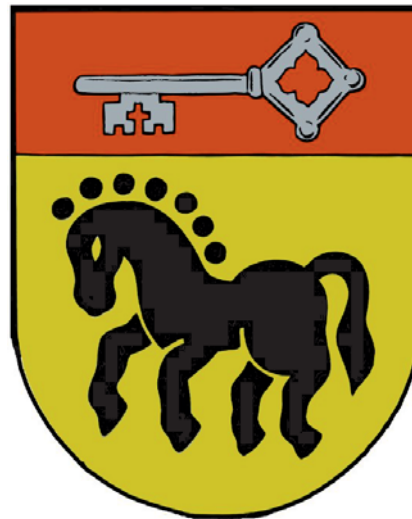


9. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN **ALTENDORF**

SEUSSLING- BEREICH HERRNRÖTE-WEST



GEMEINDE ALTENDORF LANDKREIS BAMBERG

BEGRÜNDUNG



BFS+ GmbH
Büro für Städtebau & Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de



TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99
[www,team4-planung.de](http://www.team4-planung.de) info@team4-planung.de

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

zum Bebauungsplan "Herrnröte-West", Seußling
Gemeinde Altendorf, Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom	29.04.2021
Einwohnerzahl: Gemeinde Altendorf	2.236 EW (31.12.2021)
Ortsteil Seußling	585 EW (31.12.2021)
Flächennutzungsplan:	Wirksam seit 28.11.1984, Änderung im Parallelverfahren
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Bamberg

Für den Bebauungsplan

Entwurfsverfasser: **BFS+** GmbH Tel 0951/59393
Büro für Städtebau und Bauleitplanung Fax 0951/59593
Hainstr. 12, 96047 Bamberg info@bfs-plus.de

Für den Grünordnungsplan

Entwurfsverfasser: **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

1. Grundlagen und Planungsverlauf

Der Gemeinderat von Altendorf hat in seiner Sitzung vom 29.04.2021 beschlossen, einen Bebauungsplan im Gemeindeteil Seußling, Altendorf gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Plan erhält den Namen "Bebauungsplan Herrnröte-West".

Das Plangebiet liegt im Westen vom Gemeindeteil Seußling im Bereich der Ortstraße Am Steinbruch.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Osten an die bebaute Ortslage, im Norden, Westen und Süden an die freie Flur. Es sollen Flächen für ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie für ein "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt werden.

Für die vorgesehene Planung ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Hierbei müssen bisher dargestellte landwirtschaftliche Flächen in Wohnbauflächen bzw. Mischbauflächen umgewidmet werden.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Seußling liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 496, 497

Flurnummern teilweise: 504

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Der Umweltbericht mit Grünordnungsplan wurde vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg eingearbeitet.

Der Geltungsbereich umfasst Außenbereichsflächen, die unmittelbar an den bebauten Ortsrand des Siedlungsgebietes von Seußling anschließen.

Im Jahre 1988 wurde bereits das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Herrnröte-West" seitens der Gemeinde Altendorf eingeleitet. Das damalige Bauleitplanverfahren wurde aber nie rechtmäßig zum Abschluss gebracht, so dass hier keine gültige Flächennutzungsplanänderung vorliegt und es sich bei der Fläche "Herrnröte-West" nach wie vor um eine Fläche für die Landwirtschaft gemäß wirksamem Flächennutzungsplan von 1984/1985 handelt. Das damals eingeleitete Bebauungsplanänderungsverfahren konnte ebenfalls nicht zum Abschluss gebracht werden, da das erforderliche Anzeigeverfahren erst nach Genehmigung der FNP-Änderung durchgeführt werden konnte – dies hat jedoch nicht stattgefunden. Um hier nun rechtmäßige Zustände zu schaffen, ist das gesamte Bauleitplanverfahren, sowohl für den Flächennutzungsplan als auch den Bebauungsplan, erneut durchzuführen.

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Altendorf besteht aus zwei Gemeindeteilen – Altendorf und Seußling. Die Gemeinde liegt an der Südgrenze des Landkreises Bamberg zum Landkreis Forchheim und gehört zum Regierungsbezirk Oberfranken. Altendorf gehört zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Bamberg innerhalb der Planungsregion Oberfranken-West (4). Altendorf zählt gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020) zum Verdichtungsraum mit dem Oberzentrum Bamberg.

Naturräumlich liegt die Gemeinde Altendorf im Mittelfränkischen Becken (Regnitz-Tal) bzw. Albvorland sowie in der Nördlichen Frankenalb.

Durch Altendorf verläuft die Staatsstraße 2244 (Bamberg - Forchheim). Über die St 2260 (Jurastraße) besteht die Anbindung an Buttenheim und damit über die St 2960 die Anbindung an die Autobahn A73 Bamberg - Nürnberg. Altendorf und Seußling sind somit sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Entfernung nach Bamberg beträgt ca. 13 km.

