

STADT OBERASBACH

**AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS
NRN. 66/6 UND 67/1 „BIRKENSTRASSE,
PLATANENWEG, AHORNWEG“**

UMWELTBERICHT

22.11.2021



LANDSCHAFTSÖKOLOGIE + PLANUNG
Bruns, Stotz und Gräßle Partnerschaft

INHALT

1	Einleitung.....	2
1.1	Anlass	2
1.2	Aufgabenstellung und rechtliche Grundlagen	2
1.3	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	2
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	2
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	2
2.2	Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Aufhebung	4
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich	4
2.4	Monitoring	4
2.5	Planungsalternativen	4
3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	4

1 Einleitung

1.1 Anlass

Die Stadt Oberasbach hat für das gesamte Siedlungsquartier „Hölzleshoffeld“ der Stadt Oberasbach ein Integriertes Quartierskonzept für energetische Sanierungsmaßnahmen erstellen lassen. Bei dem Quartier „Hölzleshoffeld“ handelt es sich um eine Wohnsiedlung aus den 60er Jahren im Ortsteil Unterasbach. Für eine Teilfläche des Gebiets existiert der Bebauungsplan Nrn. 66/6 und 67/1 „Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg“. Dieser soll aufgehoben werden.

1.2 Aufgabenstellung und rechtliche Grundlagen

Entsprechend dem § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2, Nr. 2 BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt diese Pflicht nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nrn. 66/6 und 67/1 „Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg“ wird daher eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB erstellt. Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planaufhebung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

1.3 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan Nrn. 66/6 und 67/1 war die städtebauliche Zielsetzung für die Entwicklung der nördlich an das Wohngebiet Hölzleshoffeld angrenzenden Flächen festgesetzt. Abgesehen von der kleineren heute als Spielplatz genutzten Fläche, die als Mischgebiet ausgewiesen war, setzte der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet fest. Im bestehenden Bebauungsplan ist eine GFZ von 0,7 festgesetzt.

Auf den Grundstücken sind relativ enge Baugrenzen für den Bau der Wohnhäuser durch den bestehenden B-Plan vorgegeben. Die Umsetzung des Baus der Wohnhäuser erfolgte über Jahre hinweg in verschiedenen Teilabschnitten.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Boden

Bei den im Planungsgebiet anstehenden Böden handelt es sich nicht um seltene Böden bzw. Böden mit besonderer Lebensraumfunktion. Das Planungsgebiet ist durch die innerstädtische Lage stark überformt, die Bewertung der Böden hinsichtlich ihrer landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit spielt aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet keine Rolle.

Grundsätzlich ist für Flächen innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche davon auszugehen, dass es sich um anthropogen beeinflusste Böden handelt, die in ihrer Leistungsfähigkeit als eingeschränkt einzustufen sind. Die Böden im Plangebiet sind überwiegend durch die vorhandene Bebauung geprägt und dadurch ist das natürliche Bodengefüge beeinträchtigt. Die versiegelten Flächen der Gebäude, Straßen, Zufahrten etc. sind als Vorbelastung des Bodens zu bezeichnen. Durch das Betreten der Freiflächen gehen permanente Verdichtungen auf den Boden aus.

Die Beeinträchtigungen bleiben auch nach Aufhebung des B-Plans bestehen. Durch den möglichen Bau von weiteren Wohnhäusern und zusätzliche Erschließungsflächen käme es zur Versiegelung von weiteren Bodenflächen. Die Bodenfunktionen auf diesen Flächen würden vollständig verloren gehen. Die Aufhebung könnte daher zu weiteren Beeinträchtigungen des Schutzguts Bodens führen.

Schutzgut Wasser

Schutzgebiete zur Quell- und Grundwassergewinnung kommen nicht vor. Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen. Eine direkte Nutzung des Grundwassers findet nicht statt. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

Aufgrund der vorhandenen Versiegelungen im Plangebiet wird eine reduzierte Grundwasserneubildung angenommen und die Funktion Grundwasserdargebot insgesamt mit einer geringen Bedeutung eingestuft. Der Wasserhaushalt im Plangebiet ist bereits durch die bestehende Bebauung (Verringerung der Grundwasserneubildung) vorbelastet.

