

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4582

für das Gebiet am nordwestlichen Ortsrand von Birnthon, westlich der Straße „Birnthon“ und östlich des Ludergrabens

in der Fassung vom 26.10.2010

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANBERICHT	4
I.1.	ALLGEMEINES:	4
I.2.	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE:	4
I.3.	STÄDTEBAULICHE SITUATION und GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
I.3.1.	BESTANDSANALYSE	4
I.3.1.1.	Lage im Stadtgebiet, Topographie	4
I.3.1.2.	Art und Maß der derzeitige Nutzungen u. städtebauliche Situation	4
I.3.1.3.	Verkehr/ Verkehrliche Erschließung	5
I.3.1.4.	Natürliche Grundlagen: Vegetation (real), Fauna und Flora, Biotopausstattung, -funktion	5
I.3.1.5.	Vorbelastungen: Altlasten, Lufthygiene, Lärm	5
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT	5
I.3.2.1.	Planungsrechtliche Vorgaben	5
I.3.2.1.a.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)	5
I.3.2.1.b.	Bebauungspläne	6
I.3.2.1.c.	Zulässigkeit von Bauvorhaben	6
I.3.2.2.	Fachplanungsrecht	6
I.3.2.2.a.	Naturschutz/ Wasserschutz	6
I.3.2.2.b.	Denkmalschutz/ Bodendenkmäler	6
I.3.2.2.c.	Hochwasserschutz	6
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	6
I.3.3.1.	Beschränkungen (Fernstraßen, Eisenbahn, Luftverkehrswege, Leitungen etc.)	6
I.3.3.2.	Infrastrukturelle Bedarfssituation	7
I.3.3.3.	Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse	7
I.3.3.4.	Eigentumsverhältnisse	7
I.3.3.5.	Bestehende Vertragsverhältnisse	7
I.4.	PLANUNGSKONZEPT/ STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND AUSWIRKUNGEN	7
I.4.1.	KONZEPT	7
I.4.2.	NUTZUNG	8
I.4.2.1.	Art der Nutzung/ Flächenaufteilung	8
I.4.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
I.4.3.	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	9
I.4.4.	ENTWÄSSERUNG	9
I.4.5.	GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN	9
I.4.5.1.	Planungsvorgaben	9
I.4.5.2.	Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft	9

I.4.5.3.	Bewertung der Auswirkungen der beabsichtigten städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft	9
I.4.5.4.	Grünordnerisches Konzept	10
I.4.6.	IMMISSIONSSCHUTZ	11
I.4.7.	ENERGIEEINSPARUNG	14
I.5.	ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN	14
I.5.1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	14
I.5.2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	14
I.5.3.	BAUWEISE	15
I.5.4.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	15
I.5.5.	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, TEIFGARAGEN UND NEBENANLAGEN	15
I.5.6.	ABSTANDSFLÄCHEN	15
I.5.7.	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	16
I.5.8.	EINFRIEDUNGEN	16
I.5.9.	PFLANZFESTSETZUNGEN (soweit nicht in „Grünflächen“ dargelegt)	16
I.5.10.	VERSICKERUNG VON REGENWASSER VON DÄCHERN UND BEFESTIGTEN FLÄCHEN	17
I.5.11.	MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	17
I.5.12.	BEHEIZUNG	18
I.6.	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	18
I.7.	BETEILIGUNGEN	19
I.7.1	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG	19
I.7.2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:	19
I.7.3.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TÖB	19
I.7.4.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	20
I.8.	PLANRECHTFERTIGUNG AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN	20
I.8.1.	STÄDTEBAULICHER RAUM	20
I.8.2.	VERKEHR	20
I.8.3.	VERSORGUNG	20
I.8.4.	EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT (unvermeidbar) (Grünordnung)	21
I.8.5.	AUSGLEICHSNACHWEIS im Plangebiet und planextern	22
I.8.5.1.	FACHLICHE GRUNDLAGE DER FESTSTELLUNG DES AUSGLEICHS	22
I.8.5.2.	NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHS-/ ERSATZMASSNAHMEN	22
I.8.6.	UMLEGUNG/PRIVATEIGENTUM/ BODENORDNUNG/ DIENSTBARKEITEN	23
I.8.7.	STÄDTEBAULICHER VERTRAG (Inhalt)	23
I.9.	KOSTEN	24

II. UMWELTBERICHT (Stand 12.10.2010)
als gesonderter Textteil

III. ANLAGEN

Fachgutachten:

zum Hochwasserabfluss des Ludergrabens in Nürnberg, OT Birnthon

Auftragnehmer:

STADT - LAND - FLUSS INGENIEURDIENSTE GmbH, 90547 Stein

Datum: 27. 07.2008

IV. QUELLENANGABEN

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 4582

für das Gebiet am nordwestlichen Ortsrand von Birnthon, westlich der Straße „Birnthon“ und östlich des Ludergrabens
in der Fassung vom 26.10.2010

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES:

Der Stadtplanungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.01.2009 beschlossen, für ein Gebiet am nordwestlichen Ortsrand von Birnthon, westlich der Straße „Birnthon“ und östlich des Ludergrabens einen Bebauungsplan aufzustellen, um hier eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB n. F. geregelt.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE:

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP neu, rechtswirksam am 08.03.2006) wurde unter anderem die ehemals landwirtschaftliche Fläche zwischen der Straße „Birnthon“ und dem Ludergraben analog der Darstellungen des Flächennutzungsplanes von 1969 für den Stadtteil Birnthon in gemischte Baufläche umgewidmet.

Mit Schreiben des Eigentümers vom 15.02.2008 an das Stadtplanungsamt wurde der Wunsch an die Stadt herangetragen, das Grundstück Flur-Nr. 373, Gemarkung Fischbach, nunmehr in Wohnbauland zu entwickeln. Aufgrund diverser Grundsatzbeschlüsse des Stadtrates der Stadt Nürnberg hinsichtlich der Verpflichtung zur Kostenübernahme bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, hat sich der Eigentümer mittels einer Grundzustimmungserklärung bereit erklärt, einen städtebaulichen Vertrag zur Durchführung eines Bebauungsplanes mit der Stadt abzuschließen. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 4582 wurde eingeleitet um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine, dem dörflichen Charakter und der Lage des Grundstückes am Ortsrand von Birnthon, angemessene und lockere Bebauung für Einfamilienhäuser zu schaffen.

I.3. STÄDTEBAULICHE SITUATION und GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. BESTANDSANALYSE

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet, Topographie

Das zu beplanende Grundstück liegt am nordwestlichen Ortsrand von Birnthon zwischen der Ortsstraße „Birnthon“ und dem westlich davon verlaufenden Ludergraben und hat eine Größe von 4538 m². Das Baugebiet ist nahezu eben.

I.3.1.2. Art und Maß der derzeitige Nutzungen u. städtebauliche Situation

Das Grundstück ist unbebaut und wird bislang landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Auf dem westlichen Teil des Grundstückes entlang des Ludergrabens befindet sich Gehölzbestand.

Der Stadtteil Birnthon ist geprägt durch eine lockere Bebauung mit freistehenden ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, die überwiegend mit Satteldächern ausgestattet sind. Im Dorfkern befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude, der Ort weist insgesamt eine gewachsene dörfliche Bebauungsstruktur auf. Die nächstgelegenen Infrastruktureinrichtungen sowie der Deckung des täglichen Bedarfs dienende Läden befinden

sich im ca. 5 km entfernt gelegenen Stadtteil Fischbach oder in der ebenfalls gleich weit entfernten Stadt Altdorf bei Nürnberg.

I.3.1.3. Verkehr/ Verkehrliche Erschließung

Der Stadtteil ist über die Ortsstraße „Birnthon“ und die Kreisstraße LAU 13 (bzw. innerstädtisch N 5), die von Nürnberg-Fischbach nach Altdorf führt, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Ebenso an den öffentlichen Personennahverkehr mit den Buslinien 59 und 96 mit Haltestellen an den beiden Ortszufahrten. Die Buslinie 59 bildet die Anbindung an die S-Bahnlinie S 2 und die Regionalbahn R 5 (Haltepunkt Fischbach-Bahnhof) sowie zur U-Bahnlinie U 1 und U 11 (Haltepunkt Langwasser-Süd). Die Buslinie 96 fährt von Birnthon ab zur Endhaltestelle an der Meistersingerhalle in Nürnberg Gleißhammer. Hier besteht eine Umsteigemöglichkeit zur Straßenbahn Linie 9 in Richtung Innenstadt.

I.3.1.4. Natürliche Grundlagen: Vegetation (real), Fauna und Flora, Biotopausstattung, -funktion

Den größten Teil der Fläche nimmt ein ruderalisierter Altgrasbestand ein. Am Westrand des Gebietes verläuft der Ludergraben, ein Gewässer 3. Ordnung mit Fließrichtung Süd-Nord, der von Erlen-Weiden-Auwaldfragmenten gesäumt wird. Das Grundwasser ist in Tiefen zwischen 2 m und 2,5 m anzutreffen (Fließrichtung Südost-Nordwest). Der Altgrasbestand für sich alleine betrachtet ist von geringer bis mittlerer Bedeutung, die vorhandenen Auwaldfragmente haben eine hohe Bedeutung für die Vegetation.

Anhand der Artenschutzkartierung (ASK) sind auf der Fläche selbst, bzw. in deren Umfeld, zahlreiche nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geschützte Tierarten nachgewiesen, die sich zum Teil auch auf der „Roten Liste“ finden.

Westlich vom Ludergraben grenzt ein FFH- Gebiet mit wertvollen, auenähnlichen Strukturen an. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist derzeit im Sinne übergeordneter Biotopverbundstrukturen entlang des Ludergrabens als durchgängige Grünstruktur für die ungehinderte Ausbreitung von Tieren als Lebensraum bedeutsam. Für die dort vorkommenden Amphibien- und Reptilienarten ist die Fläche Teil des Jahreslebensraumes.

I.3.1.5. Vorbelastungen: Altlasten, Lufthygiene, Lärm

Altlasten

Kenntnisse über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.

Lufthygiene

Gewerbe- oder Industriegebiete sind im weiteren Umfeld des Planungsgebietes nicht vorhanden. Aussagen zur Luftbelastung im Planungsgebiet liegen deshalb aktuell nicht vor.

Lärmschutz

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete (MD) bzw. Mischgebiete (MI) werden nicht überschritten.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt, mit Ausnahme eines keilförmigen Streifens entlang des Ludergrabens, der eine Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit Signatur „Schwerpunktgebiete der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems“ aufweist. Diese Darstellung geht weitgehend konform mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Nr. 14, das genau in diesem Bereich einen 10 m breiten Ufer-

streifen östlich des Ludergrabens unter Schutz stellt. Entlang der Ortsstraße „Birnthon“ nach Norden zur Kreisstraße LAU 13 verläuft eine übergeordnete Freiraumverbindung.

Die Planungen entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die geringfügige Abweichung von der Darstellung des FNP ist vertretbar, da die Grundkonzeption des FNP nicht berührt wird. Sie ergibt sich aus dem Übergang in die konkrete Planungsstufe des Bebauungsplanes.

I.3.2.1.b. Bebauungspläne

Rechtsverbindliche Bebauungspläne und weitere Bebauungspläne in Aufstellung liegen für den Bereich Birnthon nicht vor.

I.3.2.1.c. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Planungsgebiet beurteilt sich derzeit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

Im Plangebiet sind vor allem die vorhandenen gewässerbegleitenden Gehölzbestände (gesetzlich geschützt nach Art. 13d BayNatschG) von hoher Bedeutung für Ökologie und Landschaft (13d-Kartierung: Biotop Nr. N-1615-001 mit 90% 13d-Anteil). Die Fläche hat eine Funktion als (Teil-)Lebensraum auch für seltene und geschützte Arten und zeichnet sich durch wertvolle Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion aus. Der westliche Rand des Planungsgebietes ist gleichzeitig Teil des Landschaftsschutzgebietes LSG Nr. 14 und Teil der ABSP-Fläche Nr. 1111 mit überregionaler Bedeutsamkeit. Es wurden besonders geschützte Tierarten gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) nachgewiesen.

I.3.2.2.b. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler vorhanden.

I.3.2.2.c. Hochwasserschutz

Mit Gutachten¹⁾ der Fa. STADT-LAND-FLUSS INGENIEURDIENSTE GmbH vom 27.07.2008 zum Hochwasserabfluss des Ludergrabens wurde geprüft, ob durch das Vorhaben der Abfluss- und Retentionsraum des Ludergrabens, speziell auch für ein hundertjähriges Hochwasserereignis, beeinträchtigt werden kann. Entsprechende Ermittlungen liegen vor. Demnach ist der Planungsbereich aufgrund der Geländegegebenheiten nicht betroffen, ebenso das Gewässer.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Beschränkungen (Fernstraßen, Eisenbahn, Luftverkehrswege, Leitungen etc.)

Auf Höhe des gegenüber dem Planungsgebiet befindlichen Anwesens „Birnthon“ 18 (Fl. Nr. 350/4 Gmkg. Fischbach) verlaufen in Richtung Ludergraben jeweils auf ca. 37 m Länge eine Wasserversorgungsleitung sowie eine Stromversorgungsleitung in das Planungsgebiet hinein. Sie befinden sich im Eigentum der N-ERGIE Netz GmbH und stammen vermutlich aus früheren Planungsüberlegungen im Jahre 1965. Die Leitungen erheben keinerlei Schutzstatus und können den heutigen Planungsmaßnahmen angepasst oder entfernt werden.

I.3.3.2. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Im Stadtteil Birnthon - Distrikt 970 – leben zum Ende des Jahres 2009 110 Einwohner, bzw. 115 Wohnberechtigte. Durch die Schaffung von Wohnbauland in kleinem Rahmen für bis zu 12 Wohneinheiten kann aufgrund der insgesamt geringen Einwohnerzahl eine gleichzeitige Verbesserung der vorhandenen sozialen wie kommerziellen Infrastruktur vor Ort nicht abgeleitet werden. Die Erschließung der Neubebauung ist grundsätzlich durch die vorhandene technische Infrastruktur gegeben.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse

Nachdem bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nürnberg im März 2006 das Areal als gemischte Baufläche dargestellt wurde, hielt es der Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg in seiner Sitzung am 22.01.2009 für konsequent, nunmehr die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4582 und die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu beschließen. Die Einleitung des Verfahrens wurde daher mit einer Gegenstimme beschlossen.