Durch die Gemeinde verläuft die Bahnlinie Nürnberg - Bamberg bzw. die fertiggestellte ICE-Ausbaustrecke Nürnberg - Ebensfeld (im weiteren Verlauf Neubaustrecke Richtung Erfurt). Der Bahnhof mit Zughalt für regionale Zugverbindungen befindet sich im Ortszentrum von Altendorf.

Die Gemeinde Altendorf wird außerdem vom Main-Donau-Kanal durchquert.

Die Einwohnerzahl in Altendorf ist in den letzten 10 Jahren kontinuierlich gestiegen. Waren es im Jahr 2012 noch 2.086 Einwohner, so liegt die Zahl im Dezember 2021 bereits bei 2.236 Einwohnern. Auch der Ortsteil Seußling kann einen Bevölkerungszuwachs im gleichen Zeitraum verzeichnen: waren es 2012 noch 533 Einwohner, so leben im Dezember 2021 bereits 585 Menschen in Seußling.

In der Gemeinde sind verschiedene Unternehmen angesiedelt. Derzeit sind etwa 14 Gewerbebetriebe in Altendorf gelistet. Diese Anzahl verteilt sich auf fünf große Unternehmen, einen mittelständischen Gewerbebetrieb und acht Kleinbetriebliche Unternehmen. Die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe liegt bei zwei Betrieben im Vollerwerb und sechs im Nebenerwerb.

Die erforderlichen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sind vorhanden. Dazu zählen u. a. der Jugendtreff Altendorf sowie die Gemeindebücherei. Des Weiteren verfügt die Gemeinde über ein Seniorenhaus für hilfsbedürftige und ältere Menschen. Aufgrund der hohen Nachfrage ist derzeit eine Seniorentagespflegeeinrichtung in Planung. Die medizinische Versorgung kann durch die vorhandenen Praxen in den Nachbargemeinden Buttenheim (ca. 2 km Entfernung), Hirschaid (ca. 4 km Entfernung) und Eggolsheim (ca. 6 km Entfernung) gewährleistet werden. Die nächstgelegenen Krankenhäuser sind das Klinikum am Bruderwald in Bamberg (ca. 16 km Entfernung) und das Klinikum Forchheim – Fränkische Schweiz (ca. 12 km Entfernung).

Die Gemeinde Altendorf ist Mitglied eines Schulverbandes mit dem Markt Buttenheim. Eine 1. Klasse und eine 2. Klasse befinden sich vor Ort in Altendorf. Weiterführende Schulen werden in Buttenheim, Hirschaid, Forchheim und Bamberg besucht. Darüber hinaus verfügt Altendorf über eine Kindertagesstätte mit vier Kindergartengruppen, zwei Kinderkrippengruppen und einer Schulkinderbetreuung. Aufgrund des hohen Bedarfes ist derzeit die Errichtung einer weiteren Kita in Planung mit zwei Kindergartengruppen und einer Kinderkrippengruppe.

Im Gemeindegebiet Altendorf gibt es insgesamt drei Spielplätze, davon einen im Gemeindeteil Seußling. Die Einrichtung eines weiteren Spielplatzes ist aktuell in Planung. Zudem gibt es einen öffentlichen Fußballplatz mit Socceranlage.

Einrichtungen der Freiwilligen Feuerwehr existieren in Altendorf sowie im Ortsteil Seußling.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Bamberg.

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Herrnröte-West" liegt am westlichen Ortsrand des Gemeindeteils Seußling im Bereich der Ortsstraße Am Steinbruch.

Das Plangebiet schließt im Osten an die bebaute Ortslage an der Ortstraße Am Steinbruch an. Im Norden, Westen und Süden grenzt es an die freie Flur und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet steigt von Norden nach Süden an – von ca. 285 m auf 290 m ü. NN.

Altlasten, Bodendenkmäler und Biotop sind nicht bekannt.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 0,537 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

	ha	%
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)	0,130	24,2
DORFGEBIET (MD)	0,387	72,1
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	0,020	3,7
GESAMTFLÄCHE	0,537	100,0

Der vorliegende Bebauungsplan greift die städtebaulichen und planerischen Zielsetzungen der Gemeinde Altendorf aus dem Jahr 1988 auf und schafft nun die Rechtsgrundlage für ein neues Baurecht für Wohnbebauung auf dem Flurstück Nr. 496 (Allgemeines Wohngebiet) sowie rechtmäßige Zustände für den bestehenden Pferdehof auf dem Flurstück 497 (Dorfgebiet).

Über die bestehende Ortsstraße Am Steinbruch ist die Erschließung des Plangebietes gewährleistet.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen, der westliche Teilbereich wird als "Dorfgebiet" (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt; die zulässigen Nutzungen sind dort jeweils geregelt.

Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht zugelassen, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Für das Dorfgebiet wird festgelegt, dass die nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 (Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) zulässigen Nutzungen sowie die nach Abs. 3 (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässige Nutzung im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Charakter des Gebietes beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind großzügig gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden; die "Textlichen Festsetzungen" enthalten weitere Gestaltungshinweise. Es ist eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung möglich.