Die Beeinträchtigungen bleiben auch nach der Aufhebung bestehen. Aufgrund der geringen Bedeutung der Flächen ist mit keiner erheblichen zusätzlichen Belastung des Grundwassers durch eine mögliche Nachverdichtung auszugehen. Infolge der Planaufhebung ist mit keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser durch die Bebauungsplanaufhebung zu rechnen.

Schutzgut Klima / Luft

Aufgrund der städtischen Lage ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes eine Belastung vorhanden. Die versiegelten Flächen der Straßen, Wege, Plätze und Gebäude sind als Vorbelastung der klimatischen bzw. lufthygienischen Regeneration zu bezeichnen.

Durch die Bebauungsplanaufhebung erfolgt keine erhebliche Mehrbelastung infolge der möglichen zusätzlichen Bebauung im Rahmen der Nachverdichtung. Es ist mit keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima / Luft durch die Bebauungsplanaufhebung zu rechnen.

Schutzgut Pflanzen / Tiere

Der gesamte Bereich wird als weitgehend besiedelte Fläche bewertet. Es sind keine geschützten Biotop oder Naturdenkmale vorhanden. Die im gesamten Geltungsbereich vorhandenen Privatgärten haben eine gewisse Bedeutung für den Artenschutz. Bis heute prägen Nutzgärten und alte Obstbaumbestände den Charakter des Quartiers. Waldflächen befinden sich im Norden, Westen und Osten des Quartiers. Das Waldgebiet nördlich des Spielplatzes und südlich der Birkenstraße steht in funktionalem Zusammenhang mit dem Waldgebiet nördlich der Straße.

Im Falle des Baus von weiteren Wohnhäusern und zusätzliche Erschließungsflächen würden bestehende alte Gartenflächen überbaut. Lebensbereiche für Tiere und Pflanzen gingen verloren. Die Aufhebung könnte daher zu weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen / Tiere führen.

Schutzgut Mensch (Erholung / Immissionen)

Das Plangebiet ist überwiegend von Wohnnutzung geprägt mit Ausnahme des Spielplatzes und des Wäldchens im Norden. Diese Flächen dienen der Naherholung im Gebiet. Es handelt sich um ein Quartier mit überwiegend großen Gartenflächen, die von den Eigentümern auch zur Erholung genutzt werden. Im bestehenden Bebauungsplan Nrn. 66/6 und 67/1 ist auf der Fläche des Spielplatzes ein Mischgebiet festgesetzt. Durch die Aufhebung entfällt diese planerische Vorgabe. Der Spielplatz ist als Bestand und durch die Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan gesichert.

Für Verkehrsgeräusche werden die Immissionsgrenzwerte im Beurteilungszeitraum tags und nachts im nördlichen Teil des Wohngebiets bereits jetzt durch den Schienenverkehrs überschritten (s. Gutachten Büro Sorge: „Bebauungsplan Nr 14/1 „Hölzleshoffeld“, Stadt Oberasbach- Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung“, 07.10.16).

Im Quartier verläuft eine oberirdische Stromleitung. Die 110 kV Hochspannungsleitung südlich vom Quartier Hölzleshoffeld bleibt bestehen. Über auftretende elektrische Felder liegen keine Erkenntnisse vor.

Durch den Bau von zusätzlichen Wohnhäusern in den rückwärtigen Teilen der Grundstücke kann es zum Verlust von privaten Erholungsflächen der Eigentümer kommen. Der Verlust von öffentlichen Erholungsflächen ist nicht zu erwarten. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes findet keine Verschlechterung der Immissionssituation statt.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Die Siedlungsfläche ist geprägt von Einzel- und Doppelhäusern. Es sind überwiegend gleiche Gebäudetypen vorhanden. Die Siedlung zeichnet sich durch überwiegend großzügige Grundstücke mit privaten Gärten und Grünbereichen mit Gehölzbestand aus. Das Quartier weist aufgrund der starken Durchgrünung der privaten Gärten eine gute Wohn- und Ortsbildqualität auf. Im Norden, Westen und Osten grenzt das Quartier Hölzleshoffeld an Waldgebiete. Die alten Mischwaldbestände prägen das Landschaftsbild um das Wohngebiet. Das Quartier kann durchaus als ‚Wohngebiet im Grünen‘ bezeichnet werden

