

Markt Cadolzburg:

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Egersdorf Nord – 1. Bauabschnitt“ im Ortsteil Egersdorf

## Umweltbericht

gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

### 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. 12,9 ha große Wohngebietsausweisung ist aus dem geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

***Durch die planerischen Inhalte der 1. Änderung (Gebäudestellung, Dachformen und Firstrichtungen, Gebäudenutzung im Sondergebiet sowie Änderungen in Stellplatzanordnung) werden die Umweltauswirkungen des B-Plans nicht verändert.***

### 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 2.1 Mensch

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Zusätzlicher Untersuchungsbedarf
<p>Vorwiegend ackerbauliche Nutzung, in kleineren Teilflächen intensiv genutztes Grünland, eine Christbaumkultur sowie Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün</p> <p>Südlich angrenzend verläuft die Bahnlinie der Rangaubahn, westlich und nördlich der bestehende Pfalzhausweg ; östlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die Grundschule Egersdorf 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><u>Bau:</u></p> <p>Die Störung von Siedlungsräumen durch</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Lärm und</li><li>- Luftschadstoffe sowie</li><li>- Staub</li></ul> <p>ist während des Baus unvermeidbar. Sie wird durch die geltenden Schutzvorschriften minimiert.</p> <p><u>Betrieb:</u></p> <p>Mit der Baugebietsausweisung sind ebenso unvermeidbar - wenn auch in geringem Umfang - zusätzliche negative Wirkfaktoren verbunden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Lärm durch Wohnnutzung und Verkehr</li><li>- Luftschadstoffe durch Heizung und Verkehr</li></ul> <p>Geringe, nicht erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Lärmemissionen von Bahnverkehr und Gewerbegebiet</p>	<p>Lärmgutachten IB Sorge / Nürnberg zur Prüfung der vorhandenen und zu erwartenden Lärmbelastungen</p>

## 2.2 Pflanzen und Tiere

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Zusätzlicher Untersuchungsbedarf
<p>a) Vorwiegend ackerbauliche Nutzung, in kleineren Teilflächen intensiv genutztes Grünland, eine Christbaumkultur sowie Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün</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"> <li>- Landschaftsplan</li> <li>- Biotopkartierung</li> <li>- ABSP</li> <li>- örtliche Bestands-erhebung</li> </ul>	<p><u>Bau:</u> Verlust von (Teil)-Lebensräumen für Allerweltsarten</p> <p>Landschaftspflanzung bleibt von Baumaßnahmen unberührt.</p> <p><u>Betrieb:</u> Mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet werden (Teil)-Lebensräume für Pflanzen- und Tierarten, die sich an die Siedlungsstandorte angepasst haben, wieder hergestellt.</p>	Kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf

## 2.3 Boden

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Zusätzlicher Untersuchungsbedarf
<p><u>Geologie:</u> Blasensandstein mit Lettenlinsen 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><u>Altlastenverdachtsaspekte:</u> Wg. nachhaltiger landwirtschaftlicher Nutzung keine Anhaltspunkte für Altlasten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsplan</li> <li>- geologische Karte</li> <li>- Bodengutachten IB Schulze und Lang / ER vom 05.03.1998 zu unmittelbar angrenzendem Schulneubau</li> </ul>	<p><u>Bau- und Anlage / Betrieb:</u> Verlust von offenen Bodenflächen</p> <p>Sonst keine Veränderung der Wirkfaktoren</p>	<p>Kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf Im Rahmen der Bauleitplanung</p> <p>Kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf</p>

## 2.4 Wasser

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>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Oberflächengewässer vorhanden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsplan</li> <li>- Bodengutachten IB Schulze und Lang / ER vom 05.03.1998 zu unmittelbar angrenzendem Schulneubau</li> </ul>	<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, Wohnbau und Freiflächen</p>	Kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf

## 2.5 Klima und Luft

Vorhandene Umweltsituation	Vorhandene Unterlagen	Wirkfaktoren des Vorhabens	Zusätzlicher Untersuchungsbedarf
Die derzeitige landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung trägt je nach Vegetationsperiode unterschiedlich stark zur Luftfilterung und Verbesserung des Kleinklimas bei.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsplan</li> <li>- topographische Karte</li> </ul>	<p><u>Bau- und Anlage / Betrieb:</u></p> <p>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 gibt es nicht. Die Baugebietsausweisung grenzt im Süden unmittelbar an die Bahnlinie sowie das bestehende Gewerbegebiet an.</p> <p>Eine (Nah-)Erholungsnutzung findet nur geringfügig durch die Nutzung der bestehenden Wirtschaftswege als Spazier- und Hundesführweg statt. Die Naherholung orientiert sich zu den nahen Waldflächen sowie zum Farnbachgrund.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsplan</li> <li>- Flurkarte</li> <li>- örtliche Bestandsaufnahme</li> </ul>	<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"> <li>- Flächennutzungsplan</li> <li>- Befragung des Landesdenkmalamtes</li> </ul>	<p><u>Bau- und Anlage:</u></p> <p>nicht erkennbar</p>	Kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf

## 2.8 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.	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 und gärtnerischen 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
  - Minimierung der ökologischen Belastungen durch Erdbewegungen durch ortsnahe Bodendeponie (Geländemodellierung entlang Bahnlinie)
- 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:
  - Entwicklung eines durch landschaftstypisch mit freiwachsenden Hecken eingebundenen Ortsrands im Süden und Osten
  - Landschaftliche Einbindung des nördlichen Baugebietsrands durch Baumfestsetzungen auf Privatgrundstücken
  - 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 Haupteinschließung über bestehende Straßen sowie grundsätzlich der konsequenten Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan kommen zur vorliegenden Planung keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

***In Hinblick auf die Änderungen, die auf die Errichtung von betreutem Wohnen ausgelegt sind, ist der vorgesehene Standort im WA3 aus folgenden Gründen ganz besonders geeignet:***

- ***Topografie: nahezu ebenes Gelände auch im weiteren Umgriff***
- ***gute Versorgung mit öffentlichen Grünflächen zur Naherholung***
- ***gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Haltepunkt der Rangaubahn)***

***In der Zusammenschau dieser Standortvorteile ist derzeit keine gleichwertige alternative Planungslösung vorhanden.***

#### **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 allgemeinwissenschaftlichem Wissen ableitbar sind.

Daraus resultierende Kenntnislücken besitzen mit höchst anzunehmender Wahrscheinlichkeit keine Planungsrelevanz.

Markt Cadolzburg:

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Egersdorf Nord – 1. Bauabschnitt“ im Ortsteil Egersdorf: Umweltbericht - Seite 6

## 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.

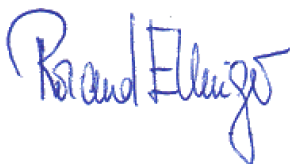
Die verbleibenden unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt werden gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG bewertet und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich nach den Grundsätzen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Leitfaden“) ermittelt.

***Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen baugestalterischen Inhalte, die Änderungen zur Gebäudenutzung sowie kleinere redaktionelle Anpassungen haben keine Umweltrelevanz, so dass der Umweltbericht zum zu Grunde liegenden Bebauungsplan unverändert Gültigkeit behält.***

Aufgestellt:

Cadolzburg den 18.06.2007

ergänzt für 1. Änderung des B-Plans Stand 27.09.2013



R. Ellinger, Landschaftsarchitekt BDLA