I.3.3.4. Eigentumsverhältnisse

Die zukünftigen Bauflächen im Planungsgebiet, bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes umfasst das Grundstück Fl. Nr. 373, Gmkg. Fischbach, das sich in Privatbesitz befindet und Teile der öffentliche Straßenverkehrsfläche „Birnthon“, Fl. Nr. 368, als Eigentum der Stadt Nürnberg. Der vorhandene Straßenausbau (Asphaltfläche und Granitleistenstein an der Westseite der Straße mit Regenwassereinläufen) stimmt nicht mit den tatsächlichen Grundstücksgrenzen überein. Da die Straße endgültig erstmalig hergestellt ist und deshalb in seiner Lage und Linienführung nicht mehr verändert werden soll, werden nach einer Neuvermessung die zukünftigen Eigentumsverhältnisse grundbuchamtlich in einem, der Planung einhergehenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

I.3.3.5. Bestehende Vertragsverhältnisse

Mit Kaufvertrag vom 15.03.2010 durch das Notariat Monika Busse in Neustadt a. d. Aisch (URNr. B 361/2010) erwarb der Grundstückseigentümer die Grundstücke Fl. Nr. 366/3, Gartenfeld, Landwirtschaftsfläche zu 1.740 m² und Fl. Nr. 367, Gartenfeld, Landwirtschaftsfläche zu 2.169 m², jeweils Gmkg. Fischbach. Die Grundstücke dienen zur Übernahme der erforderlichen planexternen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen durch die zu erwartenden Eingriffe im Bebauungsplangebiet.

I.4. **PLANUNGSKONZEPT/ STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND AUSWIRKUNGEN**

I.4.1. KONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht für das Grundstück entsprechend dem städtebaulichen Duktus von Birnthon eine aufgelockerte Bebauung mit 2 Doppelhäusern und 2 freistehenden Einzelhäusern entlang der Straße „Birnthon“ vor, wobei für die Doppelhausbebauung durch die Festlegung der Firstrichtung eine traufständige Bebauung vorgegeben wird. Damit soll eine straßenbegleitende Bebauung am Ortseingang signalisiert werden.

Die Wohngebäude können in Anlehnung an die vorhandene umgebende Bebauung mit 2 Vollgeschossen errichtet werden, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss mit Satteldach auszubilden ist. Die erforderlichen Garagen, ggf. Carports, befinden sich jeweils an der nördlichen Giebelseite der Wohngebäude, optional für eine Doppelhaushälfte auch auf deren Südseite. So entsteht eine klare Zuordnung für den ruhenden Verkehr auf den einzelnen Baugrundstücken.

Die Baufenster werden eng gefasst. Die offene Bauweise dient dazu, eine kettenförmige und durchgehend geschlossene Bebauung zu verhindern und neben Westgärten auch südlich

ausgerichtete Freibereiche zu erhalten. Dadurch erhält man die schöne Blickbeziehung zum Landschaftsschutzgebiet mit Gehölzbestand entlang des Ludergrabens auch für die Bewohner der gegenüberliegenden Straßenseite.

Ein ländlicher Ort wie Birnthon lebt mit der Straße. Die Straße ist mehr als nur Fahrbahn für den Kraftfahrzeugverkehr. Sie ist zugleich Erschließung für die anliegenden Grundstücke, Vorfeld des Wohnens und Arbeitens der Anlieger und Aufenthaltsraum und Treffpunkt der Bewohner. Deshalb müssen Verkehr und der ländliche Ort miteinander auskommen. Aufgrund dieser dörflichen Wertestruktur wird auf der gesamten Länge des Planungsbereiches auf zusätzliche Straßenausbaustandards, wie Gehwege oder Längsparkbuchten verzichtet, sondern das derzeitige Straßenraumprofil beibehalten. Standards des städtischen Straßenraums sind in Birnthon nicht vorhanden. Im Allgemeinen kann die Fahrbahn von Fußgängern mitbenutzt werden. Deshalb wird entlang der Straße „Birnthon“ ein privater Grünstreifen festgesetzt, der mit Rasen und niedrigen Gehölzen bepflanzt werden kann. Er dient in erster Linie bei Ausfahrten aus den Privatgrundstücken als notwendige Sichtbeziehung zur Straße und gleichzeitig aus Sicherheitsgründen, wie zum Beispiel im Begegnungsverkehr, dem Aufenthalt von Personen. Aus diesen Gründen darf er auf einer Tiefe von 1,20 m nicht eingezäunt werden.

Der ca. 10 Meter breite Streifen des Privatgrundstückes mit Gehölzbestand entlang des Ludergrabens ist Teil des Landschaftsschutzgebietes LSG Nr. 14. Er, sowie die geplante Streuobstwiese im nördlichen Planungsbereich verbleiben in gemeinschaftlichem Privateigentum der späteren Grundstückskäufer. Die Flächen werden deshalb im Bebauungsplan als „Private Grünfläche – naturbelassener Bereich“ und „Private Grünfläche – Streuobstwiese“ planungsrechtlich festgesetzt.

Zur Sicherung der naturbelassenen zu erhaltenen Zonen ist für den Bereich der Streuobstwiese und für den Streifen entlang des Ludergrabens sowohl ein Überfahrtsrecht für die Stadt, sowie ein Betretungsrecht für die Öffentlichkeit durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Nürnberg in einem begleitenden städtebaulichen Vertrag rechtlich abgesichert. Die Flächen selbst sind als Gemeinschaftseigentum der künftigen Grundstückseigentümer des neuen Baugebietes in deren Eigentum zu überführen und von diesen dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Streuobstwiese dient gleichzeitig zum teilweisen ökologischen Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft. Die privaten Grünflächen sind deshalb von jedweder Einzäunung freizuhalten.

Das Überfahrtsrecht zugunsten der Stadt sichert ihr zugleich eine direkte Anbindung zum westlich des Ludergrabens liegenden Grundstück Fl. Nr. 373/2, das sich bereits im Stadteigentum befindet.

I.4.2. NUTZUNG

I.4.2.1. Art der Nutzung/ Flächenaufteilung

Planungsgebiet insgesamt ca. 4.780 qm, davon:

Wohnbaufläche	2.938 qm
Private Grünfläche – naturbelassener Bereich	1.076 qm
Private Grünfläche - Streuobstwiese	362 qm
Private Grünfläche – Abstandsgrün	100 qm
Straßenverkehrsfläche	304 qm

I.4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das künftig vorgesehene Maß der baulichen Nutzung sowie Höhenentwicklung und Dachlandschaft leitet sich aus der umgebenden Bebauung östlich der Straße „Birnthon“ bzw. insgesamt von der dörflichen Struktur Birnthons ab. Als Maß der baulichen Nutzung wird deshalb eine kleinteilige Bebauung aus eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldächern festgesetzt.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die zukünftigen Baugrundstücke können direkt von der Straße „Birnthon“ aus erschlossen werden. Auf der westlichen Seite der Straße verläuft auf der gesamten Länge des Planungsgebietes ein Granitleistenstein, der die Straße zum Grundstück hin abgrenzt. Im Rahmen der Baumaßnahmen muss im Bereich der Grundstückszufahrten lediglich der Leistenstein abgesenkt werden. Auf der östlichen Straßenseite bleibt der vorhandene dörfliche Straßenausbaustandard erhalten.

I.4.4. ENTWÄSSERUNG

Im Trassenbereich der Straße „Birnthon“ verläuft ein Mischwasserkanal (DN 400 STZ) des Stadtentwässerungsbetriebes. Die Entwässerung des Baugebietes ist somit sichergestellt. Es sind bauseits die Hausanschlussleitungen an den in der Straße Birnthon öffentlichen Mischwasserkanal herzustellen. Aufgrund der Tiefenlage wird das in evtl. geplanten Kellern anfallende Abwasser vermutlich nur durch eine Hebeanlage zu entwässern sein. Nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück ohne Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken zur Versickerung zu bringen oder anderweitig zu beseitigen.

I.4.5. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.5.1. Planungsvorgaben

Die Fläche der „Privaten Grünfläche – naturbelassener Bereich“ ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 14 und nach Art. 13d BayNatSchG gesetzlich geschützt.

I.4.5.2. Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft

Den größten Teil der Fläche nimmt ein ruderalisierter Altgrasbestand ein. Am Westrand des Gebietes verläuft der Ludergraben, der von Erlen-Weiden-Auwaldfragmenten gesäumt wird. Diese Zweiteilung fand auch im Flächennutzungsplan ihren Niederschlag: Einer großflächig ausgewiesenen „gemischten Baufläche“ steht im Westen ein schmaler Streifen „Flächen für die Landwirtschaft“ mit Signatur „Schwerpunktgebiete der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems“ gegenüber.

Der Altgrasbestand ist von geringer bis mittlerer Bedeutung, die vorhandenen Auwaldfragmente haben eine hohe Bedeutung für die Vegetation.

Anhand der Artenschutzkartierung (ASK) sind auf der Fläche selbst bzw. in deren Umfeld zahlreiche nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geschützte Tierarten nachgewiesen, die sich zum Teil auch auf der Roten Liste finden.

Westlich grenzt an den Ludergraben, unmittelbar an die vorgesehene Bebauung, ein FFH-Gebiet mit wertvollen, aueähnlichen Strukturen an. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist derzeit im Sinne übergeordneter Biotopverbundstrukturen entlang des Ludergrabens als durchgängige Grünstruktur für die ungehinderte Ausbreitung von Tieren als Lebensraum bedeutsam. Für die dort vorkommenden Amphibien- und Reptilienarten ist die Fläche Teil des Jahreslebensraumes. Die faunistische Wertigkeit der Gesamtfläche ist hoch.

Im Planungsgebiet und in seinem Umfeld ist noch ein dörfliches Landschafts- und Ortsbild vorhanden. Es wird geprägt vom Ludergraben, der sich, begleitet von einem Erlen-Weiden-Auwald, durch die Wiesen zieht. Unverbaute Bachauen mit Auwäldern in Dorfrandnähe sind nur noch selten vorzufinden. Das Landschaftsschutzgebiet reicht - aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes sowie des Landschaftsbildes - westlich ca. 10 m in das Planungsgebiet hinein. Die Bedeutung des Planungsgebietes für das Schutzgut Landschaft ist hoch.

I.4.5.3. Bewertung der Auswirkungen der beabsichtigten städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft

Die funktionalen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bezüglich Vegetation und Fauna können durch die geplanten Maßnahmen und Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden.

Durch Festsetzungen zum Erhalt des Erlen-Weiden-Auwaldes einschließlich Gehölzsaum innerhalb eines 10 m breiten Streifens entlang des Ludergrabens sowie der Anlage einer Obstbaumwiese kann der durch das Nebeneinander von Altgrasbestand und Auwald insgesamt entstandene Strukturereichtum mit seinem Artenspektrum auf den im Vergleich zum Gesamtgebiet kleineren Flächen sowie der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die angrenzende Bebauung nicht vollständig erhalten werden.

Weitere Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aus grünordnerischen Gesichtspunkten nicht sinnvoll bzw. nicht mit anderen Belangen in Einklang zu bringen. Die Hausgärten werden darüber hinaus sicherlich von weit verbreiteten Tierarten v.a. Vögel, Insekten, Tagfalter und Heuschrecken als Teillebensräume (z.B. Nahrungssuche, Rastplatz) angenommen. Der Bereich mit Altgrasbestand, der einen Teilbereich des Jahreslebensraumes für die dort vorkommenden Amphibienarten abdeckt, geht jedoch verloren.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt aus fachlicher Sicht insgesamt zu kompensieren, sind weitere, planexterne Maßnahmen erforderlich.

I.4.5.4. Grünordnerisches Konzept

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein kleines Wohngebiet mit wenigen Einfamilienhäusern.

Die von der Stadt Nürnberg festgelegten Grünflächenrichtwerte können aufgrund der Anlage einer gemeinschaftlich genutzten Streuobstwiese, die auch zum Spielen und zur Kontaktpflege genutzt werden kann, als erfüllt betrachtet werden.

Durch deren Anlage wird außerdem eine Strukturanreicherung und Erhöhung der Artenvielfalt bewirkt und in Zusammenhang mit den Hausgärten für weit verbreitete Tierarten v.a. Vögel, Insekten, Tagfalter und Heuschrecken ein Ersatz für im Plangebiet verloren gegangene Teillebensräume geschaffen. Ergänzt wird die Streuobstwiese durch eine angrenzende, außerhalb des Bebauungsplangebietes liegende Fläche mit gleicher Nutzung.

Aus Gründen des Landschaftsbildes werden Bereiche festgesetzt, die von jeglichen Nebenanlagen freizuhalten sind um Blickbeziehungen zur Aue zumindest in Teilbereichen auch weiterhin zu erhalten.

Vermeidungsmaßnahmen sind der Erhalt des Auwaldes am Ludergraben sowie des angrenzenden 10 m breiten Grünstreifens, der als „Private Grünfläche – naturbelassener Bereich“ festgesetzt wird, für Kleinsäuger durchlässige Zäune und begrünte Garagen-/ Carportflächdächern zur Verzögerung und Verringerung des Niederschlagsabflusses sowie aus gestalterischen Gründen. Das Regenwasser sollte in Zisternen gesammelt, in Mulden versickert oder wenn möglich in den Ludergraben abgeleitet werden.

Die Realisierung der Planung ist mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden. Baurecht ist nicht vorhanden. Somit besteht ein Ausgleichserfordernis der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a (3) BauGB. Zur Ermittlung wird die Kostenerstattungsbeitragssatzung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juli 1998, geändert durch Satzung vom 21. Juli 2006) angewandt (siehe Umweltbericht). Die Eingriffe können sowohl rechnerisch als auch fachlich ausgeglichen werden.

Der zusätzlich zu den im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen erforderliche Ausgleich wird auf im Außenbereich befindlichen Grundstücken des Eigentümers, dem auch die Flächen im Bebauungsplangebiet gehören, erbracht. Ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen werden zu einer extensiven Wiese bzw. Streuobstwiese entwickelt sowie ein Feldgehölz angelegt. Die Bepflanzung und dauerhafte Pflege der Flächen durch den Eigentümer werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind darüber hinaus Maßnahmen festgelegt, um erhebliche nachteilige Auswirkungen oder einen Verstoß gegen die Verbotsstatbestände gemäß § 42 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG auszuschließen. Dazu gehören die vertraglichen Regelungen zu Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelschutzzeit sowie ein Schutzzaun für die Gehölze am Ludergraben während der Bauzeit. Die Forderungen, den bachbegleitenden Gehölzbestand am Ludergraben auf Dauer zu erhalten sowie als Ersatz für verloren gegangene Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten eine Streuobstwiese anzulegen, werden durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen sicher gestellt.