Durch die Nachverdichtung kann es zu zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Landschaftsbild kommen, da Teile des ortsbildprägenden Gehölzbestandes in den Gärten verloren gehen würden. Das Bild des stark durchgrünten Wohngebietes würde teilweise verschwinden. Eine Verschlechterung der landschaftlichen Einbindung wird nicht erfolgen, da die prägenden alten Mischwaldbestände bestehen blieben.

Kultur- und Sachgüter

Für den zu erwartenden Wirkbereich der Baumaßnahmen bestehen keine Erkenntnisse zu Vorkommen von Kultur- und sonstigen Sachgütern. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine historischen Kultur- und Sachgüter betroffen.

2.2 Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Aufhebung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes fällt das Plangebiet in den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zurück. Durch die Aufhebung entfallen die engen festgesetzten Baugrenzen. Da es sich um relativ große Grundstücksflächen handelt ist eine Nachverdichtung durchaus möglich. So könnten beispielsweise nördlich und südlich des Ahornwegs auf der Südseite der Grundstücke Wohnhäuser in zweiter Reihe errichtet werden. Zusätzlich würden noch Erschließungsflächen in Form von Zufahrten, Wegen und Stellplatzflächen hinzukommen. Eine Durchführung der Aufhebung des Bebauungsplanes könnte daher erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge haben.

Bei Nichtdurchführung der Aufhebung besteht für das gesamte Plangebiet nach Maßgaben des Bebauungsplanes Baurecht nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen, sodass eine Nichtdurchführung der Aufhebung eine günstigere Prognose darstellt.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich

Nur Vorhaben im Außenbereich werden als Eingriffe in Natur und Landschaft gewertet. Vorhaben (i.S. § 29 BauGB) im Innenbereich, die in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen, stellen gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG keinen Eingriff i.S. v. §§ 14 ff. BNatSchG dar und bedürfen keiner Eingriffsbewertung. Somit werden durch diese Planung keine Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die nicht im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vorher erfolgt oder zulässig gelten.

Ausgleichsflächen wie auch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden durch diese Planung demzufolge nicht erforderlich.

2.4 Monitoring

Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um unvorhersehbare nachteilige Umweltauswirkungen möglichst frühzeitig zu ermitteln. Vollzugs- und Wirksamkeitskontrollen beinhalten neben der allgemeinen Vollzugskontrolle der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Überwachung der Entwicklung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.

Da keine Ausgleichsflächen wie auch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung durch diese Planung erforderlich werden können Maßnahmen zur Überwachung unterbleiben.

2.5 Planungsalternativen

Es sind keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten vorstellbar, da ein ersetzender Bebauungsplan bereits in der Aufstellung ist.

3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nrn. 66/6 und 67/1 „Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg“ fällt das Plangebiet in den unbepflanzten Innenbereich nach § 34 BauGB zurück. Durch die Aufhebung entfallen die engen festgesetzten Baugrenzen. Da es sich teilweise um relativ große Grundstücksflächen handelt ist eine Nachverdichtung durchaus möglich.

Diese könnte den Bau von weiteren Wohnhäusern und zusätzliche Erschließungsflächen zur Folge haben. Lebensbereiche für Tiere und Pflanzen gingen verloren und offene Bodenflächen würden versiegelt. Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Pflanzen / Tiere, Landschaftsbild / Ortsbild wären die Folge. Für die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Mensch (Erholung / Immissionen) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen festzustellen.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Fürth, 22.11.2021

Bearbeitet: Dipl.-Ing.; (FH) Christoph Gräßle in Zusammenarbeit mit der Stadt Oberasbach