

Bebauungsplan
Baugebiet „Süd – Teilbereich A“
mit integrierter Grünordnung

Markt Wilhermsdorf

Umweltbericht

Vorhabensträger:

Markt Wilhermsdorf

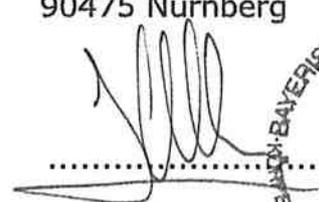
91452 Wilhermsdorf, den

Unterschrift:

Aufgestellt: 14. Februar 2007
Ingenieurbüro
Christofori und Partner
Stuttgarter Str.37
91574 Rosstal


.....
Unterschriften: 

Jürgen Wollborn
LandschaftsArchitekt BDLA
Karl-Hertel-Str. 17
90475 Nürnberg


.....


Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.4	Erschließung	4
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	4
2.1	Schutzgut Mensch	5
2.2	Schutzgut Boden	5
2.3	Schutzgut Wasser.....	6
2.4	Schutzgut Klima/Luft	8
2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	9
2.6	Schutzgut Siedlungs-/Landschaftsbild	10
2.7	Wechselwirkungen der Schutzgüter	10
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	11
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	11
4.1	Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	11
4.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	11
5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	13
5.1	Standortalternativen	13
5.2	Alternative Bebauungskonzepte	13
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	13
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	13
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	14

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Markt Wilhermsdorf entwickelt am südlichen Ortsrand ein neues Wohn- und Mischgebiet. Sämtliche Bauplätze im bestehenden Wohngebiet „Breiteschbach“ westlich der Kreisstraße FÜ 18 sind bereits belegt. Weitere Anfragen nach Bauplätzen liegen vor und könnten derzeit nicht befriedigt werden.

Im Baugebiet „Süd“ sollen im allgemeinen Wohngebiet im Wesentlichen Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Im östlichen Teil des Baugebietes wird direkt am Sauweiher ein kleines Mischgebiet zur Errichtung einer Gaststätte oder einer Beherbergungseinrichtung vorgesehen.

Für die Entwässerung dieses Gebiets wird ein Rückhaltebecken festgesetzt, das den vorhandenen Sauweiher mit aufnimmt.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004. Parallel zur städtebaulichen Planung wird nach den Vorschriften des Bayerischen Naturschutzgesetzes ein Grünordnungsplan aufgestellt, der integrativer Bestandteil dieses Bebauungsplans ist.

Im Verfahren zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Abfall- und Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetze mit den entsprechenden Verordnungen.

Aus dem Regionalplan der Region 8 Industrieregion Mittelfranken liegen für das Gebiet keine einschränkenden Aussagen vor.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan muss an die geplante Entwicklung angepasst werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 535,537 bis 548 und 550.

1.4 Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Wilhermsdorf ist über die Bahnlinie R12 (Zennggrundbahn) in das Netz vom Verkehrsverbund Großraum Nürnberg eingebunden. Die zwei Haltepunkte in Wilhermsdorf sind vom Baugebiet aus zu Fuß in etwa 15 Minuten zu erreichen.

Kfz-Verkehr

Als Voraussetzung für eine reibungslose Verkehrsanbindung des Baugebietes ist neben der Hapterschließung an die KrFÜ 18 über den bestehenden Kreisverkehr auch eine neue Einmündung im Osten zur Birkenstraße erforderlich.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine durchgängige Ringstraßenanlage, die auch eine problemlose Müllentsorgung mit 3-achsigen Müllfahrzeugen gewährleistet.

Technische Infrastruktur

Zwischen der KrFÜ 18 und der Birkenstraße verläuft eine Trasse mit mehreren Wasser- und Abwasserleitungen.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme stellt die flächendeckende Erfassung der Lebensräume und Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches dar. Besondere Beachtung finden dabei Biototypen die unter den Schutz der Art. 13d und 13e des BayNatSchG fallen, sowie Biotop der amtlichen Biotopkartierung.

Neben den Lebensräumen und ihren Wechselwirkungen untereinander, werden alle für diesen Bebauungsplan relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes erfasst.

Es wurde das Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Fürth in die Untersuchung einbezogen.