I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ

Lärmimmissionen infolge Straßenverkehrs der Kreisstraße N 5 und der Bundesautobahnen A 3 und A 6 (schalltechnische Berechnung).

1. Berechnungsgrundlage

Berechnungsgrundlagen sind die Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90).

Die Berechnung erfolgte mit dem Programm IMMI der Fa. Wölfel in der aktuellen Version 2010-1.

2. Beurteilungsgrundlage

Beurteilungsgrundlage ist das Beiblatt 1 der DIN 18005, Teil 1, vom Mai 1987 „Schallschutz im Städtebau“.

3. Schalltechnische Orientierungswerte

Art der baulichen Nutzung	Orientierungswerte in dB(A) Tag / Nacht
Reines Wohngebiet (WR)	50 / 40
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 / 45
Friedhöfe, Kleingärten, Parkanlagen	55 / 55
Besonderes Wohngebiet (WB)	60 / 45
Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI)	60 / 50
Kerngebiet (MK), Gewerbegebiet (GE)	65 / 55
Sondergebiete, je nach Nutzungsart	45 - 65 / 35 - 65

Tabelle: Orientierungswerte DIN 18005

Das Planungsgebiet wird als WA eingestuft.

4. Verkehrsbelastung

Bundesautobahn A 6	37.151 Kfz/24 h 11,5 % Nachtanteil 19,9 % Lkw-Anteil am Tag 41,3 % Lkw-Anteil in der Nacht 130 km/h
Bundesautobahn A 3	39.970 Kfz/24 h 12,3 % Nachtanteil 16,1 % Lkw-Anteil am Tag 37,4 % Lkw-Anteil in der Nacht 130 km/h
Kreisstraße N 5	3.402 Kfz/24 h 10 % Nachtanteil 4,3 % Lkw-Anteil am Tag 3,0 % Lkw-Anteil in der Nacht 100 km/h

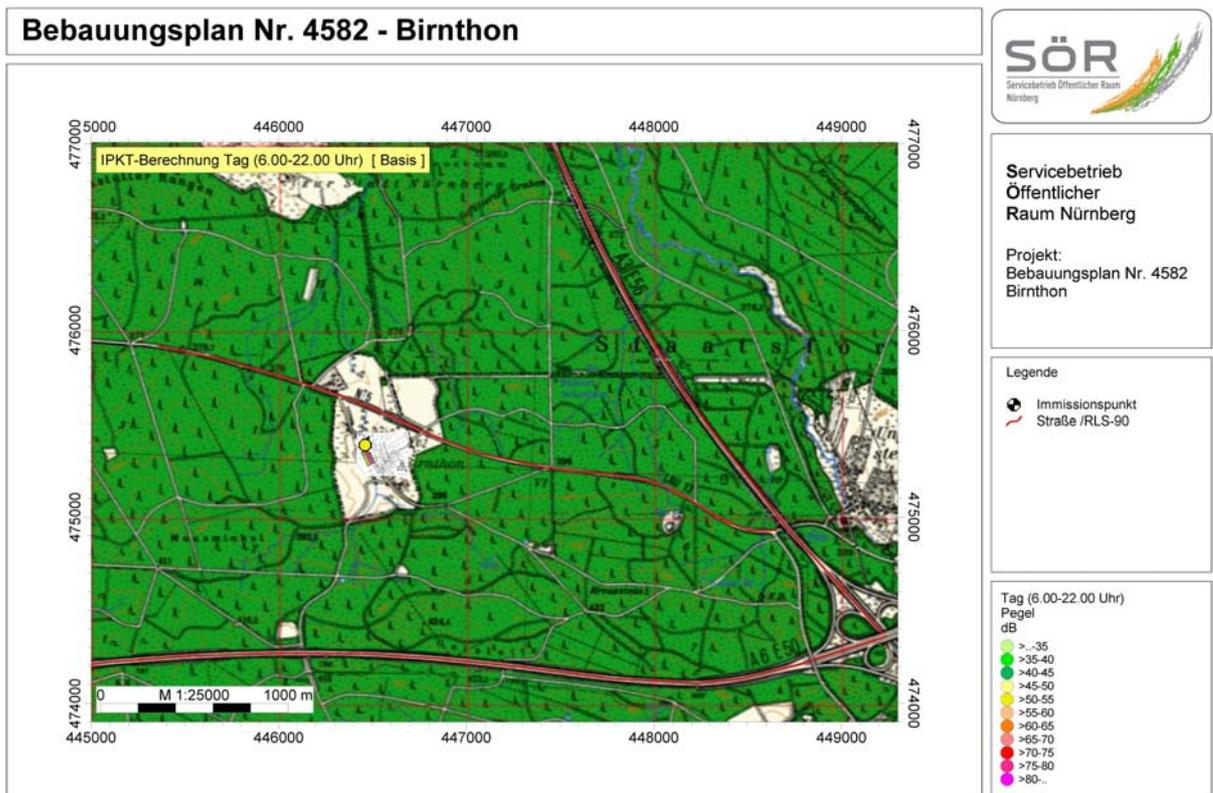
5. Beurteilungspegel

Der gewählte Immissionsort (H = 5,8 m für das DG) ist im Lageplan gekennzeichnet. Die Beurteilungspegel betragen:

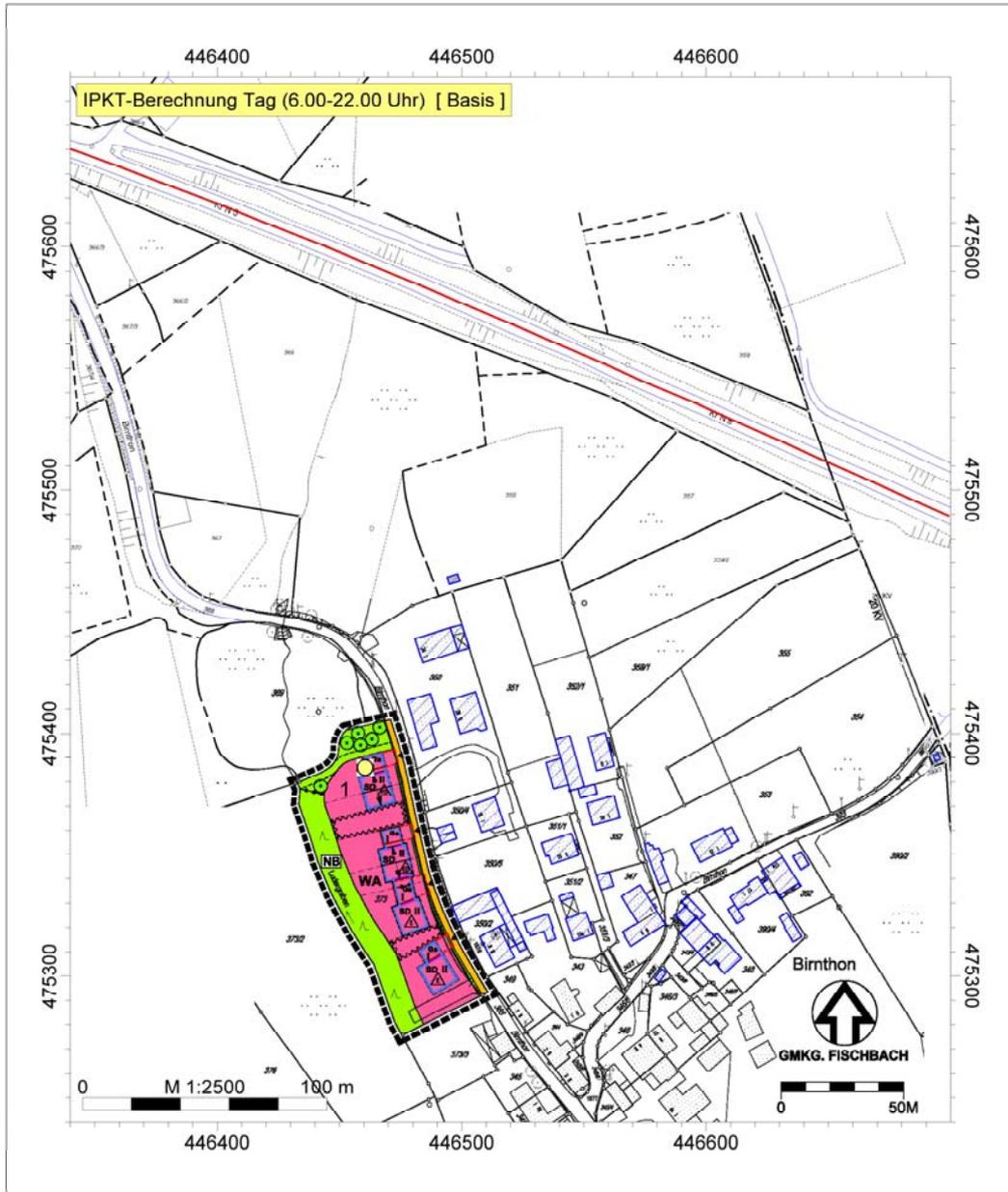
Beurteilung nach DIN 18005						
Basis						
Immissionsort	Tag (6.00-22.00 Uhr)			Nacht (22.00-6.00 Uhr)		
	OW dB(A)	L r,A	Überschreitung	OW dB(A)	L r,A	Überschreitung
1	55,0	50,7	-	45,0	45,2	0,2

6. Beurteilung

Der Orientierungswert der DIN 18005 für die Nacht wird geringfügig (0,2 dB(A)) überschritten.



Bebauungsplan Nr. 4582 Birnthon



<p>Tag (6.00-22.00 Uhr) Pegel dB</p> <ul style="list-style-type: none"> > -35 >35-40 >40-45 >45-50 >50-55 >55-60 >60-65 >65-70 >70-75 >75-80 >80-.. 	<p>Legende</p> <ul style="list-style-type: none"> Immissionspunkt Gebäude Straße /RLS-90 	<p>Servicebetrieb Öffentlicher Raum Nürnberg</p> <p>Projekt: Bebauungsplan Nr. 4582 Birnthon</p>
---	--	---

G:\Daten\SoerR1S_LS\IMMI\2009\90429b.IPR / 22.04.2010

- 1 -

I.4.7. ENERGIEEINSPARUNG

Im Zuge der Ausarbeitung wurde die Planung solarenergetisch geprüft und die Verschattungssituation am 21. Dezember untersucht. Dies ist der für die Besonnung ungünstigste Tag im Jahr. Durch die ausschließlich Nord-Süd ausgerichtete Häuserzeile ist die Verschattung der Gebäude am späten Vormittag (10:30 h) und um die Mittagszeit (12:30 h) im Winter insgesamt ungünstig. Am 21. Dezember liegen die Südfassaden der jeweils nördlich angrenzenden Gebäude in dieser Zeitspanne im Schatten, doch bereits ab 12:30 Uhr sind diese Gebäudefassaden wieder vollständig besonnt. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung ist bei Ost - West ausgerichteter Firstrichtung der Einzelhäuser grundsätzlich die Möglichkeit gegeben, mittels Sonnenkollektoren zusätzlich solarenergetische Gewinne zu erzielen.

Im städtebaulichen Vertrag soll geregelt werden, dass zu einer Optimierung der Energie- und Schadstoffbilanz bei den Neubauten der gesetzlichen Mindeststandard, der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) um mindestens 30 % unterschritten wird.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Bauflächen im Planungsbereich werden unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsziele als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) ausgewiesen. Zur Sicherung der angestrebten Wohnqualität setzt der zukünftige Bebauungsplan fest, dass in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig und Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Dies entspricht auch überwiegend der dörflichen Gebietscharakteristik der angrenzenden Bereiche. Das geplante WA-Gebiet ist daher ganz auf das Wohnen ausgerichtet. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 1 Abs. 6 BauNVO. Es ist davon auszugehen, dass die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt.

Da ein optisch ansprechendes Wohngebiet entstehen soll, ist durch den Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch der Ausschluss von Fremdwerbung (z.B. City-Light-Boards) gewährleistet, die als sonstige nicht-störende gewerbliche Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im Einzelfall auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sein können. Kommerzielle Werbung ist dem Charakter des Wohnens fremd und wirkt dort als Fremdkörper. Sie ist regelmäßig geeignet das Ortsbild zu beeinträchtigen und kann durch Beleuchtung die Wohnruhe stören. Insbesondere soll das Straßenbild im Wohnumfeld durch eine Streuobstwiese und Begrünungen geprägt werden, welche die kleinteilige Bebauung einbinden. Fremdwerbbeanlagen würden dieser Einbindung entgegenwirken und in Birnthon eine zusätzliche (optische) Unruhe bringen, die das Straßenbild beeinträchtigt und damit die Qualität des Wohngebiets mindert.

Der Bebauungsplan bestimmt darüber hinaus, dass Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen. Diese Festsetzung dient der Förderung des Familienheimbaues und hat ihre Grundlage in § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Im allgemeinen Wohngebiet ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse. Hierbei bestimmt die überbaubare Grundstücksfläche die zulässige Größe der baulichen Anlagen. Bei Zugrundelegung dieser Faktoren ergibt sich ein Maß der baulichen Nutzung, das sich unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bewegt.

I.5.3. BAUWEISE

Aufgrund der kleinteilig gehaltenen städtebaulichen Konzeption des Baugebietes wird bestimmt, dass die Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden sollen. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO. Für die Familienheimbebauung sind Bauweisen in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

I.5.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Der dörfliche Charakter des neuen Wohngebietes ist zu gewährleisten. Deshalb sind die Baugrenzen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sehr feingliedrig gefasst. In diesem Zusammenhang sind auch die zu überbauenden Flächen für Garagen, gegebenenfalls Carports, sehr detailliert auf den Grundstücken festgesetzt. Um die schöne Blickbeziehung zur Bachaue des Ludergrabens so weit wie möglich zu erhalten, sind im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die von jedweder Bebauung freizuhalten sind.

I.5.5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, TEIFGARAGEN UND NEBENANLAGEN

Für die Wohnbebauung erfolgt der Stellplatznachweis in Form von Garagen/ Carports, direkt zugeordnet auf den Baugrundstücken. Bis zu 130 m² Wohnfläche pro Wohneinheit ist 1 Kfz-Abstellplatz, darüber hinaus sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen. Aufgrund der vorgegebenen 5,00 m tiefen Garagenvorfläche kann diese auch für einen zweiten Kfz-Abstellplatz angerechnet werden, ansonsten sind Doppelstockgaragen anzuordnen. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Garagen und Carports nach Art. 6 Abs. 9 BayBO unzulässig.