Zudem wurden Festlegungen zu Dachformen, Dachneigungen und Kniestöcken getroffen. Die "Textlichen Festsetzungen" enthalten weitere Gestaltungshinweise zu Dachendeckungen, Dachaufbauten, etc.

In den "Textlichen Festsetzungen" werden außerdem die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen vorgeschrieben (gemessen jeweils ab EFOK).

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse liegt bei maximal 2 Vollgeschossen. Aufgrund der vorgeschriebenen Dachneigung zwischen 35° und 49° und Dachform kann hier eine eingeschossige Bebauung mit einem steilen Satteldach entstehen, wobei das zweite Vollgeschoss entsprechend im Dachbereich liegt.

Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Die maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) sowie Geschossflächenzahlen (GFZ) gemäß BauNVO werden dabei eingehalten bzw. unterschritten.

Zu den geplanten Gebäuden sind Standorte für Garagen oder Stellplätze/Carports in den Plan eingetragen. Diese können wie folgt auf den Grundstücken errichtet werden: Garagen und Carports müssen innerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) umfassten Flächen errichtet werden. Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind für Wohngebäude (Einfamilienhäuser) mit einer Wohnfläche bis zu 156 m² insgesamt 2 PKW-Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

Die Festsetzungen bzgl. Grünordnung, Artenschutz und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für Eingriffe in Natur und Landschaft finden sich im nachfolgenden Kapitel.

5. Grünordnung / Artenschutz / Eingriffsregelung

5.1 Rechtsgrundlagen

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind die Gestaltung und Durchgrünung des Vorhabens zur Schaffung eines attraktiven Umfelds und Minimierung der Flächenversiegelung sowie die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, Artenschutzes und der Landschaftspflege.

Art. 4 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

5.2 Landschaftliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im westlichen Randbereich des Ortsteils Seußling (Gemeinde Altendorf) und beinhaltet aktuell zwei private Gartengrundstücke, die zum Teil bereits durch ein Wohnhaus inkl. Nebenanlagen und Wegeflächen bebaut sind. Ökologisch wertvollere und landschaftsbildlich wirksame Bereiche stellen die zum Teil älteren Baum-/Strauchhecken und einzelne Bäume innerhalb der Grünflächen dar. Ein südlicher Teilbereich der Gehölzstrukturen ist zudem als Biotopfläche (Nr. 6231-0039-002; "Hecken, extensive Streuobstflächen und Gebüsch im Westen von Seußling") nach der Bayer. Biotopkartierung erfasst, verfügt jedoch nicht über strengen Schutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Weiter Schutzgebietskategorien des BNatSchG sind im Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden, wodurch Beeinträchtigungen auszuschließen sind.

5.3 Eingriffsvermeidung/-minimierung und Grünordnung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Folgenden sowie im Umweltbericht dargestellt und wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Prüfung der Eingriffsvermeidung

Aus Sicht der Gemeinde Altendorf dient die Ausweisung des Bebauungsplans der baurechtlichen Regelung der bestehenden westlichen Wohnbebauung sowie der daran anschließenden Baulücke in Richtung Ortskern. Hierdurch werden Neuausweisungen im Außenbereich vermieden und bestehende Anschlüsse (Straße "Am Steinbruch") verwendet, wodurch zusätzliche Fläche gespart werden kann.

Eingriffsminimierung und grünordnerische Festsetzungen

Neben der Eingriffsminimierung durch entsprechende Standortwahl erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung u.a. durch nachfolgende festgesetzte, grünordnerische Maßnahmen.

Zur allg. Begrünungsbindung innerhalb des Geltungsbereiches sind die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- und Baumpflanzungen zu begrünen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) und dauerhaft zu unterhalten.

Ergänzend hierzu ist dabei pro 500 m² Grundstücksgröße mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Der Baumbestand, der außerhalb der "Flächen zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Erhaltungsgebot) liegt und zusätzlich erhalten wird, kann hierzu angerechnet werden.

Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (> 10m) sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig. Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist im Umfang von bis zu 10 % der bebaubaren Fläche zulässig.

Artenliste standortheimischer und kindgerechter Gehölze:

Großbäume

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Mittelgroße und kleine Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)
Birke (*Betula pendula*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Salweide (*Salix caprea*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)*
Obstgehölze in Sorten

Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)*
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)*
Liguster (*Ligustrum vulgare*)*
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)*
Hundsrose (*Rosa canina*)*
Berg-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
Holunder (*Sambucus nigra*)*

* bedingt/nicht für kindgerechte Bepflanzung geeignet

Zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden und Wasser sind für Stellplätze und Wegeflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrasen etc.).

Ergänzend zur allg. Begrünungsbindung innerhalb der Bauflächen wird die südlich verlaufende Baum-/Strauchhecke zur Ortsrandbegrünung als "Flächen zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" planzeichnerisch festgesetzt. Die Fläche ist dabei durch Strauch- und Baumpflanzungen zu begrünen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) und dauerhaft zu unterhalten. Bestandsgehölze und sonstige Bepflanzung sind zu erhalten und bei Ausfällen durch Neupflanzungen zu kompensieren.

