abwägung aller Belange angemessen. Im Rahmen der Eingriffsregelung werden Kompensationsmaßnahmen Für die Belange des Boden- schutzes festgelegt (sicker- fähige Beläge, groß-flächige Versickerung und Verdun- stung von Niederschlags- wasser in Ökokontofläche „Brunnlohgraben“)</p> <p>Nicht versiegelte Nebenflä- chen erfüllen ihre natürli- chen Funktionen weiter bzw. wieder</p> <p>Sonst keine Veränderung der Wirkfaktoren</p>	<p>Kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf Im Rahmen der Bau- leitplanung</p> <p>Kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf</p>

2.4 Wasser und Hochwasserschutz

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Zusätzlicher Untersuchungsbedarf
<p>Grundwasser ca. 3,5 bis 4,5 m, Schichtwasser bis 2,0 m unter GOK anstehend, jedoch stark je nach Bodensperrschicht kleinräumig wechselnd</p> <p>Kein Wasserschutzgebiet vorhanden</p> <p>Keine Hochwassergefährdungsfläche, Überschwemmungsgebiet oder wassersensibler Bereich</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Oberflächengewässer vorhanden.</p>	<p>- Landschaftsplan</p> <p>- Bodengutachten IB Schulze und Lang / ER vom 05.03.1998 zu unmittelbar angrenzendem Schulneubau</p>	<p><u>Bau- und Anlage:</u> Verlust von offenen Bodenflächen zur Versickerung von Niederschlägen und Nachspeisung des Grundwassers,</p> <p><u>Betrieb:</u> Möglicher Stoffeintrag aus Verkehrsflächen, Wohnbebauung und Freiflächen Durch den erhöhten Ausbau von sickerfähigen Belägen und die Sammlung, Speicherung und Wiederverwendung von Niederschlägen und Sickerwasser zur Beregnung werden der Oberflächenabfluss minimiert und kleinräumige Wasserkreisläufe erhalten bzw. neu geschaffen.</p>	Kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf

2.5 Klima und Luft

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Zusätzlicher Untersuchungsbedarf
<p>Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung trägt je nach Vegetationsperiode unterschiedlich stark zur Luftfilterung und Verbesserung des Kleinklimas bei.</p>	<p>- Landschaftsplan</p> <p>- topographische Karte</p>	<p><u>Bau- und Anlage / Betrieb:</u> Unvermeidbare Verringerung der Vegetationsflächen mit ihren Positivwirkungen für das Kleinklima und die Luftverhältnisse; Im Betrieb wird diese nachteilige Beeinträchtigung zum einen durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, zum andern durch die Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung, -versickerung und -verdunstung minimiert.</p>	Kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf

2.6 Orts-/Landschaftsbild und Erholung

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Zusätzlicher Untersuchungsbedarf
<p>Im Plangebiet sind keine ortsbildprägenden Strukturen oder dominante Einzelbäume vorhanden;</p> <p>Eine bestehende landschaftliche Einbindung des Baugebiets ist durch den Wald im Osten gegeben. An den übrigen Rändern grenzt die Baugebietsausweisung an die Grundschule Cadolzburg bzw. bestehende Baugebiete an.</p> <p>Eine (Nah-)Erholungsnutzung findet nicht statt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsplan - Flurkarte - örtliche Bestandsaufnahme 	<p><u>Bau- und Anlage:</u></p> <p>Das Ortsbild wird durch die grünordnerischen Festsetzungen gegenüber dem Istzustand verbessert.</p> <p>Das Wohngebiet wird durch durchgängige Grünzüge sowohl in Nord-Süd-, als auch in Ost-Westrichtung gegliedert, die sowohl dem Fuß- und Radverkehr innerhalb des Wohngebiets abseits der Verkehrsstraßen, als auch der Nahholung dienen</p>	Kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Zusätzlicher Untersuchungsbedarf
Keine Erkenntnisse über die Existenz von Kultur-, und Bodendenkmalen	<ul style="list-style-type: none"> - Flächennutzungsplan - Befragung des Landesdenkmalamtes 	<p><u>Bau- und Anlage:</u></p> <p>nicht erkennbar</p>	Kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf

2.8 Flächeninanspruchnahme

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Zusätzlicher Untersuchungsbedarf
Bestehende landwirtschaftliche Nutzflächen mit bestehender Ortstraße	<ul style="list-style-type: none"> - Flächennutzungs- und Landschaftsplan - Bestandsplan M 1:1000 	<p><u>Bau- und Anlage:</u></p> <p>Die in Anspruch genommenen Flächen zur Deckung des kommunalen Wohnflächenbedarfs entsprechen den Vorsorgepflichten bzw. gesetzlichen Vorgaben (vorrangige bauliche Entwicklung an den Kernorten). Die städtebauliche Lösung entspricht der vor allem in den stadtnahen ländlichen Gemeinden vorrangigen Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern mit eigenem Garten – vorwiegend für junge Familien.</p> <p style="text-align: right;">>>> Fortsetzung</p>	Kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf

		Durch die Reduzierung von Bauparzellengrößen, eine wirtschaftliche interne Erschließung und ein Freiflächenangebot, das gesunde Wohnverhältnisse sowie die wohnungsnaher Naherholung fördert wird das Gebot des sorgsamem Umgangs mit Flächen beachtet. Der Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu Gunsten von Wohnflächen am Kernort Cadolzburg ist in der Abwägung angemessen.	
--	--	---	--

2.9 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Zusätzlicher Untersuchungsbedarf
Bestehende landwirtschaftliche Nutzflächen mit bestehender Ortstraße	- Flächennutzungs- und Landschaftsplan - Bestandsplan M 1:1000	<u>Bau- und Anlage:</u> Aus dem Wirkungsfeld des B-Plans sind aufgrund der verkehrsmäßigen Randlage, der der Eigenart der benachbarten Flächen und Nutzungen sowie der unter dem Schutzgut Wasser dargestellten Kriterien keine besonderen Risiken für Unfälle oder Katastrophen ableitbar.	Kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf

2.10 Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Zusätzlicher Untersuchungsbedarf
Städtebaulich angemessene Wohngebietserweiterung	- sämtliche Unterlagen gem. 2.1 bis 2.7	Wegen der im Sinne der Hemerobie naturfremden Vornutzung des Baugebiets sowie der städtebaulich stimmigen Ortsentwicklung ergeben sich auch aus der interaktiven Betrachtung keine zusätzlichen Wirkfaktoren. Die biologische Vielfalt wird durch die B-Planung nicht beeinträchtigt, sondern in Teilbereichen (interne Ausgleichsflächen) sogar gefördert. Geschützte Arten und Lebensräume nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen.	Kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf

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

Bei Durchführung der vorgesehenen Bebauungsplanung wird dem aktuellen städtebaulichen Bedarf nach Wohnbauflächen im Cadolzburg Rechnung getragen. Der Bebauungsplan nimmt in Art und Maß der Bebauung Rücksicht auf die angrenzende bestehende Wohnbebauung. Aufgrund der besonderen Standorteignung hinsichtlich der

- günstigen Baugebieterschließung auf bestehenden Straßen
- günstigen Anbindung an Nahverkehrsnetz
- Topografie und der
- naturfremden Vornutzung

sowie der vorgesehenen Konfliktminimierungsmaßnahmen wird die Eingriffsschwere in den Naturhaushalt auf das unvermeidbare Maß minimiert.

Zudem stellt diese Baugebietserweiterung eine konsequente städtebauliche Entwicklung für die Gesamtgemeinde Cadolzburg dar.

Vermeidbare ökologische Nachteile sind nicht ableitbar.