Im Plangebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von privaten Kinderspielflächen und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zulässig. Nebenanlagen für Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie können ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Ausschluss von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist aus Gründen einer einheitlichen Gestaltung des Orts- und Straßenbildes erforderlich. Rechtsgrundlage für den Ausschluss bildet § 23 Abs. 5 der BauNVO.

Mit diesen Festsetzungen soll insgesamt eine einheitliche Gestaltung gewährleistet, der Erhaltung des geplanten Gebietscharakters Rechnung getragen, sowie die Anlage von größeren zusammenhängenden begrünten Gartenbereichen erreicht werden. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO. Aus diesem Grund wird gemäß § 2 Nr. 5.3 der Satzung auch die Größe von zulässigen Gartengerätehäuschen auf max. 9 m² beschränkt.

Gemäß § 2 Nr. 7.3 der Satzung ist entlang der Erschließungsstraße „Birnthon“ auf den privaten Wohnbaugrundstücken, jeweils ein 1,20 m breiter Grünstreifen aus Gründen der Sichtbeziehung zur Straße und als Sicherheitsabstand (Abstandsgrün) herzustellen. Aufgrund dieser textlichen Festsetzung sind Gartengerätehäuschen und sonstige bauliche Nebenanlagen, wie auch Einzäunungen, in diesem Grünstreifen ausgeschlossen und nur in den rückwärtigen Gartenbereichen zulässig. Wegen der wünschenswerten Blickbeziehung zum Landschaftsschutzgebiet sind Gartengerätehäuschen auch innerhalb derjenigen Gartenfläche unzulässig, die gemäß Planteil von einer Bebauung freizuhalten sind.

I.5.6. ABSTANDSFLÄCHEN

Um sicherzustellen, dass bei Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine ausrei-

chende Belichtung und Belüftung gewahrt bleiben, wird festgesetzt, dass Art. 6 Abs. 1 Satz 2, sowie Abs. 5 und 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) Geltung haben.

I.5.7. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Mit Rücksicht auf die umgebende Bebauung und aus Gründen eines einheitlichen Orts- und Straßenbildes wird für die geplanten Wohngebäude ein Satteldach mit 40° bis 45° Dachneigung und einem maximalen Kniestock von 40 cm festgesetzt. Die Höhe des Kniestocks bezieht sich auf die Oberkante des Rohfußbodens (s. § 2 Nr. 6.1 der Satzung). Dementsprechend wird bei der Errichtung von Doppelhäusern gemäß § 2 Nr. 6.2 der Satzung auch eine einheitliche Dachneigung, sowie eine einheitliche durchgehende Dachfläche festgesetzt. Dem späteren Bauherrn bleibt es freigestellt, Flachdachgaragen oder Garagen mit einem geneigten Dach zu errichten. Im Falle einer Dachausbildung wird ein Satteldach vorgeschrieben, wobei bei grenzseitigen Garagen die gleiche Dachausbildung mit gleicher Dachneigung einzuhalten ist. Durch diese Festsetzung wird vermieden, dass angrenzende Garagen mit unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen errichtet werden können.

Um eine einheitliche Dachgestaltung im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung sicherzustellen, sind Dachgauben in der Breite einzeln oder in der Summe nicht mehr als die halbe Dachlänge zulässig. Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens einen Meter unter dem First des Gebäudes enden. Dachgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Durch die textlichen Festsetzungen der Satzung über die Gestaltung von Dachgauben wird zusätzlich die Möglichkeit geschaffen, dass nachträgliche Dachausbauten der Genehmigungsfreiheit gemäß Art. 57 BayBO unterliegen.

I.5.8. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind nur zur Abgrenzung von Wohnungsgärten zulässig, soweit sie maximal 1,00 m hoch und offen gestaltet sind. Wie schon unter Punkt I.4.1. ausgeführt, dient der private Grünstreifen entlang der Straße „Birnthon“ bei Ausfahrten aus den Privatgrundstücken als notwendige Sichtbeziehung zur Straße und gleichzeitig aus Sicherheitsgründen dem Aufenthalt von Personen. Deshalb darf dieser auf eine Tiefe von 1,20 m nicht eingezäunt werden.

Bei der Errichtung von Einfriedungen ist auf durchlaufende Sockelleisten zu verzichten. Diese stellen für die im Stadtrandbereich häufiger vorkommenden Kleintiere, wie z.B. Igel ein unüberwindbares Hindernis dar.

I.5.9. PFLANZFESTSETZUNGEN (soweit nicht in „Grünflächen“ dargelegt)

Private Grünfläche – naturbelassener Bereich

Um den Erhalt des Gehölzbestandes auf Dauer sicher zu stellen wird der auwaldbestandene Ludergraben mit dem davor befindlichen 10 m breiten Pufferstreifen (Gehölzsaum und Altgrasbestand) aufgrund der hohen ökologischen Bedeutung für den Naturhaushalt (Landschaftsschutzgebiet, 13d-Fläche) als „Private Grünfläche - naturbelassener Bereich“ festgesetzt.

Die private Grünfläche, die weitgehend sich selbst überlassen bleiben soll, wird aus Gründen der sozialen Kontrolle als Gemeinschaftsgrünfläche festgesetzt und ist von den Gärten durch einen Zaun zu trennen. Die Fläche selbst darf nicht eingezäunt werden. Die gärtnerische Nutzung und das Ablagern von Kompost und Grünabfällen sollen durch diese Maßnahmen unterbleiben. Der den Gehölzbestand begleitende Saum darf nach Bedarf maximal 1-mal im Jahr gemäht werden.

Private Grünfläche – Streuobstwiese

Als Ausgleich für die durch die Bebauung verloren gegangenen Lebensräume wird die Pflanzung einer Streuobstwiese festgesetzt, die gleichzeitig als Spielwiese und Treffpunkt für die neuen Bewohner fungieren soll und auf Dauer zu unterhalten ist.

Nach der Bodenvorbereitung sollen Obstbäume gepflanzt, befestigt und mit einem Verbissschutz versehen werden. Während der ersten 8 Standjahre ist ein jährlicher Erziehungsschnitt durchzuführen, danach ist das Auslichten der Kronen alle 2 - 4 Jahre ausreichend. Unter den Bäumen soll soweit nicht vorhanden eine Gras-/ Kräutermischung angesät werden, die 1-mal im Jahr gemäht werden soll.

Die festgesetzten, standortgerechten Obstbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen.

Garagen- und Carportdachbegrünung

Bei Ausbildung von Garagenflachdächern sowie Carports mit Flachdächern wird eine extensive Begrünung (Sedum-Arten, Kraut- und Grasvegetation) zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Verzögerung des Niederschlagsabflusses, zur Entlastung der Kanalisation und aus gestalterischen Gründen festgesetzt.

I.5.10. VERSICKERUNG VON REGENWASSER VON DÄCHERN UND BEFESTIGTEN FLÄCHEN

Die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg gibt der Versickerung von Niederschlagswässern bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit dem 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

Eine alternative Behandlung von Regenwasser durch Versickerung und Entsiegelung kann sich reduzierend auf Herstellungs- und Betriebskosten der im Planungsbereich zu errichtenden Entwässerungseinrichtungen auswirken und zusätzlich als kompensierender Anteil bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung angerechnet werden. Deshalb wird gemäß § 2 Nr. 7.7 der Satzung die Versickerung von anfallendem Regenwasser angeordnet und gleichfalls in dem der Planung einhergehenden städtebaulichen Vertrag vertraglich geregelt.

Elemente einer alternativen Behandlung von Regenwasser sind:

- versickerungsfreundlicher Ausbau privater Hof- und Verkehrsflächen
- Einrichtung von Zisternen (ein Speichervolumen von mindestens 25 l/m² projizierter Dachfläche wird empfohlen) zur Gewinnung von Brauch- und Gießwasser. Zisternenüberläufe sollten hierbei möglichst über Rigolen oder Versickerungsmulden bzw. – flächen versickert werden, da bei Errichtung eines Überlaufs in die öffentliche Kanalisation die einspeisenden Flächen nach Beitrags- und Gebührensatzung voll zur Anrechnung gebracht werden.
- sonstige erforderliche Einrichtungen zur Versickerung über versiegelte Flächen gesammelten Regenwassers (z. B. Rigolen, Versickerungsmulden bzw. – flächen)
- Dachflächenbegrünungen (u. a. zur Abflussdrosselung)
- Ableitung in natürliche Vorfluter (Bäche, Gräben, Flüsse), sofern möglich

Die Versickerung von Niederschlagswasser aus wohnbaulichen Flächen bis 1000 m² Grundstücksgröße ist außerhalb von Wasserschutzgebieten, Altlastenbereichen und Altlastverdachtsflächen grundsätzlich genehmigungsfrei. Für eine technische Realisierung sind jedoch im Rahmen einschlägiger, objektbezogener Planungen verschiedene Voraussetzungen zu beachten. Hierzu gehören die Bodeneigenschaften, die Lage des Grundwassers unter Gelände sowie die zu beherrschenden Wassermengen. Schließlich dürfen die Niederschläge nicht über unbeschichtete Metaldächer gesammelt werden.

I.5.11. MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Der Stadt Nürnberg wird ein Überfahrtsrecht über die Fläche der „Privaten Grünfläche – Streuobstwiese“ zum Ludergraben und der Öffentlichkeit ein Betretungsrecht für die „Private Grünfläche – naturbelassener Bereich“ und der „Privaten Grünfläche – Streuobstwiese“ innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes eingeräumt.

I.5.12. BEHEIZUNG

Aufgrund der topographischen Verhältnisse – die vorhandene Wohnbebauung auf der Ostseite der Straße „Birnthon“ liegt zum Teil gegenüber dem Plangebiet erhöht – kann es hier zu Geruchsbelästigungen durch Rauchgasfahnen bei Westwinden kommen. Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgasfahnen für diese Wohnbereiche im Besonderen, aber auch wegen der außergewöhnlichen naturnahen Lage Birnthons und seiner geringen Luftbelastung im Allgemeinen, wird deshalb gemäß § 2 Nr. 8 der Satzung festgesetzt, dass zur Beheizung von Neubauten feste, die Luft erheblich verunreinigende Brennstoffe nicht verwendet werden dürfen. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d. h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt werden und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden.

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Für ein bisher unbebautes Gebiet am Ortsrand von Birnthon mit einer Fläche von ca. 4.500 m² wurde am 22.01.2009 das Bebauungsplanverfahren Nr. 4582 eingeleitet. Es sollen 2 Doppelhäuser und 2 Einzelhäuser errichtet werden. Im Rahmen des B-Planverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen¹.

Das bisher landwirtschaftlich genutzte Plangebiet grenzt direkt an den Ludergraben an. Außenbereiche sollten aus umweltfachlicher Sicht prinzipiell von jeder Bebauung freigehalten werden. Im Plangebiet sind vor allem die vorhandenen gewässerbegleitenden Gehölzbestände (gesetzlich geschützt nach Art. 13d BayNatschG) von hoher Bedeutung für Ökologie und Landschaft. Die Fläche hat eine Funktion als (Teil-)Lebensraum auch für seltene und geschützte Arten und zeichnet sich durch wertvolle Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion aus. In westlicher Richtung grenzen ein Landschaftsschutzgebiet und ein FFH-Gebiet an. Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können durch grünordnerische Festsetzungen, Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer der Flächen und planexterne Ausgleichsmaßnahmen sowohl rechnerisch (100%) als auch fachlich (weitgehend) entsprechend dem Naturschutzgesetz ausgeglichen werden.

Hinsichtlich des Artenschutzes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch ein Büro erstellt, deren Ergebnisse ebenfalls als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der ökologischen Funktionalität als Festsetzungen oder vertragliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag umgesetzt werden.

Hinsichtlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB verbleiben bei Durchführung aller genannten Maßnahmen erheblich negative Auswirkungen auf die Landschaft und den Boden, die anderen Umweltbelange sind nicht (mehr) erheblich betroffen.

Die Durchführung und die Nachhaltigkeit der geplanten Maßnahmen, insbesondere was die Freihaltung und Pflege des Gehölzstreifens am Ludergraben und die Pflege der Ausgleichsflächen betrifft, sollten überwacht werden (Durchführung von Monitoringmaßnahmen). Hierzu sollten ebenfalls Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

Eine weitere Fortschreibung des Umweltberichtes ist nur bei Planänderungen oder grundsätzlich neuen, umweltfachlichen Erkenntnissen erforderlich.

¹ nach § 2 Absatz 4 BauGB

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Vom 26.06.2009 bis einschließlich 31.07.2009 wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. In diesem Zeitraum hatten die Fachdienststellen und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren und sich schriftlich zu äußern.

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden eingehend geprüft und soweit erforderlich in den Planungsprozess/ Bebauungsplanvorentwurf eingearbeitet.

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

In der Zeit vom 09.02.2009 bis einschließlich 06.03.2009 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Unterlagen waren im Stadtplanungsamt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, sowie im Bürgeramt Ost, Fischbacher Hauptstraße 121, öffentlich ausgelegt. Während des o.g. Darlegungszeitraumes wurden keinerlei Äußerungen vorgebracht.

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TÖB

gemäß § 4 Abs. 2 und Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 28.06.2010 bis einschließlich 30.07.2010 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Folgende planungsrelevanten Stellungnahmen wurden abgegeben:

- Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Nürnberg vom 29.06.2010
Die Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach § 55 (2) WHG (Vorrang von Versickerung oder direkter Einleitung in ein Gewässer) zur Beseitigung des Niederschlagwassers sind zu beachten. Der Grundwasserstand (evtl. kann der Bau von weißen Wannen erforderlich werden) ist zu beachten. Es darf kein Grundwasser dauerhaft abgesenkt werden.
- Stellungnahme Umweltamt der Stadt Nürnberg (UwA) vom 15.07.2010
Im städtebaulichen Vertrag sind bezüglich der eingeschränkten Nutzung der externen Ausgleichsflächen noch Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt mit aufzunehmen.
Durch Änderung der Firstrichtung und damit der Hauptfassade der Einzelhäuser würden sich die solarenergetische Nutzung der Dachflächen und der passive solare Eintrag der Fenster wesentlich verbessern.
Der Umweltbericht wurde um Aussagen zur Störfallvorsorge ergänzt.
- Stellungnahme Bauordnungsbehörde der Stadt Nürnberg (BoB) vom 04.08.2010
Die vorgebrachten Stellungnahmen/ Äußerungen bezüglich Abstandsflächen, Kfz-Abstellplätze, Immissionsschutz (Lärm) und Grünordnung konnten in einem Telefonat am 18.08.2010 mit positiven Ergebnis einvernehmlich abgehandelt werden. Die Lärmimmissionen durch die Autobahnen A 3 und A 6 wurden durch den Servicebetrieb Öffentlicher Raum/ „Planung und Bau Straße“ geprüft. Das Ergebnis der Überprüfung wird in der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert.
- Stellungnahme Stadtentwässerungsbetrieb (SUN) vom 14.07.2010
Das Gebiet ist entwässerungstechnisch erschlossen. Nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen oder alternativ in den Ludergraben einzuleiten.