Gemäß dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird das Plangebiet nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Die Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter führt zu einer Einstufung des Bestandes in die drei möglichen Kategorien „geringe“, „mittlere“ und „hohe“ Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Nicht ausgleichbare Auswirkungen, insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“, „Boden“ und „Wasser“ werden dabei stets in die Kategorie „hohe Erheblichkeit“ eingestuft.

2.1 Schutzgut Mensch

Übergeordnetes Ziel ist die Gewährleistung gesunder Lebensverhältnisse. Dies ist dann der Fall, wenn sichergestellt ist, dass auf das Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) einwirken. Auch dürfen innerhalb des Plangebietes selbst keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursacht werden.

- Schädliche Umwelteinwirkungen sind insbesondere Lärm, Erschütterungen, die Luft verunreinigende Stoffe (gasförmig, staubförmig), Gerüche sowie Lichteinwirkungen.

Neben den gesundheitlichen Aspekten sind für die Betrachtung auch weitere Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung. Das Bundesnaturschutzgesetz (BayNatSchG) stellt neben der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen die Erholung in Natur und Landschaft als besonderes Ziel des Natur- und Landschaftsschutzes heraus.

2.1.1 Lärmschutz

An das Plangebiet grenzen im Norden und Westen Wohnbauflächen und im Osten ein Gewerbegebiet. Lärmemissionen entstehen derzeit vor allem aus dem Kfz-Verkehr. Für den Verkehrslärm gelten die Immissions-Orientierungswerte tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Bei der Verwirklichung des Baugebietes kommt es vor allem im Bereich des Kreisverkehrs zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit zu einer stärkeren Lärmbelastung.

Die Wohnbebauung an der Westgrenze wird durch einen Wall zur verhältnismäßig stark befahrenen KrFÜ18 abgeschirmt, auch wenn dies auf Grund der zu erwartenden Immissionswerte nicht erforderlich wäre.

2.1.2 Erholungsraum

Der eigentliche Planungsbereich besitzt keine besondere Bedeutung für die Erholungsfunktion. Er wird jedoch von Spaziergängern aus den angrenzenden Wohngebieten aufgesucht.

2.2 Schutzgut Boden

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Art. 1ff Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden; Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten etc. Flächen genießen Vorrang.

2.2.1 Beschreibung

Aus den anstehenden Keupersandsteinen haben sich in der Regel mittel- bis tiefgründige, humose Braunerden entwickelt, die sich durch leichte Bearbeitbarkeit, geringen Nährstoffgehalt, aber gute Ertragsfähigkeit bei entsprechender Düngung auszeichnen. Durch Erhöhung des Humusgehaltes können die Sorptionskraft und das Pufferungsvermögen dieser Böden erhöht werden, so dass sie für den Ackerbau gute Voraussetzungen bieten. Infolgedessen ist die landwirtschaftliche Nutzung sehr intensiv und die Ausstattung mit naturnahen Flächen in diesem Bereich nur dürftig.

2.2.2 Baubedingte Auswirkungen

Es werden größere Flächen verändert und Boden zwischengelagert bzw. abgefahren so dass von einer hohen Erheblichkeit gesprochen werden kann.

2.2.3 Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Wohnnutzung entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Die anlagenbedingten Auswirkungen sind durch den zu erwartenden Versiegelungsgrad erheblich. Die Versiegelung des Bodens unterbindet alle drei Bodenfunktionen.

Dies sind:

- | | |
|------------|--|
| Regelung | - Grundwasserneubildung |
| | - Mechanischer Filter |
| | - Physikalisch-chemischer Puffer |
| | - Biologische Stoffkreisläufe (Abbau und Umsetzung) |
| Produktion | - Erzeugung von Biomasse |
| Lebensraum | - Lebensgrundlage für pflanzliche und tierische Organismen |

2.2.4 Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten. Da die Versiegelung nahezu alle anderen Schutzgutfunktionen negativ beeinflusst, kommt ihr die größte Bedeutung hinsichtlich der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu.