5.4 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Der Geltungsbereich liegt angrenzend an bestehende Wohnbebauung bzw. ist bereits teilweise durch Wohnbebauung inkl. Nebenanlagen etc. vorbelastet.

Ökologisch wertvollere Bereiche stellen die im Randbereichen der Grundstücke verlaufenden naturnahen Baum-/Strauchhecken dar, die zum Teil in der Bay. Biotopkartierung erfasst sind (südlicher Heckenbestand). Im Rahmen der Bestandserfassung konnten jedoch keine markanten Baumhöhlen/-spalten erfasst werden, die auf ein potenzielles Vorkommen geschützter Vogel-/Fledermausarten schließen lässt. Ergänzend hierzu ist durch die angrenzende Wohnbebauung eine Belastung durch Hauskatzen nicht auszuschließen, wodurch das Vorkommen geschützter Arten innerhalb der Gehölzstrukturen auszuschließen ist.

Zur Minderung der Beeinträchtigung heckenbrütender Vogelarten wird (gem. BNatSchG) dennoch festgesetzt, dass die notwendigen und unvermeidlichen Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und somit nur von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig sind.

Weitere Habitat-Strukturen wie Feuchtbereiche, Wasserflächen und Stein-/Holzhaufen sind innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der überwiegend privatgärtnerischen

Nutzung nicht vorhanden. Das Vorkommen von streng geschützten Arten für diese Habitate ist somit ebenfalls nicht zu erwarten.

Ausgehend von der aktuellen Nutzung, der bereits bestehenden Bebauung sowie den überwiegend fehlenden Habitat-Strukturen sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

5.5 Eingriffsermittlung, -bewertung und Ausgleich

Nach Prüfung zur Eingriffsvermeidung und Festsetzung von Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und bzgl. Artenschutz, verbleiben weiterhin Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung.

Da im vorliegenden Fall jedoch ein Teilbereich des Geltungsbereiches (westl. Flurstück Nr. 497, Gmkg. Seußling) bereits durch großflächige Wohnbebauung geprägt ist und dieser Bestand nur zur baurechtlichen Regelung planzeichnerisch abgegrenzt wird, ist für diesen Bereich keine maßgebliche Mehrversiegelung zu erwarten, die zusätzlichen Ausgleichsbedarf generiert. Ausgehend vom Grundsatz "sparsamer Umgang mit Grund und Boden" und unter Berücksichtigung der festgesetzten Eingrünungsgebote wird somit auf eine zusätzliche Ausweisung von Ausgleichsflächen verzichtet.

Des Weiteren wird der östliche, unbebaute Teilbereich des Geltungsbereiches (Fl.Nr. 496, Gmkg. Seußling) durch die westlich und östlich anschließende Wohnbebauung als Baulücke geprägt und kann somit als "im Zusammenhang bebauter Ortsteil" betrachtet werden. Der überplante Teilbereich kann somit als Innenbereich gem. § 34 BauGB gewertet werden, für den gem. § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die §§ 14 bis 17 des BNatSchG ("Eingriffs-/Ausgleichsregelung") nicht anzuwenden sind.

Da im Geltungsbereich zudem keine Biotopstrukturen vorliegen, die nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG unter strengem Schutz liegen, wird hierdurch ebenfalls kein Ausgleichsbedarf erzeugt.

6. Vorgesehene Erschließung

6.1 Verkehr

Das Plangebiet wird von Osten her über die Anbindung an die bestehende Ortsstraße "Am Steinbruch" als Verlängerung der Ortsstraße "Herrnröte" erschlossen.

In den verbindlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass die Straßenraumgestaltung nur als Hinweis gilt und im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden kann.

6.2 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser und Oberflächenwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Altendorf-Buttenheim. Das Plangebiet ist an die zentrale Verbandskläranlage im Gemeindeteil Seußling angeschlossen. Im Gemeindegebiet wird sowohl im Misch- als auch im Trennsystem entwässert; im Plangebiet erfolgt die Schmutz- und Oberflächenwasserableitung über die bestehende Mischwasserkanalisation.

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Auf den Grundstücken sollen Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden. Es wird daher vorgeschrieben, dass das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden ist. Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers werden Zisternen mit Überlauf ebenfalls vorgeschrieben. Die Größe der Auffangbehälter darf 3 m³ pro angefangene 100 m² Dachfläche nicht unterschreiten.

Aufgrund der Zunahme von extremen Starkniederschlägen und damit verbundenem, potenziell wild abfließendem Hangwassers wird eine entsprechende Bauvorsorge zur schadlosen Ableitung empfohlen (z.B. Aufkantung vor Lichtschächten, Sockelgeschoss). Evtl. sind weiterhin erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung). Die Kellergeschosse sowie alle unter der Rückstauenebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Schichten- und Grundwasser sind nicht auszuschließen.