Die Nichtdurchführung erhält den Status Quo mit der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung. Die Nachteile ergeben sich aus der Umkehrung der vorgenannten Vorteile des Bebauungsplans. Insbesondere würde der Baudruck an Ortsrändern mit zum Teil intakter landschaftlicher Einbindung sowie in den dörflich geprägten Ortsteilen nachhaltig bestehen bleiben. Dies stünde auch im Widerspruch zum Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden wie folgt vermieden bzw. auf das unvermeidliche Maß minimiert:

a) Schutzgut Arten- und Lebensräume:

- Entwicklung von Großbaum- und Heckenbeständen mit Schaffung von (Teil-) Lebensräumen für an Siedlungen angepasste Arten
- Schaffung von durchgängigen Biotopverbundlinien
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen / Straßen

b) Schutzgut Wasser:

- Trennkanalisation
- Niederschlagswasserrückhaltung, -versickerung und -verdunstung

c) Schutzgut Boden:

- Anpassung des Baugebiets an den natürlichen Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen

d) Schutzgut Klima / Luft:

- Pflanzung von Großbäumen und Hecken zur Staubbindung, Luftfilterung sowie Verbesserung des Kleinklimas durch deren Verdunstungsleistung
- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung

e) Schutzgut Landschaftsbild:

- Landschaftliche Einbindung des nördlichen Baugebietsrands durch Baumfestsetzungen auf öffentlichem Grund
- Verbesserung des Ortsbilds durch intensive Durchgrünung des Baugebiets mit Grünzügen

5. Planungsalternativen

Aufgrund der vorgenannten besonderen Standorteignung, der Verfügbarkeit möglicher großflächiger Bauflächen und der günstigen Haupterschließung über bestehende Straßen sowie grundsätzlich der konsequenten Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan kommen zur vorliegenden Planung keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

6. Methodik der Umweltprüfung

Bei der Erstellung des Umweltberichts wurde auf bestehendes Datenmaterial zurückgegriffen. Angesichts der örtlichen Gegebenheiten und der vorgesehenen Baumaßnahme sind vertiefte Einzeluntersuchungen nicht angemessen, da die zu erwartenden Auswirkungen aus dem Eingriff mit allgemeinerwissenschaftlichem Wissen ableitbar sind.

Daraus resultierende Kenntnislücken besitzen mit höchst anzunehmender Wahrscheinlichkeit keine Planungsrelevanz.

7. Monitoring

Die Gemeinde Cadolzburg führt folgende Eigenkontrollen durch, um die tatsächliche Umsetzung der Umweltstandards zu gewährleisten. Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen sollen frühzeitig erkannt werden, um diesen durch geeignete Maßnahmen begegnen zu können:

- Ortsbegehung im 1-monatigen Turnus während der Bauphase
- Einziehung der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauBG
- Ergebnisdokumentation der Ortsbesichtigungen sowie der Anzeigen der Fachbehörden in fortlaufendem Protokoll, insbesondere Erfolgskontrolle der landschaftlichen Einbindung durch freiwachsende Hecke

8. Zusammenfassung

Der vorgesehene Bebauungsplan schafft die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die infrastrukturell und städtebaulich angemessene Erweiterung der Wohnbauflächen in Cadolzburg.

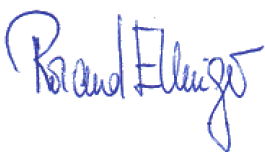
Die in Pkt. 3 genannten günstigen Standortbedingungen für eine Wohnbebauung mit den intensiven grünordnerischen Maßnahmen setzen die regional- und landesplanerischen Ziele einer konzentrierten Siedlungsentwicklung an den Hauptorten wirkungsvoll um.

Die in erster Linie durch die Bodenversiegelung verursachten Umweltfolgen für das Schutzgut Wasser werden durch die Maßnahmen zur Oberflächenwasserrückhaltung und -versickerung minimiert. Die landschaftsästhetischen Gegebenheiten werden durch die Maßnahme verbessert.

Die verbleibenden unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt werden gemäß § 13 BNatSchG bewertet und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich nach den Grundsätzen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Leitfaden“) ermittelt.

Aufgestellt:

Cadolzburg den 23.02.2018 (Erneute Aufstellung und Einarbeitung Mustererlass 2017)



R. Ellinger, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner BDLA