2.3 Schutzgut Wasser

Spezielle fachgesetzliche Ziele finden sich im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie im Bayerischen Wassergesetz (BayWG). Hier finden sich Regelungen, denen zufolge das Grundwasser und oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften sind, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

2.3.1 Beschreibung

Beim Schutzgut Wasser lassen sich die drei Funktionsraumtypen unterscheiden:

- Grundwasservorkommen
- Genutztes Grundwasser und
- Oberflächenwasser

Grundwasser

Die unterirdische Wasserverteilung steht im Allgemeinen in enger Beziehung zum geologischen Aufbau eines Gebietes. Der bedeutendste Wasserleiter im Gemeindegebiet sind die Lehrbergschichten, die unterhalb des im Planungsgebiet vorherrschenden Blasensandsteins anzutreffen sind.

Genutztes Grundwasser

Im Nahbereich des Planungsgebietes sind keine Trinkwasserfassungen, Trinkwasserschutzgebiete oder Trinkwassereinzugsgebiete vorhanden.

Oberflächenwasser

Natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Sauweiher in der Nordwestecke des Gebiets wird seit Jahren nicht mehr genutzt und liegt trocken.

Eine direkte Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die hohe Überdeckung des Grundwassers ausgeschlossen.

2.3.2 Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Anlage von Straßen, Zufahrten und den Gebäuden (GRZ = 0,4) werden mehr als 40 % der Flächen dauerhaft versiegelt. Der mittlere Versiegelungsgrad beeinflusst die Grundwasserneubildung im Gebiet. Durch die Neuversiegelung von ca. 2,5 ha kommt es zu einer Erhöhung des oberirdischen Abflusses, die als erheblich betrachtet werden muss. Das Niederschlagswasser wird über ein Rückhaltebecken der Zenn zugeführt und kann dort Abfluss-Spitzen verstärken.

2.3.3 Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung und der Wasserableitung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.4 Schutzgut Klima/Luft

Luft und Klima sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes. Spezielle fachgesetzliche Ziele zum Schutz und zur Verbesserung des Klimas finden sich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG).

2.4.1 Beschreibung

Das Mittelfränkische Becken zählt mit Niederschlagsmengen im Jahr von 630 mm und nur um 200 mm in der Vegetationsperiode zu den Trockengebieten Deutschlands. Das Klima im Landkreis Fürth ist aufgrund der Vorherrschaft östlicher Winde vor allem in den Herbst- und Wintermonaten kontinental geprägt. Im Jahresgang liegt die Temperatur im für Bayern charakteristischen Durchschnittsbereich von 7 - 8 C. Die mittleren Jahresniederschläge liegen zwischen 650 und 750 mm.

Das Gebiet trägt mit der derzeitigen Nutzung zur Kaltluftproduktion und zur Grundwassererneuerung bei. Es liegt jedoch nicht im Bereich kleinklimatisch wirksamer Luftaustauschbahnen. Das Untersuchungsgebiet besitzt aufgrund der Siedlungsstruktur hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft lediglich geringe lokalklimatische Bedeutung.

2.4.2 Baubedingte Auswirkungen

Während der Tief- und Hochbauarbeiten wird es zu einer erhöhten Staubbelastung im Gebiet kommen.

2.4.3 Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Wegen der untergeordneten funktionalen Bedeutung der betroffenen Flächen sind durch das Vorhaben keine bedeutsamen Beeinträchtigungen für den Klima- bzw. Lufthaushalt der Region zu erwarten. Flächen mit Funktionen für die Luftreinhaltung und die Frischluftproduktion sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Frischluftschneisen bzw. Kaltluftabflussbahnen sind ebenfalls nicht betroffen.

Durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen kann es zeitweise zu einer lokalen Erhöhung der Luftverunreinigungen durch Abgase und Staub kommen. Das Aufheizen der versiegelten Flächen kann es zeitweise zu Auswirkungen auf das Lokalklima kommen.

Die Nutzung der passiven Solargewinne ist bei einem großen Teil der Gebäude uneingeschränkt möglich. Durch die Vorgaben im Bebauungsplan ergeben sich Möglichkeiten für die aktive Solarnutzung.

2.4.4 Ergebnis

Es sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.5.1 Beschreibung

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation eines Gebietes versteht man die Pflanzengesellschaft, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung und nach dem Abklingen der unmittelbaren Folgen der menschlichen Einwirkungen (Düngung, Entwässerung, Versiegelung u.ä.) einstellen würde. Im Bebauungsplangebiet würden Hainbuchen-Eichen-Birkenwälder (Violo-Quercetum) entstehen, die vor allem aus der Stiel-Eiche und der Sand-Birke aufgebaut sind.