Den jeweiligen Bauherren wird daher empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

6.3 Wasserversorgung

Trinkwasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband der Eggolsheimer Gruppe; Druck und Dargebot sind ausreichend. Die Anbindung des Plangebietes an das bestehende Leitungsnetz der Trinkwasserversorgung in der Ortsstraße Am Steinbruch ist gegeben.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung kann über den Anschlusspunkt in der Ortsstraße Herrnröte durch den Zweckverband der Eggolsheimer Gruppe gewährleistet werden.

6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Altendorf und Seußling werden durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom sowie über Vodafone Kabel Deutschland an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen. Zudem verfügt die Gemeinde Altendorf über ein eigenes Glasfasernetz - BürgerNet Altendorf.

Derzeit wird der Ausbau des Breitbandnetzes für die Gemeinden Altendorf und Pettstadt sowie den Markt Buttenheim über das Projekt BürgerNet der Stadtwerke Bamberg weiter vorangetrieben.

Im Bereich des Plangebietes verlaufen am Südrand der Stichstraße "Am Steinbruch" Erdkabel gemäß Angaben der Bayernwerk Netz GmbH sowie Telekommunikationsleitungen gemäß Angaben Deutschen Telekom Technik GmbH. Sofern diese Leitungen auf Privatgrund verlaufen (am Nordostrand des Allgemeinen Wohngebietes sowie im Nordosten des Dorfgebietes) wurden diese Kabel mit ihren Schutzstreifen (beidseits 0,5 m der Leitungsachse) sowie durch ein entsprechendes Leitungsrecht im Bebauungsplan dargestellt. Aufgrund der nur bedingt geeigneten Maßentnahme sind bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in den entsprechenden Bereichen rechtzeitig die jeweiligen Versorgungsunternehmen zu kontaktieren.

7. Immissionsschutz

7.1 Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie durch den Betrieb des Pferdehofes kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen. Ein entsprechender Hinweis ist zugleich Bestandteil der "Textlichen Festsetzungen".

8. Beteiligte Fachstellen

8.1	Regierung von Oberfranken	95444 Bayreuth
8.2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
8.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
8.4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
8.5	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien/Region Süd	80339 München
8.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
8.7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	96047 Bamberg
8.8	Amt für Ländliche Entwicklung	96047 Bamberg
8.9	Bayernwerk Netz-GmbH	96052 Bamberg
8.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
8.11	BürgerNET Altendorf	96146 Altendorf
8.12	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	90492 Nürnberg
8.13	Kreisbrandrat des Landkreises Bamberg	96052 Bamberg
8.14	Zweckverband Wasserversorgung Eggolsheimer Gruppe	91330 Eggolsheim
8.15	Abwasserzweckverband Buttenheim/Altendorf	96155 Buttenheim
8.16	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
8.17	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
8.18	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
8.19	Markt Hirschaid	96114 Hirschaid
8.20	Markt Buttenheim	96155 Buttenheim
8.21	Markt Eggolsheim	91330 Eggolsheim
8.22	Gemeinde Hallerndorf	91352 Hallerndorf
8.23	Gemeinde Altendorf	96146 Altendorf
8.24	Team 4	90419 Nürnberg
8.25	BFS+ GmbH	96049 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 29.09.2022

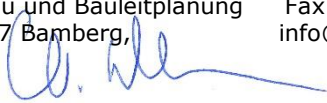
Geändert: Bamberg, 19.01.2023

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de



1. NACHTRAG

zum Bebauungsplan "Herrnröte-West" Gemeinde Altendorf, Lkrs. Bamberg

Grundlage des Nachtrages ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat von Altendorf.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- redaktionelle Ergänzung des Planzeichens zu bestehenden Abwasserleitungen in Pkt. A 8.1 der Verbindlichen Festsetzungen
- Aufnahme eines Hinweises zur Bereitstellung von Müllbehältern in Pkt. C der Verbindlichen Festsetzungen
- Ergänzung von Pkt. C 10 der Hinweise der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich der Sicherung von Gebäudeteilen unterhalb der Rückstauenebene; Ergänzung der Begründung hierzu
- Aufnahme von vorhandenen Erdkabeln inkl. Schutzstreifen und Leitungsrechten im Norden des Plangebietes inkl. Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen und der Begründung; Anpassung der Baugrenze im nordöstlichen Bereich des Dorfgebietes

Der Plan ist vom Gemeinderat Altendorf im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen am 26.01.2023 gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat von Altendorf beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 26.01.2023 mit der Begründung und dem Umweltbericht vom 26.01.2023 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren durchgeführt wird.

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 26.01.2023

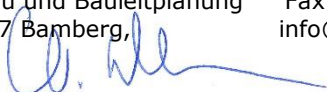
BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



Umweltbezogene Informationen

Umweltbezogene Informationen liegen einerseits innerhalb der Bebauungsplan-Begründung mit paralleler Flächennutzungsplan-Änderung vor, andererseits in Form von Stellungnahmen, die von Seiten der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurden.