- Stellungnahme Rechtsamt der Stadt Nürnberg (RA) vom 04.08.2010
Es wurden Anregungen zum Satzungsvorentwurf vorgebracht.
- Stellungnahme Jugendamt der Stadt Nürnberg (J) vom 30.08.2010
Es wurde der kommunale Anteil der sozialen Folgekosten bezüglich Hort- und Krippenplätze in Fischbach zur Ergänzung/ Berichtigung des städtebaulichen Vertrags übermittelt.
- Stellungnahme des Servicebetriebes Öffentlicher Raum (SÖR) vom 24.08.2010
Es wird gebeten den Punkt 7.2 der Satzung zu ergänzen.
Seitens der Straßen- und Verkehrsaufsicht wird angeregt auf dem Privatgrund zur Fahrbahn hin Stellplätze für alle Abfallbehälter anzulegen. Damit kann verhindert werden, dass die Müllbehälter vor oder nach dem Leerungstag auf der Fahrbahn stehen und zu einem Verkehrshindernis werden.

Die planungsrelevanten Stellungnahmen wurden, soweit ausreichend begründet, in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Stellungnahmen zu Planungsmaßnahmen oder sonstigen Erfordernissen, die keine Berücksichtigung/ Würdigung finden konnten, sind unter Punkt I.8. dargelegt.

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

(wurde noch nicht durchgeführt)

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:

I.8.1. STÄDTEBAULICHER RAUM

Die Weichenstellung für die zukünftige Bebauung erfolgte mit dem Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan am 08. März 2006. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll in Birnthon grundsätzlich die Möglichkeit geschaffen werden, in kleinem Umfang Wohnbauland bereitzustellen. Im übrigen Dorfbereich kann sich eine weitere Aufsiedlung nicht entwickeln. Teilweise können auch sonstige potentielle Baugrundstücke nicht erschlossen werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch grünordnerische Maßnahmen im Planungsgebiet teilweise ausgeglichen. Die vollständige Kompensation erfolgt durch die ökologische Aufwertung weiterer Grundstücke in der näheren Umgebung. Dies wird mit der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan, der Kostenerstattungsbeitragsatzung der Stadt Nürnberg und durch den Abschluss und Vollzug des städtebaulichen Vertrages gesichert.

I.8.2. VERKEHR

Durch die derzeit einseitige Erschließung der Bebauung östlich der Straße „Birnthon“ bietet sich eine wirtschaftliche Siedlungsentwicklung auf der gegenüberliegenden „freien“ Straßenseite nahezu an. Die zukünftigen Baugrundstücke können ohne großen baulichen Aufwand direkt angebunden und erschlossen werden. Die kleinteilige Bebauungsdichte mit maximal 12 Wohneinheiten lässt dabei kein zusätzliches erhöhtes Verkehrsaufkommen erwarten.

I.8.3. VERSORGUNG

Nach Auskunft der N-ERGIE Netz GmbH und des Stadtentwässerungsbetriebes der Stadt Nürnberg befinden sich die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zur Gebietserschließung im Trassenverlauf der Straße „Birnthon“.

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ist durch die Deutsche Telekom AG

die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

In der Stellungnahme des Servicebetriebes Öffentlicher Raum (SÖR) vom 24.08.2010 wurden Stellflächen für Müllbehälter auf den jeweiligen privaten Bauflächen entlang der öffentlichen Straßenfläche eingefordert. Um den späteren Haus- und Grundstücksbesitzern einerseits die Möglichkeit zu überlassen ihren Müllbehälterstandplatz auf ihrem Grundstück frei zu wählen, andererseits das örtliche Erscheinungsbild zu wahren, werden im Bebauungsplan hier keine Festsetzungen getroffen. Am Tag der Müllentsorgung besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die jeweiligen Mülltonnen auf den nicht eingezäunten Privatflächen (Garagenzufahrt, ggf. Abstandsgrün) entlang der Straße bereitzustellen.

I.8.4. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT (unvermeidbar) (Grünordnung)

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ist die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als vorzugswürdiger Belang und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Deshalb ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine wirtschaftliche und naturschutzfachliche Abwägung unabdingbar. Zur Realisierung der geplanten Baumaßnahmen sind planinterne und planexterne Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die ermittelten Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt (s. Pkt. I.8.9). Fachlich ist der Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe wie folgt zu beurteilen:

Die funktionalen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bezüglich Vegetation und Fauna können durch die geplanten Maßnahmen und Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden.

Durch Festsetzungen zum Erhalt des Erlen-Weiden-Auwaldes einschließlich Gehölzsaum innerhalb eines 10 m breiten Streifens entlang des Ludergrabens sowie der Anlage einer Obstbaumwiese kann der durch das Nebeneinander von Altgrasbestand und Auwald insgesamt entstandene Strukturreichtum mit seinem Artenspektrum auf den im Vergleich zum Gesamtgebiet kleineren Flächen sowie der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die angrenzende Bebauung nicht vollständig erhalten werden.

Weitere Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aus grünordnerischen Gesichtspunkten nicht sinnvoll bzw. nicht mit anderen Belangen in Einklang zu bringen. Die Hausgärten werden darüber hinaus sicherlich von weit verbreiteten Tierarten v.a. Vögel, Insekten, Tagfalter und Heuschrecken als Teillebensräume (z.B. Nahrungssuche, Rastplatz) angenommen. Der Bereich mit Altgrasbestand, der einen Teilbereich des Jahreslebensraumes für die dort vorkommenden Amphibienarten abdeckt, geht jedoch verloren.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt aus fachlicher Sicht insgesamt zu kompensieren, sind weitere, planexterne Maßnahmen erforderlich.

I.8.5. AUSGLEICHSNACHWEIS im Plangebiet und planextern

Zur Ermittlung des Ausgleichumfangs wird ein Punktwertverfahren benutzt. Für die Ausgestaltung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gelten ergänzend die in der Anlage 1 der Kostenerstattungsbetragsatzung der Stadt Nürnberg festgelegten Grundsätze.

Dieses Verfahren dient dazu, eine möglichst gleichartige Behandlung der Ausgleichsthematik in allen Bebauungsplänen sicherzustellen. Die sich ergebenden Punktwerte lassen aber nur eine quantitativ vergleichende Betrachtung über die Bewältigung der Eingriffsregelung im Bebauungsplan zu. Eine fachliche Begründung der Maßnahmen ist weiterhin erforderlich. Eine

rein arithmetische Betrachtung der Zahlenwerte würde den Anforderungen an die Bewältigung der Eingriffsregelung nicht gerecht. Der Eingriffsumfang beträgt 1650 Wertepunkte.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sieht als Ausgleichsmaßnahme im Gebiet eine private Grünfläche vor, die als gemeinschaftlich gepflegte, extensive Obstbaumwiese angelegt und auf Dauer unterhalten wird. Einschließlich der ökologischen Wertanteile durch die Anlage von Hausgärten ergibt sich insgesamt ein Ausgleichswert von 745 Wertepunkten. Dies entspricht einer Unterkompensation von 905 Wertepunkten bzw. rund 45 %.

Der erforderliche, zusätzliche Ausgleich wird daher auf planexternen Grundstücken hergestellt, die der Grundstückseigentümer zu diesem Zweck erworben hat. Die Aufwertungsmaßnahmen (einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) sowie die dauerhafte Pflege der Flächen werden vertraglich festgelegt und grundbuchrechtlich gesichert.

Es handelt sich dabei um die drei folgenden, aufwertbaren Flurstücke (s. Anlage 3 zum städtebaulichen Vertrag):

- An das Bebauungsplangebiet angrenzender Teil des Flurstücks Nr. 373, Gemarkung Fischbach, auf dem die im Geltungsbereich befindliche Obstbaumwiese ergänzt wird.
- Flurstück Nr. 367, Gemarkung Fischbach: intensive Wiese, die zu einer extensiven Wiese umgewandelt wird.
- Flurstück Nr. 366/3, Gemarkung Fischbach: intensive Wiese, auf der ein Feldgehölz aus autochthonen, standortgerechten Laubgehölzen (Arten siehe Anlage) mit stufigem Aufbau entwickelt werden soll.

Diese Maßnahmen haben zusammen einen Maßnahmenwert von 927 Punkten. Mit den Maßnahmen im Bebauungsplangebiet (745 Wertepunkte) ergibt sich insgesamt ein Wert von 1672 Punkten und somit ein rechnerischer Ausgleich von über 101 %.

I.8.5.1. FACHLICHE GRUNDLAGE DER FESTSTELLUNG DES AUSGLEICHS

Bei dem verloren gehenden Lebensraum handelt es sich im Wesentlichen um einen ruderalisierten Altgrasbestand. Durch die Rücknahme der intensiven Nutzung und Pflege auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen werden mit der Entwicklung einer extensiven Wiese sowie der Anlage einer Streuobstwiese zur Strukturanreicherung und Erhöhung der Artenvielfalt adäquate Lebensräume für die dort vorkommenden Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Die ebenfalls am Ludergraben gelegene Wiese wird zu einem ungestörten Lebensraum für die vorkommenden Amphibien. Durch die Pflanzung eines Feldgehölzes wird ein Lückenschluss zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Gehölzbeständen erreicht und langfristig ein zusätzlicher Lebensraum für die Fauna, v.a. Singvögel und Insekten geschaffen.

Die externen Flächen und Maßnahmen sind als Ausgleich der Eingriffe geeignet und erfüllen die Voraussetzungen zur Aufwertung der Funktionen für den Naturhaushalt. Die Eingriffe werden somit auch fachlich betrachtet weitgehend ausgeglichen

I.8.5.2. NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHS-/ ERSATZMASSNAHMEN

Im Gebiet ist mit dem Vorkommen von seltenen und geschützten Arten zu rechnen. Auch aus Gründen der Rechtssicherheit wurde daher eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Beim Vorkommen streng und besonders geschützter Arten sind Handlungen gegen die Verbote des § 42 BNatSchG zu vermeiden. Soweit dies nicht möglich ist, ist im laufenden B-Planverfahren mit der Regierung v. Mfr. als höherer Naturschutzbehörde zu klären, ob Ausnahmen nach § 42/5 BNatSchG vorliegen oder Ausnahmen nach § 43 BNatSchG gewährt werden. Die in der saP festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität müssen konkret durch Festsetzungen im B-Plan

oder Regelungen im Städtebaulichen Vertrag festgelegt werden, da es sonst zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 - 3 BNatSchG kommen kann.

Durch Festsetzungen im B-Plan sind folgende Maßnahmen aus der saP gesichert:

V2: Der bachbegleitende Gehölzbestand am Ludergraben wird vollständig erhalten und durch die Bebauung und Nutzung nicht beeinträchtigt. Hierzu wird ein Gebäudeabstand von mind. 10 m zur Oberkante der Uferböschung (LSG -Grenze) eingehalten.

A1: Als Ausgleich und Ersatz für verloren gegangene Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten wird am Nordrand des Plangebietes eine kleine Obstwiese angelegt.

Folgende Maßnahmen aus der saP müssen durch Regelungen im Städtebaulichen Vertrag festgelegt werden:

V1: Baufeldfreimachung sowie Gehölzbeseitigungen erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeit (01. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar.

V2: Die Gehölze werden durch einen Schutzzaun entlang der Hangkante vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit geschützt.

I.8.6. UMLEGUNG/ PRIVATEIGENTUM/ BODENORDNUNG/ DIENSTBARKEITEN

Das planungsbetroffene Grundstück befindet sich im Privatbesitz. Die zukünftige Wohnbaufläche wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes gemäß seiner Festsetzungen in einzelne Baugrundstücke aufgeteilt (privatrechtliche Neuordnung des Grundstückes). Die im Bebauungsplan festgesetzte „Private Grünfläche – naturbelassener Bereich“ und „Private Grünfläche – Streuobstwiese“ verbleiben im Gemeinschaftseigentum der zukünftigen Grundstücksbesitzer. Zur Sicherung der naturbelassenen zu erhaltenen Zonen ist für den Bereich der Streuobstwiese und für einen ca. 10 Meter breiten Streifen entlang des Ludergrabens eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Nürnberg einzutragen.

I.8.7. STÄDTEBAULICHER VERTRAG (Inhalt)

Der Eigentümer im Planungsbereich stimmt der Entwicklung der Flächen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu. Eine entsprechende Grundzustimmung des Eigentümers liegt der Verwaltung vor. In der Grundzustimmung erkennt der Eigentümer die wesentlichen Inhalte der Grundsatzbeschlüsse des Stadtrates der Stadt Nürnberg (werden auf Wunsch zur Verfügung gestellt) vom 05.05.1994, 18.03.1999, 12.10.2000, 15.03.2001, 12.10.2006 und vom 03.04.2008 hinsichtlich der Verpflichtung zur Kostenübernahme an. Der Eigentümer ist bereit, mit der Stadt Nürnberg einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) auf Grundlage des ihm bekannten Mustervertrages abzuschließen, in welchem von dem Eigentümer insbesondere folgende Verpflichtungen übernommen werden:

- Übernahme sämtlicher (externer und städtischer) Planungs- und Gutachterkosten für die Bauleitplanung, Kosten für die Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrages, sämtliche Kosten für interne und externe Ausgleichsmaßnahmen, sowie Kosten für Monitoring (die Kosten der vom Stadtplanungsamt zu erbringenden Leistungen für die Bebauungsplanung werden derzeit mit ca. 2.500.- € geschätzt);
- Die privatrechtliche Neuordnung der Grundstücke;
- Die Übernahme der aufgrund des Vertragsabschlusses anfallenden Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbssteuer, Vermessung etc.);
- Optimierung der Energie- und Schadstoffbilanz bei den Neubauten über den gesetzlichen Mindeststandard hinaus um mindestens 30 %.

I.9. KOSTEN

Der Stadt Nürnberg entstehen aufgrund der Kostenübernahme gemäß dem städtebaulichen Vertrag voraussichtlich keine zusätzlichen Kosten.