Die tatsächlichen Gehölzbestände sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung auf Baumreihen an den Straßen und Weidengebüsche am aufgelassenen Weiher reduziert. Der Geltungsbereich wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Die vorhandene Fettwiese weist ein verhältnismäßig geringes Artenspektrum auf.

Naturnahe Vegetationsbestände findet man nur an dem oben erwähnten aufgelassenen Weiher, der die Kriterien der amtlichen Biotopkartierung erfüllt und dessen kleinflächige Binsen- und Röhrriechbestände unter den Schutz des Art. 13d BayNatSchG fallen. Am Ufer haben sich Weidengebüsche und Schlehenhecken entwickelt.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine Schutzgebiete gemäß BayNatSchG.

Das FFH-Gebiet „Zenn von Stöckach bis zur Mündung“ liegt mehr als 300m nördlich des Geltungsbereiches.

Dem Geltungsbereich kommt durch die intensive Nutzung und große Naturferne nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich dem Schutzgut Arten und Lebensraum zu.

2.5.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch die Tief- und Hochbauarbeiten werden die vorhandenen artenarmen Lebensräume beeinträchtigt oder beseitigt.

2.5.3 Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die neu entstehenden Gartenflächen und Eingrünungspflanzungen bieten einen neuen Lebensraum für die Tier- und Pflanzenarten, die auf anthropogene Beeinflussung unempfindlich reagieren

2.5.4 Ergebnis

Es sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

2.6 Schutzgut Siedlungs-/Landschaftsbild

2.6.1 Beschreibung

Der gesamte Landkreis Fürth gehört dem Naturraum Mittelfränkisches Becken an. Das Planungsgebiet liegt am Nordrand der naturräumlichen Untereinheit „Bibert-Schwabach-Rezat-Platten“. Hier bilden Sandsteine des Oberen Keupers weite eintönige Platten, die durch die zur Rednitz entwässernden Bäche mit ihren breiten Talräumen nur wenig gegliedert werden. Der Geltungsbereich liegt in einem bedeutenden Ortsrandbereich, hat jedoch durch die vorhandene z.T. gewerbliche Bebauung und intensive landwirtschaftliche Nutzung keine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild.

2.6.2 Baubedingte Auswirkungen

Im geplanten Wohngebiet sind maximal zwei Geschosse zulässig im Mischgebiet II+D. Die verminderte Gebäudehöhe kann sich günstig auf Blickbeziehungen auswirken. Durch die Schaffung von zwei Grünwegen durch das Baugebiet ist die Verbindung zur umgebenden Landschaft gewährleistet.

2.6.3 Ergebnis

Die erwarteten Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung sind gering.

2.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutsame Wechselwirkungen können sich im allgemeinen vor allem hinsichtlich der Wirkpfade Boden-Grundwasser bzw. Wasser-Mensch ergeben. Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind im Planungsbereich nicht zu erwarten.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Festsetzung eines Wohnbaugebietes würde die bisherige landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Landschaft/Ortsbild: Die Bepflanzungsmaßnahmen tragen zur Einbindung des Vorhabens in das Ortsbild bei.

Schutzgut Wasser: Mit der Anlage von Entwässerungsgräben und einem Retentionsbecken innerhalb des Baugebiets einerseits sowie der wasserdurchlässigen Ausbildung von Stellplätzen und Zufahrten andererseits wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebiets erreicht.

Schutzgut Tierwelt: Durchgängige Grünwege ermöglichen Wanderungsbewegungen für verschiedene Tiergruppen. Das Verbot von Sockelmauern und Kantensteinen unter Zäunen unterstützt Wanderungsbewegungen innerhalb der Gartenflächen.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen.

Dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung liegt ein differenziertes Konzept zum Ausgleich unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zugrunde.

Die geplante Wohnnutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und das Mischgebiet mit einer GRZ von 0,8 stellen Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad dar. Die Matrix des Leitfadens ergibt für eine solche Nutzung in einem Gebiet von geringer Bedeutung einen Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6. Für das Wohngebiet wird ein Faktor von 0,4 und für das Mischgebiet von 0,6 angenommen.