Umweltbezogene Berichte und Gutachten:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan "Herrnröte-West" und zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans Altdorf Seußling, Bereich Herrnröte-West (Bewertung der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft/ Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Fläche sowie weitere umweltbezogenen Belange)

Umweltbezogene Informationen aus Stellungnahmen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB:

- Informationen zum Schutzgut Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden und Wasser
 - Hinweise bzgl. der Eingriffsermittlung
 - Hinweise bzgl. Biotopflächen
 - Bestätigung des Bodenschutzes über fehlen von Altlastenverdachtsflächen
 - Hinweise bzgl. Wasserrecht (Lage außerhalb von Schutzgebieten, Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Versiegelung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen)
 - Hinweise bzgl. der Erschließungsstraße
 - Hinweise bzgl. Leitungsverläufe
 - Hinweise des grundlegenden Brandschutzes (Wasserversorgung, Erreichbarkeit, Rettungsweg etc.)

U M W E L T B E R I C H T

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 aktuell gültigen Fassung mit § 1 "Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung", § 1a „ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ und § 2, vor allem Abs. 4 – Umweltprüfung.

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Altendorf plant die Aufstellung des Bebauungsplans "Herrnröte-West" im westlichen Randbereich des Ortsteils Seußling. Die Ausweisung einer Wohn- und Mischbebauung für die beinhalteten zwei Flurstücke dient der baurechtlichen Regelung der bestehenden Bebauung (Fl.Nr. 497, Gmkg. Seußling) sowie der vorhandenen Baulücke (Fl.Nr. 496, Gmkg. Seußling).

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP) stellt für den Geltungsbereich aktuell „Flächen der Landwirtschaft“ dar und wird parallel zum Bebauungsplan an die Planung angepasst. Die parallele Anpassung des FNP/LP und die aus der Änderung resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen werden daher im Umweltbericht berücksichtigt.

Für weitere Details zur Planung siehe Begründung zum Bebauungsplan.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Aus Sicht der Gemeinde Altendorf dient die Ausweisung des Bebauungsplans der baurechtlichen Regelung der bestehenden westlichen Wohnbebauung sowie der daran anschließenden Baulücke Richtung Ortskern. Somit ist die Prüfung einer anderweitigen Planungsmöglichkeit nicht erforderlich.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Ein größeres Untersuchungsgebiet ist aufgrund der eingeschränkten Wirkungen der Planung nicht erforderlich (vgl. Wirkungsprognose).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf 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 den 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 der Vorgaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung innerhalb des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (UmweltAtlas Bayern des Bayer. Landesamtes für Umwelt).

Die Umweltprüfung wurde mit der Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). 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 gegenübergestellt. 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

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) durch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Nutzung bestehender Verkehrsflächen; Verwendung bestehender Baulücken).

4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

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

Das Untersuchungsgebiet schließt an bestehende Wohnbebauung im Ortsteil Seußling an und beinhaltet zum Teil ebenfalls Wohnbebauung. Ein Großteil der Flächen wird jedoch aktuell als Privatgarten genutzt. Durch die Ortsrandlage schließt im Umfeld überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flur an.

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Altendorf stellt für den Geltungsbereich aktuell „Flächen der Landwirtschaft“ dar und wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren geändert.

Es sind keine erheblichen Vorbelastungen der Wohnfunktion vorhanden.

Funktionen für die Naherholung

Aufgrund der überwiegend privaten Flächen besitzt der Geltungsbereich keine maßgebliche Funktion für die Naherholung. Die im Umfeld bestehende Ortsrandeingrünung durch die privaten Gartenflächen besitzt jedoch eine positive landschaftsbildliche Wirkung für im Umfeld sich aufhaltende Erholungssuchende.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die geplanten Nutzungen im direkten Anschluss an bereits bestehende Wohnbebauung sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen der Wohnfunktionen innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches zu erwarten.

Auswirkungen auf die Naherholung

Aufgrund fehlender Naherholungsnutzung und beschränkter Zugänglichkeit durch Privateigentum sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen 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

Der Untersuchungsraum beinhaltet überwiegend private Gartengrundstücke, wovon eines bereits durch ein Wohnhaus inkl. Nebenanlagen und Wegeflächen bebaut ist. Ökologisch wertvollere Bereiche stellen die zum Teil älteren Baum-/Strauchhecken und einzelne Bäume innerhalb der Grünflächen dar. Ein südlicher Teilbereich der Gehölzstrukturen ist zudem als Biotopfläche (Nr. 6231-0039-002; "Hecken, extensive Streuobstflächen und Gebüsch im Westen von Seußling") nach der Bayer. Biotopkartierung erfasst, verfügt jedoch nicht über strengen Schutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Ausgehend von der Vorbelastung durch die teils intensive Gartenpflege und die bereits vorhandene Wohnbebauung sowie die weitere Wohnbebauung im Umfeld des Vorhabens ist ein Vorkommen streng geschützter Arten auszuschließen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplanten Vorhaben gehen teilweise private Grünflächen und Teilbereich bestehender Gartenflächen verloren, die jedoch im Rahmen der Bauleitplanung durch grünordnerische Festsetzungen (Begrünungsgebot, Gehölzpflanzungen etc.) kompensiert werden können.

***Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Bei dem im Untersuchungsbereich vorkommenden Böden handelt es sich gem. Übersichtsbodenkarte um fast ausschließlich Regosol und Pelosol (pseudovergleyt) aus Lehm bis Ton (Sedimentgestein) mit teils flacher Deckschicht aus (Löss-)Lehm. Aufgrund der bereits teilweise erfolgten Bebauung ist jedoch von einer anthropogenen Prägung des Bodengefüges auszugehen.

Die Böden sind durch die aktuelle Nutzung von geringer bis mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotential. Insofern ist die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit gering.

Durch die geplanten Vorhaben ist mit einer geringen bis mittleren Versiegelungen zu rechnen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Untersuchungsbereich. Bodenbeeinträchtigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten. Durch die geplanten Vorhaben wird das bereits anthropogen geprägte Bodengefüge weiter beeinträchtigt.

Vermeidungsmaßnahmen sind die Festsetzungen von Begrünungsbindungen sowie zur Minimierung von Versiegelungen im Bebauungsplan. Weiterhin sind bei der Bauausführung zahlreiche Vorschriften zum Schutz des Mutterbodens zu beachten (DIN 19731 sowie § 12 Bundesbodenschutzverordnung).

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind aufgrund fehlender Oberflächen-gewässer nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Über den Grundwasserstand liegen keine detaillierten Informationen vor. Hinweise auf oberflächennahes Grundwasser sind im Geltungsbereich nicht festzustellen. Ausgehend von der Lage und Topographie des Untersuchungsgebietes ist jedoch von einem mittleren Grundwasserflurabstand auszugehen und somit eine mittlere Grundwasserempfindlichkeit anzunehmen.

Wasserschutz-zonen sind nicht vorhanden und der Untersuchungsraum liegt außerhalb wassersensibler Bereiche.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Ausgehend von den geplanten Nutzungen ist überwiegend von einer geringen bis mittleren Versiegelung auszugehen, wodurch das Oberflächenwasser weiterhin flächig versickern kann und der (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit die Reduzierung der Grundwasserneubildung gering ausfällt.

Zudem werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zur Begrünung nicht überbaubarer oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen im Rahmen des Bebauungsplans getroffen, wodurch unverdichtete Bereiche zur Oberflächenwasserversickerung geschaffen werden.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

Beschreibung und Bewertung

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

Der Untersuchungsraum ist nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die vorhandenen Grünstrukturen wirken jedoch zur Frischluftentstehung und zur Verdunstungskühlung des lokalen Kleinklimas der Siedlungseinheit bei.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplanten Vorhaben und damit verbundenen Nutzungsänderungen gehen teilweise kleinklimatische Ausgleichsfunktionen verloren. Die Auswirkungen der kleinflächigen Mehrversiegelung sind jedoch unter Einhaltung der festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgebote für Gehölze und die allg. Eingrünungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

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

4.6 Landschaft

Beschreibung und Bewertung

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

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

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in westlicher Ortsrandlage im Ortsteil Seußling und beinhaltet aktuell private Gartengrundstücke, wovon eines bereits mit einem Wohnhaus bebaut ist. Die im Randbereich vorhandenen, teils älteren Gehölzbestände bildend dabei weiträumig einsehbare, landschaftsbildprägende Strukturen. Nennenswerte landschaftsbildliche Vorbelastungen sind im Untersuchungsbereich und in direkte Umgebung nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Die geplanten Vorhaben führen innerhalb des Untersuchungsraumes zu einer geringen Veränderung des Landschaftsbildes, da ein Teilbereich bereits durch Wohnbebauung geprägt ist.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Begründungsmaßnahmen wird jedoch sowohl ein Teil der bestehenden Ortsrandeingrünung erhalten sowie neue Eingrünung geschaffen, wodurch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Baukörper wirksam minimiert werden.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.7 Fläche

Fläche ist als endliche Ressource zu bewerten, die wechselnder Inanspruchnahme bzw. Nutzung unterliegt. Aktuell ist die Fläche innerhalb des Untersuchungsgebietes überwiegend als private Gartenfläche und in einem Teilbereich durch Wohnbebauung und Nebenanlagen genutzt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Vorhaben ändert sich nur in einem Teilbereich im geringen Maße die Art der Nutzung, da ein aktuell reines Gartengrundstück zukünftig bebaut ist. Für den übrigen Teilbereich ist keine maßgebliche Änderung der bestehenden Wohnbebauung zu erwarten. Durch die baurechtliche Regelung der bestehenden Wohnbebauung und der anschließenden Baulücke kann eine externe Ausweisung von Bauland vermieden werden, wodurch Fläche gespart wird.

4.8 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Bau-/Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Untersuchungsraum und im weiteren Umfeld nicht bekannt, wodurch Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im überwiegend gärtnerisch geprägtem Untersuchungsbereich nicht vorhanden.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

FFH- und Vogelschutzgebiete sind im weiteren Umfeld des Untersuchungsbereiches nicht vorhanden, wodurch Beeinträchtigungen auf diese Gebiete durch die geplanten Vorhaben auszuschließen sind.