Nürnberg, den 26.10.2010
Stadtplanungsamt

gez. Weber
Amtsleiter

Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Dies ist eine Internetversion. Das Original finden Sie im Hauptakt, einzusehen im Stadtplanungsamt.

B-Plan Nr. 4582

**für ein Gebiet am nordwestlichen
Ortsrand von Birnthon, östlich des
Ludergrabens**

Fortschreibung Umweltbericht

Stand: 12.10.2010

Nürnberg



INHALT

1. Einleitung	3
1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen	3
1.2 Plangrundlagen	3
1.3 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	4
2. Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen (Prognose) bei Durchführung der Planung	5
2.1 Boden, Wasser	5
2.2 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	5
2.3 Landschaft	6
2.4 Mensch, menschliche Gesundheit	7
2.4.1 Erholung	7
2.4.2 Lärmbelastung	7
2.4.3 Störfallvorsorge	8
2.5 Luft	8
2.6 Klima	8
2.7 Kultur- und Sachgüter	8
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante	8
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	9
4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)	9
4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz	12
4.3 Vorschläge für konfliktmindernde Maßnahmen	13
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	14
6. Geprüfte Alternativen	14
7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	14
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	15
9. Zusammenfassung	16
ANHANG	18
Ausgleichsbilanz der Eingriffsflächen gem. Kostenerstattungsbetragsatzung	19
Externe Ausgleichsflächen (im Eigentum des Investors)	20
Plangrundlagen	21
Arten entsprechend Artenschutzkartierung:	23

1. Einleitung

Für ein Gebiet am nordwestlichen Ortsrand von Birnthon, östlich des Ludergrabens, wurde am 22.01.2009 im Stadtplanungsausschuss das Bebauungsplan (B-Plan)-Verfahren Nr. 4582 eingeleitet. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.500 m² und ist aktuell unbebaut. Im Rahmen des B-Planverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen¹.

Zu dem genannten B-Plan wurde bereits am 09.12.2008 ein erster Entwurf des Umweltberichtes erstellt, damals wurden 2 Planungsvarianten umweltfachlich beurteilt. Die vorliegende Planung orientiert sich an Variante 1 aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und wurde um umweltfachliche Aspekte ergänzt (Grünordnung, Umsetzung der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Ausgleichskonzept). Der Umweltbericht wird hiermit fortgeschrieben.

1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen

Für das derzeit nach § 35 BauGB beurteilte Gebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit 2 Doppelhäusern und 2 Einzelhäusern geschaffen werden. Ein 10 m breiter Streifen entlang des Ludergrabens wird als naturbelassener Bereich ausgewiesen, und ist, entsprechend einer Regelung im städtebaulichen Vertrag, von den zukünftigen Eigentümern dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Im nördlichen B-Plan-Bereich soll eine Streuobstwiese angelegt werden. Auf zwei außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen werden Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Genauere Aussagen zu den geplanten Festsetzungen finden sich in der B-Plan-Begründung.

1.2 Plangrundlagen

- Darstellung des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP): „gemischte Bauflächen“ kleinflächig am Westrand: „Flächen für die Landwirtschaft“ mit Signatur „Schwerpunktgebiete der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems“
- Stadtbiotopkartierung der Stadt Nürnberg (neu²): am Westrand N-1615-001: Biotopkomplex in der Bachaue aus Erlen-Weiden-Auwald, Großseggenbeständen, Hochstaudenfluren und Röhricht (Lage der Fläche: siehe Anhang)
- ABSP³ : am Westrand ABSP-Fläche Nr. 1111 (überregional bedeutsam, Lage der Fläche: siehe Anhang)
- 13d-Kartierung: am Westrand Biotop Nr. N-1615-001 (13d-Anteil 90%, Lage der Fläche: siehe Anhang)
- Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete (LSG), Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete: am Westrand LSG Nr.14 (Lage der Fläche: siehe Anhang)
- FFH- oder SPA- Gebiete⁴: an den Planungsbereich grenzt in westlicher Richtung das FFH-Gebiet Nr. 6533-371.03 - Rodungsinseln im Reichswald an.

¹ nach § 2 Absatz 4 BauGB

² Daten vom LfU noch nicht abgenommen

³ Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg

- Faunistische Angaben nach der Artenschutzkartierung: in den ausgewerteten Unterlagen sind drei faunistische Fundpunkte enthalten, einer auf der überplanten Fläche, zwei in dem westlich daran angrenzenden Biotop.

1.3 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Nach § 1a BauGB und den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Bayern 2003 soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Gemäß dem Grundsatz des LEP ist anzustreben, dass die für land- und forstwirtschaftliche Nutzung geeigneten Böden nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorzusehen sind.

Nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sollen die Funktionen des Bodens nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

Im ABSP der Stadt Nürnberg sind eine Reihe von Bodenschutzzielen formuliert. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Bereiche freigehalten werden.

Dem Grundsatz des Artikels 1a des Wasserhaushaltsgesetzes entsprechend sind nachteilige Beeinträchtigungen der Gewässer, insbesondere auch des Grundwassers, zu vermeiden.

Nach §1 Abs. 5 und 6 BauGB sind der globale Klimaschutz und der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse sieht das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für die Wärmebelastungsgebiete die Vermehrung und Sicherung des Baumbestandes, die Förderung von Durchgrünungsmaßnahmen auch an Fassaden und Dächern und die Durchführung von Entsiegelungsmaßnahmen vor.

Inwieweit die o.g. Ziele im Bebauungsplan Nr. 4582 berücksichtigt werden, wird unter Punkt 2 bei den einzelnen Umweltbelangen beschrieben.

⁴ die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

2. Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen (Prognose) bei Durchführung der Planung

2.1 Boden, Wasser

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt (Wiese). Die nassen bis feuchten Böden haben eine vorrangige Arten- und Biotopschutzfunktion. Die Schutzwürdigkeit und Eingriffsempfindlichkeit ist hoch. Kenntnisse über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor. Auf Grund dieser Ausgangssituation hat der Boden im Planungsgebiet eine hohe ökologische Wertigkeit.

Das Planungsgebiet grenzt direkt an ein Gewässer 3. Ordnung, den Ludergraben (Fließrichtung Süd-Nord). Das Grundwasser ist in Tiefen zwischen 2 und 2,5 m anzutreffen (Fließrichtung Südost-Nordwest). Für das Schutzgut Wasser ist im Planungsbereich keine Vorbelastungssituation bekannt.

Insgesamt ist die ökologische Wertigkeit des Schutzgutes Wasser hoch.

Auswirkungen / Prognose

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich. Somit steht das Vorhaben im Widerspruch zum § 1a BauGB sowie den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Bayern 2006, wonach mit Grund und Boden schonend umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nach dem LEP nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Durch Überbauung, Bodenaushub und Versiegelung gehen die ökologischen Bodenfunktionen im Bereich der Baumaßnahmen weitgehend verloren.

Insgesamt sind die negativen Auswirkungen auf den Boden erheblich. Die Festsetzung des 10 m breiten Streifens entlang des Ludergrabens als naturbelassener Bereich zusammen mit den Regelungen im städtebaulichen Vertrag und die Anlage der Streuobstwiese werden positiv bewertet, die Erheblichkeit bleibt jedoch aus o.g. Gründen bestehen.

Durch das Vorhaben können sich auch negative Auswirkungen auf das Wasser/Grundwasser ergeben (Versiegelung bisher unbebauter Bereiche). Es war zu prüfen, ob durch das Vorhaben der Abfluss- und Retentionsraum des Ludergrabens, speziell auch für ein hundertjährliches Hochwasserereignis, beeinträchtigt werden kann. Entsprechende Ermittlungen liegen vor. Demnach ist der Planungsbereich aufgrund der Geländegegebenheiten nicht betroffen, ebensowenig das Gewässer.

Für das Grundwasser werden aufgrund des Gebietscharakters und der offenen Bebauung keine erheblich negativen Auswirkungen gesehen.

2.2 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Ausgangssituation

Den größten Teil der Fläche nimmt ein ruderalisierter Altgrasbestand ein. Am Westrand des Gebietes verläuft der Ludergraben, der von Erlen-Weiden-Auwaldfragmenten gesäumt wird. Diese Zweiteilung fand auch im Flächennutzungsplan ihren Niederschlag:

Einer großflächig ausgewiesenen „gemischten Baufläche“ steht im Westen ein schmaler Streifen „Flächen für die Landwirtschaft“ mit Signatur „Schwerpunktgebiete der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems“ gegenüber.

Der Altgrasbestand ist von geringer bis mittlerer Bedeutung, die vorhandenen Auwaldfragmente haben eine hohe Bedeutung für die Vegetation.

Anhand der Artenschutzkartierung (ASK) sind auf der Fläche selbst bzw. in deren Umfeld zahlreiche nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geschützte Tierarten nachgewiesen, die sich zum Teil auch auf der Roten Liste finden (siehe Anhang Seite 17).

Westlich grenzt an den Ludergraben unmittelbar an die vorgesehene Bebauung ein FFH-Gebiet mit wertvollen, auenähnlichen Strukturen an. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist derzeit im Sinne übergeordneter Biotopverbundstrukturen entlang des Ludergrabens als durchgängige Grünstruktur für die ungehinderte Ausbreitung von Tieren als Lebensraum bedeutsam. Für die dort vorkommenden Amphibien- und Reptilienarten ist die Fläche Teil des Jahreslebensraumes.

Die faunistische Wertigkeit der Gesamtfläche ist hoch.

Auswirkungen / Prognose

Der Geltungsbereich schließt den Ludergraben und die östlich von diesem vorhandene Auenvegetation ein. Ein 10 m breiter Streifen entlang des Ludergrabens wird als naturbelassener Bereich ausgewiesen, und ist entsprechend einer Regelung im städtebaulichen Vertrag von den zukünftigen Eigentümern dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Als Ergebnis einer zum Plangebiet durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität formuliert. Diese werden durch Festsetzungen im B-Plan oder Regelungen im Städtebaulichen Vertrag umgesetzt. Näheres zu den Maßnahmen und deren Umsetzung siehe Punkt 4. 2 Artenschutz.

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen und Auflagen sind für die Umweltbelange Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt keine erheblichen Umweltauswirkungen mehr zu erwarten.

2.3 Landschaft

Ausgangssituation

Im Planungsgebiet und in seinem Umfeld ist noch ein dörfliches Landschafts- und Ortsbild vorhanden. Es wird geprägt vom Ludergraben, der sich, begleitet von einem Erlen-Weiden-Auwald, durch die Wiesen zieht. Unverbaute Bachauen mit Auwäldern in Dorfrandnähe sind nur noch selten vorzufinden. Das Landschaftsschutzgebiet reicht - aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes sowie des Landschaftsbildes - westlich ca. 10 m in das Planungsgebiet hinein.

Die Bedeutung des Planungsgebietes für das Schutzgut Landschaft ist hoch.

Auswirkungen / Prognose

Nach einer Bebauung des Planungsgebietes ist die Bachaue mit dem gehölzbestandenen Ludergraben für die Bewohner sowie für erholungssuchende Wanderer und Radfahrer nicht mehr wahrnehmbar. Darüber hinaus verlieren Dörfer durch die

Ansiedlung von Einfamilienhäusern ihre dörfliche Eigenart und charakteristische Siedlungsstruktur.

Die Bebauung in Auenbereichen ist für das Landschaftsbild generell als erheblich negativ einzustufen.

2.4 Mensch, menschliche Gesundheit

2.4.1 Erholung

Ausgangssituation

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche, die im Westen vom auwaldbestandenem Ludergraben begrenzt wird. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wurde ein provisorischer Bolzplatz angelegt. Randlich am Untersuchungsgebiet führen Feldwege vorbei, die möglicherweise für Spaziergänge genutzt werden. Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist entlang der Birnthoner Hauptstraße eine Freiraumverbindung dargestellt.

Die Bedeutung des Planungsgebietes für die Erholung wird als mittel eingestuft.

Auswirkungen / Prognose

Die Nutzung des Bolzplatzes ist nach Realisierung der Planung nicht mehr möglich. Es kann aber, obwohl im Ortsteil Birnthon keine öffentlichen Spielflächen ausgewiesen sind, davon ausgegangen werden, dass sich im ländlich geprägten Umfeld eine Ersatzfläche für den provisorischen Bolzplatz finden lässt. Die randlich am Untersuchungsgebiet vorbeiführenden Feldwege sowie die Freiraumverbindung werden von der Planung nicht tangiert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden als nicht erheblich eingestuft.

2.4.2 Lärmbelastung

- ***Verkehrslärm***

Der Planungsbereich liegt an der dörflichen Erschließungsstraße von Birnthon. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h, auch wenn ein Schild „freiwillig Tempo 30“ einfordert. Die Dorfstraße dient nur der Erschließung Birnthons, denn die Zufahrt in den angrenzenden Forst ist für den allgemeinen Kfz-Verkehr verboten. Nördlich verläuft die Kreisstraße KR N5, die bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h von ca. 3.000 Kfz/16h (Stand: 2008) befahren wird.

Die Lärmbelastung im Planungsgebiet wurde ermittelt (siehe Planbegründung). Nach dem Ergebnis der Lärmuntersuchung durch SÖR werden die Richtwerte der DIN 18005 nur nachts um 0,2 db(A) überschritten, Lärmschutzmaßnahmen sind damit nicht erforderlich.

- ***Gewerbelärm***

Gewerbe- oder Industriegebiete sind im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Eine anlagenbezogene Lärmbelastung ist daher nicht zu erwarten.

2.4.3 Störfallvorsorge

Aus Sicht der Störfallvorsorge bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände.

2.5 Luft

Eine anlagen- oder verkehrsbezogene Luftbelastung ist nicht zu erwarten.

2.6 Klima

Da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt, ist keine Vorbelastungssituation gegeben. Das Plangebiet liegt außerhalb des Stadtgebietes und hat keine stadtklimatische Bedeutung.

- *Globalklima*

Die geplante Wohnbebauung führt zu einer zusätzlichen CO₂-Belastung der Atmosphäre. Das Plangebiet ist nur unzureichend an den ÖPNV angeschlossen. Von einer zusätzlichen verkehrsbedingten CO₂-Belastung durch zusätzlichen Individualverkehr wird deshalb ausgegangen.

Da es sich um ein sehr kleines Baugebiet handelt, werden die Auswirkungen der Planung insgesamt als nicht erheblich eingestuft. Bereits im Planungsstadium sollten die Grundlagen für eine energieeffiziente Gebäudeplanung und Energieversorgung geschaffen werden (siehe Punkt 4).