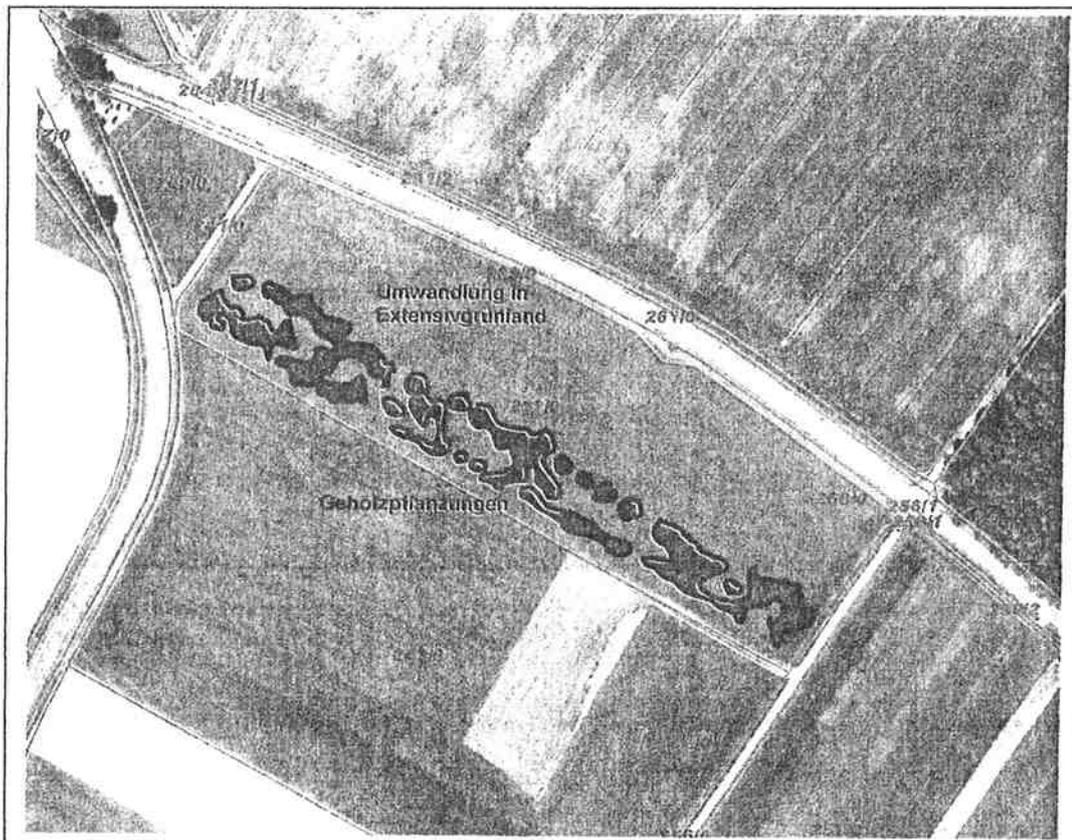
Daraus ergibt sich folgende Fläche für Ausgleichsmaßnahmen:

6,3 ha Wohnbaufläche incl. Verkehrsflächen	Faktor 0,4	2,52 ha
<u>0,21 ha Mischgebiet incl. Verkehrsflächen</u>	<u>Faktor 0,6</u>	<u>0,13 ha</u>
erforderliche Ausgleichsfläche		<u>2,65 ha</u>

Der Bebauungsplan sieht eine Ausgleichsfläche von 3.290 m² vor. Diese besteht aus etwa 1.130 m² Ortsrandeingrünung und etwa 2.150 m² neu geschaffener Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken. Innerhalb des Bebauungsplangebietes kann die Beeinträchtigung der Schutzgüter und des Landschaftsbildes also nicht kompensiert werden.

Es sind zusätzliche Flächen außerhalb des Bebauungsplanes in einer Größenordnung von etwa 2,32 ha erforderlich.

Der Markt Wilhermsdorf hat als Ausgleichsfläche für die Eingriffe durch das Baugebiet Süd eine Fläche in Kirchfarnbach vorgesehen. Das Flurstück Nr.242 in der Gemarkung Kirchfarnbach mit einer Größe von etwa 2,98 ist noch bis 2008 verpachtet und steht dann für Maßnahmen zur Verfügung. Ein Maßnahmenkonzept wurde bereits mit dem Landschaftspflegeverband erarbeitet.