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 Kommune und des Landkreises gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist zulässig und möglich, jedoch Gegenstand der individuellen Bauvorhaben.

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

Durch die Planung wird bestehende Wohnbebauung baurechtlich geregelt und eine anschließende Baulücke in der Bebauung geschlossen, wodurch in Summe ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgt.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan stellt für den Untersuchungsraum "Flächen der Landwirtschaft" dar.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird daher im Parallelverfahren geändert und stellt zukünftig, entsprechend der Bebauungsplandarstellung, im Untersuchungsraum "Wohnbaufläche", "Mischbaufläche" und zur Ortsrandeingrünung im südlichen Bereich "Gehölzpflanzungen" dar.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik oder Warmwasserbereitung ist allg. zulässig. Weitere Belange des Klimaschutzes sind im Rahmen der konkreten Bauausführung zu beachten.

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. Erforderliche Abrissarbeiten sind nicht bekannt.

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

Die Auswirkungen werden durch Einschränkung und Festsetzungen der jeweiligen Nutzungen im Bebauungsplan insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden.

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

Die Entsorgungseinrichtungen der Kommune 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

Das Untersuchungsgebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Katastrophenfällen zu rechnen ist. Die Karte der Georisiken des Bay. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich aktuell keine spezifischen Georisiken nach. Das Gebiet liegt zudem außerhalb festgesetzter und/oder faktischer Überschwemmungsgebiete und wassersensibler Bereiche.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aktuelle benachbarte Vorhaben und deren Auswirkungen sind nicht bekannt, wodurch aktuell keine besonderen Auswirkungen zu erwarten sind.

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

Aufgrund der ländlichen Lage und Art des Vorhabens (Wohnbebauung mit Hausgarten inkl. Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Kleinklima des Ortsteiles Seußling zu erwarten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der Lage der Vorhaben in ökologisch weniger empfindlichen Bereichen (Ortsrand im Anschluss an landwirtschaftliche Flur) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die eingesetzten Techniken und Stoffe zu erwarten.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Aufgrund der baurechtlichen Regelung von bestehender Wohnbebauung, der innerörtlichen Nutzung einer bestehenden Baulücke (Innenentwicklung) und unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Eingrünungs- und Erhaltungsgebote sind die Eingriffe in Natur und Landschaft als unerheblich zu bewerten. Daher ergibt sich unter dieser Annahme kein Ausgleichsbedarf.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Erhaltung der derzeitigen Nutzung (Privatgärten) sowie dem Fortbestand der bestehenden Wohnbebauung zu rechnen.

9. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoring-Maßnahme wird die Prüfung der bauleitplanerisch festgesetzten Begrünungs- und Erhaltungsgebote durch Begehung vorgesehen.

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

10. Zusammenfassung

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren. Nachfolgend sind die Auswirkungen des Vorhabens innerhalb des Untersuchungsraumes und deren Erheblichkeit für die jeweiligen Schutzgüter zusammengefasst:

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Keine wesentlichen Wirkungen durch Wohn-/Mischbebauung im Anschluss an bestehende Wohnbebauung zu erwarten.	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von privater Gartenfläche und teils gärtnerisch gepflegten Gehölzbestand; Kompensation durch Pflanz- und Erhaltungsgebote	geringe Erheblichkeit
Boden	Geringe bis mittlere Versiegelung im Bereich anthropogen geprägter Böden zu erwarten; Vermeidung und Kompensation durch festgesetzte Vorgaben zur Minimierung der Versiegelung und zum Erhalt von Vegetation	geringe Erheblichkeit
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung; mittlerer Grundwasserflurabstand zu erwarten; Vermeidung durch festgesetzte Vorgaben zur Minimierung der Versiegelung	geringe Erheblichkeit
Klima	Verlust von Grünstrukturen die der Verbesserung des Kleinklimas dienen (Frischluft, Kühlung) jedoch ohne Bezug zu Belastungsgebieten; Kompensation durch festgesetzte Begrünungs- und Erhaltungsgebote und Vorgaben zur Minimierung der Versiegelung	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Geringe Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch zusätzliche Bebauung und Verlust von prägenden Gehölzstrukturen im Ortsrand; Kompensation durch festgesetzte Begrünungs- und Erhaltungsgebote	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge bzw. empfindlicher Wechselwirkung betroffen	-
Kultur- und Sachgüter	Keine Denkmäler noch Kultur-/Sachgüter vom Vorhaben direkt oder unmittelbar betroffen;	gering Erheblichkeit

Nach Umsetzung der Vorhaben verbleiben in Verbindung mit den festgesetzten Begrünungsbindungen sowie Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit für die Umwelt und den Menschen.

Aufgestellt: Nürnberg, 29.09.2022
Nürnberg, 26.01.2023

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH**


Wolfgang Strobel, B.Eng. Landschaftsarchitektur (FH), Landschaftsplaner