2.7 Kultur- und Sachgüter

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden seitens des Denkmalschutzes keine Einwände erhoben. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und -denkmälern unverzüglich gemeldet werden müssen und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen ist.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbereiche im Planungsgebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also eine zeitliche Komponente berücksichtigt (z.B. Entwicklungspotential einer Biotopfläche in den nächsten Jahren).

Für den Umweltbelang Tiere würde die Nullvariante auf Dauer eine ökologische Aufwertung der Fläche bringen, da sich im Zuge der fortschreitenden Sukzession auf den Brachflächen (abgesehen vom Bolzplatz) dauerhaft bachbegleitende Gehölze einfinden, die somit den Ludergraben als Lebensraum und Biotopverbund ergänzen würden.

Für die anderen Umweltbelange entspräche die Nullvariante der Ausgangssituation.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Den Umgang mit nachteiligen Umweltauswirkungen regeln verschiedene, eigenständige rechtliche Instrumente. Die angewandten Bewertungskriterien und die betrachteten Schutzgüter/Umweltbelange sind dabei nicht deckungsgleich. Die Umweltprüfung ermittelt als Trägerverfahren die voraussichtlichen Umweltauswirkungen für alle Belange des Umweltschutzes und stellt das Ergebnis im Umweltbericht dar. Durch die unterschiedlichen Instrumente können sich jedoch unterschiedliche Rechtsfolgen ergeben.

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
BauGB⁵ Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB.	Abwägungsrelevanz. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Realisierung der Planung entstehen können, sind im Umweltbericht darzustellen.
BNatSchG⁶ (bzw. BayNatSchG⁷) Eingriffsregelung Artenschutz / saP ⁸	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG, naturschutzrechtliche Voraussetzungen für Befreiung nach § 62 BNatSchG, Einschlägigkeit des Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatschG.	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über Vermeidung und Ausgleich. Je nach Ergebnis: Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht (Beurteilung durch Reg. v. Mfr.) Bei Nichtvorliegen des Ausnahmetatbestandes ist B-Plan nicht rechtmäßig.
BNatSchG FFH/SPA ⁹ - Verträglichkeitsprüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG.	Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung.

Tab. 1 Instrumente des Umweltrechts

4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Im B-Plangebiet sind vor allem die vorhandenen gewässerbegleitenden Gehölzbestände von hoher ökologischer Bedeutung und als solche auch nach Art. 13d BayNatschG gesetzlich geschützt (siehe Punkt 2.2 und 2.3).

⁵ Baugesetzbuch, Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a

⁶ Bundesnaturschutzgesetz

⁷ Bayerisches Naturschutzgesetz

⁸ spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

⁹ Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Die Fläche hat außerdem eine Funktion als (Teil-)Lebensraum auch für seltene und geschützte Arten und ist Teil des Biotopverbundes. Im Verfahren wurden daher als Grundlage für geeignete planerische Festsetzungen und für die Planung von Ausgleichsmaßnahmen die faunistischen Tatbestände genauer erhoben (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).

Durch die Realisierung der Planung sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten. Somit ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1a BauGB zu entscheiden und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz zu beachten.

- **Vermeidung/Ausgleich**

Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 14 umfasst auch den an der westlichen Bebauungsgrenze entlang fließenden, von einem Erlen-Weiden-Auwald begleiteten Ludergraben und reicht auf einer Breite von 10 m östlich in das Gebiet hinein. Dieser Bereich ist auch nach Art. 13d BayNatSchG gesetzlich geschützt und wurde darüber hinaus im Rahmen der Stadtbiotopkartierung als Biotop Nr. 1615-001 erfasst.

Anhand der Artenschutzkartierung (ASK) sind auf der Fläche selbst bzw. in deren Umfeld zahlreiche nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geschützte Tierarten nachgewiesen, die sich zum Teil auch auf der Roten Liste finden.

Bezüglich des Artenschutzes werden die in der saP getroffenen Festlegungen, dass die Baufeldfreimachung sowie ggf. Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelschutzzeit (01. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar zu erfolgen haben und die Gehölze am Ludergraben durch eine Schutzzaun entlang der Hangkante vor Beeinträchtigungen während der Bebauung geschützt werden, vertraglich geregelt.

Die Forderungen, den bachbegleitende Gehölzbestand am Ludergraben auf Dauer zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie als Ersatz für verloren gegangene Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten eine Streuobstwiese anzulegen, werden durch entsprechende grünordnerischen Festsetzungen sichergestellt.

Die Realisierung der Planung ist mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden. Baurecht ist nicht vorhanden. Somit besteht eine Ausgleichserfordernis der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a (3) BauGB.

Bilanzierung Eingriff und Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichumfangs wird ein Punktwertverfahren¹⁰ benutzt. Für die Ausgestaltung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gelten ergänzend die in der Anlage 1 der Kostenerstattungsbeitragssatzung der Stadt Nürnberg festgelegten Grundsätze.

Dieses Verfahren dient dazu, eine möglichst gleichartige Behandlung der Ausgleichsthematik in allen Bebauungsplänen sicherzustellen. Die sich ergebenden Punktwerte lassen aber nur eine quantitativ vergleichende Betrachtung über die Bewältigung der Eingriffsregelung im Bebauungsplan zu. Eine fachliche Begründung der Maßnahmen ist weiterhin erforderlich. Eine rein arithmetische Betrachtung der Zahlenwerte würde den Anforderungen an die Bewältigung der Eingriffsregelung nicht gerecht.

¹⁰ Grundlage dazu ist die Anlage 2 der Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juli 1998, geändert durch die Satzung vom 21. Juli 2006.

Die Bilanzierung sowie die externen Ausgleichsflächen sind als Anhang beigefügt.
Der Eingriffsumfang beträgt 1650 Wertepunkte.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sieht die folgende Ausgleichsmaßnahme im Gebiet vor, die entsprechend festgesetzt wird:

- Private Grünfläche, die als gemeinschaftlich gepflegte, extensive Obstbaumwiese angelegt und auf Dauer unterhalten wird

Einschließlich der ökologischen Wertanteile durch die Anlage von Hausgärten ergibt sich insgesamt ein Ausgleichswert von 745 Wertpunkten. Dies entspricht einer Unterkompensation von 905 Wertpunkten bzw. rund 45 %.

Der erforderliche, zusätzliche Ausgleich wird daher auf im Außenbereich befindlichen Grundstücken, die sich im Eigentum des Investors befinden, durchgeführt. Die Aufwertungsmaßnahmen (einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) sowie die dauerhafte Pflege der Flächen wird vertraglich festgelegt und grundbuchrechtlich gesichert.

Es handelt sich dabei um die drei folgenden, aufwertbaren Flurstücke (siehe auch Anlage):

- An das Bebauungsplangebiet angrenzender Teil des Flurstücks Nr. 373, Gemarkung Fischbach, auf dem die im Geltungsbereich befindliche Obstbaumwiese ergänzt wird.
- Flurstück Nr. 367, Gemarkung Fischbach: intensive Wiese, die zu einer extensiven Wiese umgewandelt wird.
- Nr. 366/3, Gemarkung Fischbach: intensive Wiese, auf der ein Feldgehölz aus autochthonen, standortgerechten Laubgehölzen (Arten siehe Anlage) mit stufigem Aufbau entwickelt werden soll.

Die o.g. Maßnahmen haben zusammen einen Maßnahmenwert von 927 Punkten. Mit den Maßnahmen im Bebauungsplangebiet (745 Wertepunkte) ergibt sich insgesamt ein Wert von 1672 Punkten und somit ein rechnerischer Ausgleich von über 101 %.

Fachliche Bewertung

Fachlich ist der Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe wie folgt zu beurteilen:

Die funktionalen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bezüglich Vegetation und Fauna können durch die geplanten Maßnahmen und Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden.

Durch Festsetzungen zum Erhalt des Erlen-Weiden-Auwaldes einschließlich Gehölzsaum innerhalb eines 10 m breiten Streifens entlang des Ludergrabens sowie der Anlage einer Obstbaumwiese kann der durch das Nebeneinander von Altgrasbestand und Auwald insgesamt entstandene Strukturereichtum mit seinem Artenspektrum auf den im Vergleich zum Gesamtgebiet kleineren Flächen sowie der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die angrenzende Bebauung nicht vollständig erhalten werden.

Weitere Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aus grünordnerischen Gesichtspunkten nicht sinnvoll bzw. nicht mit anderen Belangen in Einklang zu bringen. Die Hausgärten werden darüber hinaus sicherlich von weit verbreiteten Tierarten v.a. Vögel, Insekten, Tagfalter und Heuschrecken als Teillebensräume (z.B. Nahrungssuche, Rastplatz) angenommen. Der Bereich mit Altgrasbestand, der einen Teilbereich des

Jahreslebensraumes für die dort vorkommenden Amphibienarten abdeckt, geht jedoch verloren.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt aus fachlicher Sicht insgesamt zu kompensieren, sind weitere, planexterne Maßnahmen erforderlich.

Bei dem verloren gehenden Lebensraum handelt es sich im wesentlichen um einen ruderalisierten Altgrasbestand. Durch die Rücknahme der intensiven Nutzung und Pflege auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen werden mit der Entwicklung einer extensiven Wiese sowie der Anlage einer Streuobstwiese zur Strukturanreicherung und Erhöhung der Artenvielfalt adäquate Lebensräume für die dort vorkommenden Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Die ebenfalls am Ludergraben gelegene Wiese wird zu einem ungestörten Lebensraum für die vorkommenden Amphibien. Durch die Pflanzung eines Feldgehölzes wird ein Lückenschluss zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Gehölzbeständen erreicht und langfristig ein zusätzlicher Lebensraum für die Fauna, v.a. Singvögel und Insekten geschaffen.

Die externen Flächen und Maßnahmen sind als Ausgleich der Eingriffe geeignet und erfüllen die Voraussetzungen zur Aufwertung der Funktionen für den Naturhaushalt. Die Eingriffe werden somit auch fachlich betrachtet weitgehend ausgeglichen.

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Wie oben ausgeführt, ist im Gebiet mit dem Vorkommen von seltenen und geschützten Arten zu rechnen. Auch aus Gründen der Rechtssicherheit wurde daher eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Beim Vorkommen streng und besonders geschützter Arten sind Handlungen gegen die Verbote des § 42 BNatSchG zu vermeiden. Soweit dies nicht möglich ist, ist im laufenden B-Planverfahren mit der Regierung v. Mfr. als höherer Naturschutzbehörde zu klären, ob Ausnahmen nach § 42/5 BNatSchG vorliegen oder Ausnahmen nach § 43 BNatSchG gewährt werden.

Die in der saP festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität müssen konkret durch Festsetzungen im B-Plan oder Regelungen im Städtebaulichen Vertrag festgelegt werden, da es sonst zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 - 3 BNatSchG kommen kann.

Durch Festsetzungen im B-Plan sind folgende Maßnahmen aus der saP gesichert:

V2: Der bachbegleitende Gehölzbestand am Ludergraben wird vollständig erhalten und durch die Bebauung und Nutzung nicht beeinträchtigt. Hierzu wird ein Gebäudeabstand von mind. 10 m zur Oberkante der Uferböschung (LSG -Grenze) eingehalten.

A1: Als Ausgleich und Ersatz für verloren gegangene Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten wird am Nordrand des Plangebietes eine kleine Obstwiese angelegt.

Folgende Maßnahmen aus der saP müssen durch Regelungen im Städtebaulichen Vertrag festgelegt werden:

V1: Baufeldfreimachung sowie Gehölzbeseitigungen erfolgen außerhalb der Vogel-schutzzeit (01. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar.

V2: Die Gehölze werden durch eine Schutzzaun entlang der Hangkante vor Beeinträchtigungen während der Bebauung geschützt.

4.3 Vorschläge für weitere konfliktmindernde Maßnahmen

Auenbereiche sollten aus umweltfachlicher Sicht prinzipiell von jeder Bebauung freigehalten werden. Die Planung wurde im Laufe des bisherigen Verfahrens durch die in Punkt 4 genannten Maßnahmen umweltfachlich verbessert, dennoch wären weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen möglich:

Umweltbelang / Bewertung der Auswirkungen	Vorschläge für konfliktmindernde Maßnahmen
Wasser / nicht erheblich	<ul style="list-style-type: none"> • Versickerung / Einleitung von Niederschlagswasser in den Ludergraben
Boden / erheblich	<ul style="list-style-type: none"> • grundsätzlicher Verzicht auf die Planung
Pflanzen / nicht erheblich Tiere / nicht erheblich Biologische Vielfalt / nicht erheblich	<ul style="list-style-type: none"> • grundsätzlicher Verzicht auf die Planung • Überwachung des dauerhaften Erfolgs der umweltfachlichen Festsetzungen und Regelungen im städtebaulichen Vertrag
Landschaft / erheblich	<ul style="list-style-type: none"> • eine dem dörflichen Charakter entsprechende Bauweise und Dachform der Häuser • Anordnung der Häuser mit möglichst großem Abstand zum Auwald • Freihalten von Bereichen zwischen den Häusern (keine Nebenanlagen, Carports usw.)
Mensch (Erholung) / nicht erheblich	keine
Mensch (Lärm) / nicht erheblich	keine
Klima ¹¹ / nicht erheblich	<ul style="list-style-type: none"> • möglichst geringer A/V-Wert (kompakte Baukörper, Verzicht auf Dachgauben). • Vertragliche Festsetzung des Bautechnischen Standards (KfW-40 Haus, entsprechend den ab 2012 wahrscheinlich geltenden EnEV-Bestimmungen) • Erstellung eines Energieversorgungskonzeptes, mit dem der geforderte Energiestandard (KfW-40) erreicht werden kann • Ausrichtung der Dachflächen der beiden nördlichen EFH nach S bzw. SW, SO
Luft / nicht erheblich	keine
Kultur- und Sachgüter / nicht erheblich	keine

Tab. 2 Konfliktmindernde Maßnahmen

¹¹ Zur Beheizung der Gebäude dürfen feste, die Luft erheblich verunreinigende Brennstoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanischen (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt werden und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden.

5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

An den Planungsbereich grenzt in westlicher Richtung das FFH-Gebiet Nr. 6533-371.03 - Rodungsinseln im Reichswald - an.

6. Geprüfte Alternativen

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden 2 Varianten zur Prüfung vorgelegt, die beide den Ludergraben und die östlich von diesem vorhandene Auenv egetation in den beplanten Bereich einbezogen. Im ersten Entwurf des Umweltberichtes wurden umweltfachliche Verbesserungen vorgeschlagen, die größtenteils in der jetzigen Planung berücksichtigt werden (insbesondere die Festsetzung des gewässerbegleitenden Gehölzbestandes mit zusätzlichen Pufferstreifen als naturbelassener Bereich, verbunden mit Regelungen zur Pflege des Bestandes in einem städtebaulichen Vertrag). Weitere, im ersten Umweltbericht als erheblich eingestufte Auswirkungen werden in der aktuellen Planung durch die Berücksichtigung der Ergebnisse der saP und Ausgleichsmaßnahmen gemindert.