Die Fläche wird derzeit als Acker genutzt. Sie wird in Extensivgrünland umgewandelt. Durch Hecken- und Feldgehölzstrukturen soll ein Vernetzungselement im Biotopverbund entstehen. Gehölzpflanzungen werden als Schutz gegen Wildverbiss eingezäunt.

Die unbepflanzten Flächen zwischen den Pflanzungen bleiben sich selbst überlassen und werden jährlich mindestens einmal und nicht vor dem 15. Juni gemäht. Ein größerer zusammenhängender Bereich wird einem Landwirt zur extensiven Nutzung überlassen. Insbesondere entlang der Heckenstrukturen sollen im jährlichen Wechsel geeignete Stellen als Rückzugsraum für Kleintiere ausgespart werden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung ist zu unterlassen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

5.1 Standortalternativen

Die grundlegende Frage nach anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erörtert worden. Bezüglich räumlicher Alternativflächen ist im Ergebnis festzuhalten, dass für die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches keine sinnvollen anderweitigen Planungsmöglichkeiten bestehen.

5.2 Alternative Bebauungskonzepte

Alternative Bebauungskonzepte sind im Vorfeld der Bebauungsplanung erarbeitet worden. Nach städtebaulicher Abwägung wurde der vorliegende Planungsvorschlag Grundlage der Bauleitplanung.

Die Verkehrserschließung in Form von durchgängigen Ringstraßen wurde gewählt, um die unverhältnismäßig großen Wendekreise bei einer Stichstraßenlösung zu vermeiden.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Gliederung des Umweltberichtes und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB in der Fassung vom 24. Juli 2004 (insbesondere §§ 2 und 2a BauGB mit Anlage).

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung und Bilanzierung wurde anhand des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Bewertung der Schutzgüter „Klima/Luft“ und „Mensch“ lehnt sich an die einschlägigen Regelwerke an. Beim Schutzgut Erholung wurde eine gutachterliche Abschätzung durchgeführt.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen und das Kleinklima wurden die grünordnerischen Aussagen zugrunde gelegt. Zu betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Darüber hinaus haben die

(Fach)Behörden die Kommune über ggf. auftretende unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zu informieren.

Die geplanten Pflanzung tragen maßgeblich zur landschaftlichen Einbindung des Gebietes bei. Die Pflanzungen sollten nach Ende der Fertigstellungspflege weiterhin gepflegt und in trockenen Sommern ggf. gewässert werden.

Die Gehölzpflanzungen auf der Ausgleichsfläche sind in den ersten Jahren auszumähen, das Mähgut kann zur Mulchung innerhalb der Pflanzung verbleiben. Die Verbisschutzeinrichtungen sind nach spätestens 6 Jahren zu entfernen. Jährlich sind die Nutzungsaufgaben für die extensive Grünlandnutzung zu kontrollieren (Düngeverbot).

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Wilhermsdorf Süd- Teilbereich A“ beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Marktgemeinde Wilhermsdorf nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Wilhermsdorf. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 7,6 ha.

Für die Baugebietsentwicklung sind mäßige Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Dem stehen eher niedrige anlagenbedingte d.h. dauerhafte Auswirkungen gegenüber. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustandes, der Vorbelastung und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund einer geringen Stufe zugeordnet.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate zu nennen.

Erhebliche nachteilige Wirkungen auf das Lokalklima treten durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht auf. Das Ortsbild von Wilhermsdorf ist durch die benachbarten Nutzungen bereits überprägt. Nach Durchführung der Eingrünungsmaßnahmen verbleiben geringe negativen Auswirkungen auf das Ortsbild.

Durch das Vorhaben entsteht ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz. Das ermittelte Ausgleichsdefizit wird durch die Entwicklung einer Ausgleichsfläche im Ortsteil Kirchfarnbach vollständig kompensiert.

Die Nutzung der passiven Solargewinne ist bei einem großen Teil der Gebäude uneingeschränkt möglich. Durch die Vorgaben im Bebauungsplan ergeben sich Möglichkeiten für die aktive Solarnutzung.