Die Nullvariante, also ein Verzicht auf die geplante Bebauung, wäre aus umweltfachlicher Sicht nach wie vor zu bevorzugen.

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Folgende Informationsquellen wurden für die Fortschreibung des Umweltberichtes herangezogen (die genannten Datengrundlagen liegen beim Umweltamt vor):

- Entwurf B-Plan Nr. 4582 mit Satzung und Begründung, Entwurf des städtebaulichen Vertrages zum B-Plan Nr. 4582
- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- Rahmenplan Landschaft der Stadt Nürnberg 1985
- Umweltbericht, Umweltamt Nürnberg Stand 15.07.2010
- Stellungnahme Umweltamt zum B-Plan Nr. 4582 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 23.07.2009
- Stellungnahme SUN/S-1/1 und BOB (Denkmalschutz) zum B-Plan Nr. 4582 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung
- Gutachten „Hochwasserabfluss des Ludergrabens in Nürnberg, OT Birnthon“, Erläuterungsbericht, (Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste GmbH, 27.07.2008)
- Brunnenkataster der Stadt Nürnberg
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (1986 - 1988)
- Aktualisierung der Stadtbiotopkartierung Nürnberg 2008
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP) 1993 - 1996
- Artenschutzkartierung (ASK)
- Flächennutzungstypenkartierung des Umweltamtes 1995
- ArcView Grundlagen zum B-Plan 4582
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von ÖFA – Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft. Stand: Januar 2010.
- Ortsbegehung Fauna und Flora am 17.12.2009

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach dem Baugesetzbuch sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen¹². Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen.

Für zahlreiche Umweltauswirkungen bestehen in Deutschland bereits engmaschig fachgesetzliche Überwachungs- und Kontrollverfahren. Diese können im Rahmen des Monitoring von der Gemeinde für die Überwachung genutzt werden. Die Fachbehörden sind dabei nach § 4 (3) verpflichtet, die Gemeinde über ihnen vorliegende Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen eines B-Planes zu unterrichten.

Im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu achten. Dies betrifft auch die Festsetzungen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.

Nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung waren, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Nürnberg ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

Bezüglich des B-Planes Nr. 4582 mindern Grünordnerische Festsetzungen, Regelungen im städtebaulichen Vertrag und Ausgleichsmaßnahmen die ansonsten für die Umweltbelange Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt und Boden erheblich negativen Auswirkungen (detaillierte Beschreibung siehe Punkt 4 des Umweltberichts). Auch die Ergebnisse der saP und damit die Vorgaben des europäischen Artenschutzes werden über diese Regelungen umgesetzt. Falls die in Punkt 4 beschriebenen Festsetzungen und Maßnahmen nicht oder unsachgemäß durchgeführt werden, können daher unvorhergesehen erheblich negative Auswirkungen bzw. Verstöße gegen das Artenschutzrecht entstehen. Deshalb sollen die unten genannten Monitoringmaßnahmen durchgeführt werden. Zur Finanzierung durch den Planungsbegünstigten wurden Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen.

¹² § 4c BauGB

Umweltbelang	mögliche erhebliche Auswirkung des Bauleitplanes	Überwachungsmaßnahme(n)	Durchführung durch /Überprüfung	Beginn der Überwachung/ Intervall
Pflanzen Tiere Boden	<ul style="list-style-type: none"> Baufeldfreimachung und Gehölzbeseitigung während der Vogelenschutzzeit (01. März bis 30. September) 	1. Baufeldfreimachung zwischen Oktober und Februar oder mit Ausnahmege- nehmigung von UwA/3/Reg. v. MF	BOB	vor Beginn der Bauarbeiten, einmalig
	<ul style="list-style-type: none"> Eingriff in den Baumbestand des Ludergrabens während der Baumaßnahmen 	2. Kontrolle des zu errichtenden Bauzaunes bei Beginn der Bauphase	BOB	zu Beginn der Bauarbeiten, einmalig
	<ul style="list-style-type: none"> Eingriff in den Baumbestand des Ludergrabens durch Anwohner (Fremdnutzung, Kompostierung, unsachgemäße Pflege) 	3. Kontrolle des Baumbestandes	UwA/1	ab Herstellung/ Intervalle: im 1., 2. und 5. Jahr ab Herstellung
	<ul style="list-style-type: none"> Unsachgemäße Pflege der Ausgleichsflächen (intensive Nutzung, Düngung,...) 	4. Kontrolle der Ausgleichsflächen	UwA/1	in Kombination mit Kontrolle des Baumbestandes ab Herstellung/ Intervalle: im 1., 2. und 5. Jahr ab Herstellung

Tab.3 Monitoringkonzept für den B-Plan Nr. 4582

9. Zusammenfassung

Für ein bisher unbebautes Gebiet am Ortsrand von Birnthon mit einer Fläche von ca. 4.500 m² wurde am 22.01.2009 das Bebauungsplanverfahren Nr. 4582 eingeleitet. Es sollen 2 Doppelhäuser und 2 Einzelhäuser errichtet werden. Im Rahmen des B-Planverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen¹³.

Das bisher landwirtschaftlich genutzte Plangebiet grenzt direkt an den Ludergraben an. Auenbereiche sollten aus umweltfachlicher Sicht prinzipiell von jeder Bebauung freigehalten werden. Im Plangebiet sind vor allem die vorhandenen gewässerbegleitenden Gehölzbestände (gesetzlich geschützt nach Art. 13d BayNatschG) von hoher Bedeutung für Ökologie und Landschaft. Die Fläche hat eine Funktion als (Teil-)Lebensraum auch für seltene und geschützte Arten und zeichnet sich durch wertvolle Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion aus. In westlicher Richtung grenzen ein Landschaftsschutzgebiet und ein FFH-Gebiet an. Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend Naturschutzgesetz können durch grünordnerische Festsetzungen, Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer der Flächen und planexterne Ausgleichsmaßnahmen sowohl rechnerisch (100%) als auch fachlich (weitgehend) ausgeglichen werden.

¹³ nach § 2 Absatz 4 BauGB

Hinsichtlich des Artenschutzes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch ein Büro erstellt, deren Ergebnisse ebenfalls als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der ökologischen Funktionalität als Festsetzungen oder vertragliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag umgesetzt werden.

Hinsichtlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB verbleiben bei Durchführung aller genannten Maßnahmen erheblich negative Auswirkungen auf die Landschaft und den Boden, die anderen Umweltbelange sind nicht erheblich betroffen.

Die Durchführung und die Nachhaltigkeit der geplanten Maßnahmen, insbesondere was die Freihaltung und Pflege des Gehölzstreifens am Ludergraben und die Pflege der Ausgleichsflächen betrifft, wird nach § 4c BauGB nach Realisierung der Planung überwacht (Durchführung von Monitoringmaßnahmen). Hierzu wurden ebenfalls Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Eine weitere Fortschreibung des Umweltberichtes ist nur bei Planänderungen oder grundsätzlich neuen, umweltfachlichen Erkenntnissen erforderlich.

Nürnberg, den 12.10.2010
Umweltamt
UwA/1

gez. Hilker

gez. Reiche (-3840)

ANHANG

Bebauungsplan Nr. 4582 - für ein Gebiet am nordwestlichen Ortsrand von Birnthon, östlich des Ludergrabens

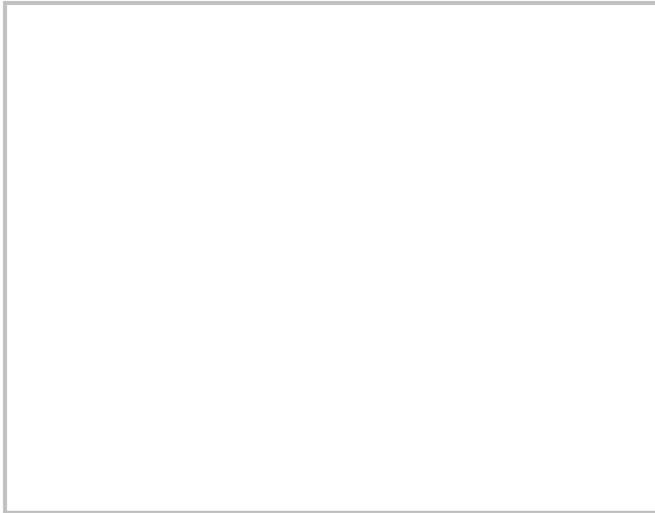
Ausgleichsbilanz der Eingriffsflächen gem. Kostenerstattungsbetragsatzung

Nr.	Biotoptypen Bestand	Wert Bestand	Fläche Bestand qm	Nr.	Biotoptyp Planung	Wert Ausgleich	Fläche Ausgleich qm	Punkte Bestand	Punkte Ausgleich	Bilanz
3.1	Auwald	1,0	1076	3.1	Auwald Bestand bleibt erhalten	1,0	1076	-1076	1076	0
9.5	Wiesenbrache (Abwertung um 0,1 wegen Krautarmut des Altgrasbestandes)	0,5	3300					-1650		-1650
				5.3	Hausgärten	0.3	1763		528	528
				4.1	Extensive Streuobstwiese	0,6	362		217	217
7.6	Versiegelte Flächen	0,0	304	7.6	Versiegelte Flächen	0.0	1175	0	0	0
	Summe		4680					-1650	745	-905

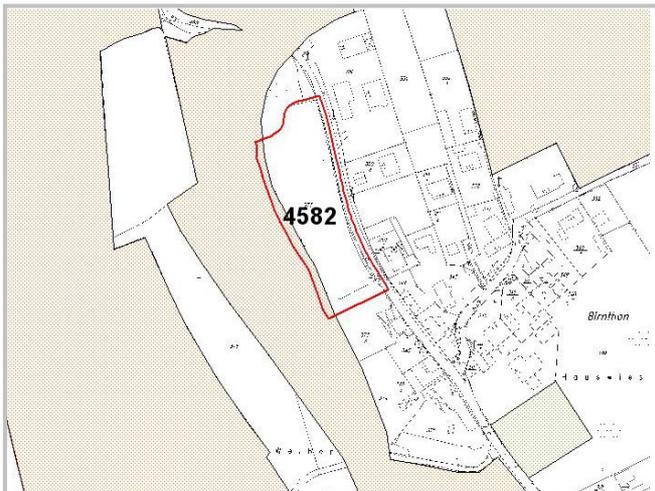
Externe Ausgleichsflächen (im Eigentum des Investors)

Gemarkung	Fl. Nr.	Flächengröße qm	Aufwertungs- faktor	Aufwertung in Wertpunkten	Aufwertungsmaßnahme
Fischbach	373 (Teilfl.)	161	0,1	16	Umwandlung einer extensiven Wiese (0,5) in eine extensive Streu- obstwiese (0,6)
Fischbach	367	2169	0,2	434	Umwandlung einer intensiven (0,4) in eine extensive Wiese (0,6)
Fischbach	366/3, (Teilfl.)	1287 453	0,3 0,2	386 91	Umwandlung einer intensiven Wiese (0,4) in ein Feldgehölz (0,7) auf 1287 qm mit dazu gehörenden, umlaufenden Gras-/Krautsaum (0,6) auf 453 qm (Breite: 2 m bzw. 4 m zur angrenzenden Wiesennutzung im Süden)
Summe				927	

Plangrundlagen



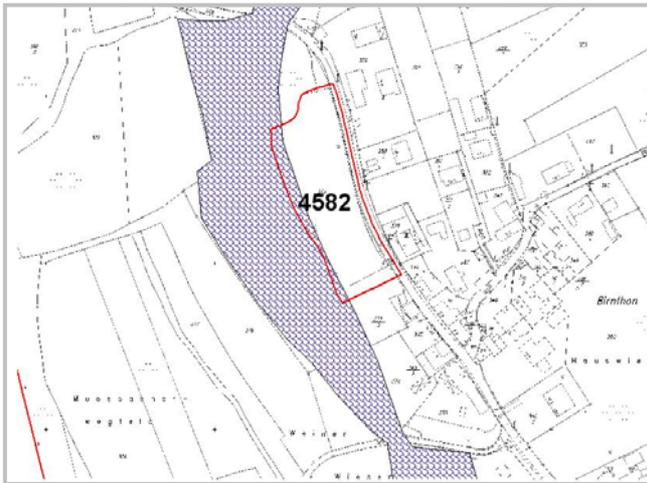
13d-Kartierung: am Westrand Biotop Nr.
N-1615-001 (13d-Anteil 90%)



Arten- und Biotopschutzprogramm:
am Westrand ABSP-Fläche Nr. 1111
(überregional bedeutsam)



Landschaftsschutzgebiet LSG Nr. 14



Stadtbiotopkartierung (neu): am Westrand
Biotop Nr. N-1615-001

Arten entsprechend Artenschutzkartierung:

Anhand der Artenschutzkartierung (ASK) sind auf der Fläche selbst bzw. in deren Umfeld folgende Tierarten nachgewiesen:

- *Reptilien*: Ringelnatter und Blindschleiche, beide Arten auf der Roten Liste bzw. der Vorwarnliste von Bayern, nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geschützt
- *Amphibien*: Erdkröte, Grünfrösche, Bergmolch, Teichmolch, Grasfrosch; davon die beiden letztgenannten auf der Vorwarnliste der Roten Liste, nach BArtSchV geschützt
- *Sandlaufkäfer*: *Cicindela hybrida*; auf der Vorwarnliste der Roten Liste, nach BArtSchV geschützt
- *Heuschrecken*: 1 Art, nicht geschützt
- *Tagfalter*: 25 Arten, davon 4 Arten (*Nymphalis antiopa*, *Apatura iris*, *Leptidea sinapis*, *Melithaea athalia*) auf der Roten Liste bzw. der Vorwarnliste von Bayern, mehrere Arten davon nach BArtSchV geschützt
- *Libellen*: 8 Arten, davon 2 Arten (*Sympetrum flaveolum*, *Lestes dryas*) auf der Roten Liste, alle Arten nach BArtSchV geschützt

Zu Fledermäusen und Vögeln liegen keine Angaben aus dem Untersuchungsgebiet vor. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Bearbeitungsgebiet auch Arten aus diesen beiden ökofaunistisch wertgebenden Tierartengruppen vorkommen.