
Teil II

Begründung

zum Bebauungsplan der Stadt Marktsteft „Oechsnerweg“

OT Michelfeld



Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**
- 2. Geltungsbereich und Bestand**
- 3. Planungsrechtliche Situation**
 - 3.1 Flächennutzungsplan (FNP)**
 - 3.2 Bebauungspläne**
 - 3.3 Landschaftsplan**
- 4. Geplantes Vorhaben und Auswirkungen**
 - 4.1 Bebauung und Nutzung**
 - 4.2 Erschließung Verkehrsanlagen**
 - 4.3 Erschließung**
 - 4.4 Versorgungsleitungen**
 - 4.5 Altlasten und Bodenschutz**
 - 4.6 Naturhaushalt, Landschaft und Kultur**
 - 4.7 Feuerwehr**

4.8 Realisierung, beabsichtige Maßnahmen und Kosten

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Oechsnerweg" im vereinfachten Verfahren, ist durch den Eigenbedarf der Bevölkerung der Stadtteils Michelfeld notwendig geworden.

Da sich die Fläche des Vorhabengebiets im Eigentum der Stadt Marktsteft befindet, ergibt sich nun die Möglichkeit, Bauland auszuweisen und Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde hat sich entschieden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einzelhäusern zu schaffen.

Ziel ist es einerseits attraktive und günstige Bauflächen zu schaffen, andererseits die vorhandene Siedlungsstruktur von Michelfeld städtebaulich sinnvoll und flächensparend weiterzuentwickeln.

Die Stadt Marktsteft ist im Rahmen seiner Siedlungsentwicklung grundsätzlich bestrebt, vorhandene ausgewiesene Potenziale der Entwicklung vorrangig zu nutzen, indem der zukünftige Wohnbauflächenbedarf durch vorhandene Bauflächenreserven im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne oder durch Baulücken im Innenbereich (§ 34 BauGB) gedeckt werden soll. Sofern möglich, sollen auch leerstehende Häuser wieder wohnlich genutzt werden, doch stellen diese Häuser im Regelfall keine marktfähige Wohnraumreserve dar. Im Stadtteil Michelfeld gibt es derzeit nur einen Leerstand der reaktiviert werden könnte. Von den 11 unbebauten Grundstücken im Baugebiet wurden in der Zwischenzeit 2 mit Bauverpflichtung durch die Stadt Marktsteft verkauft. Die restlichen 9 Bauplätze stehen in Privateigentum, ohne Verkaufsmöglichkeit durch die Stadt Marktsteft. Um eine Abwanderung der Kinder Michelfelder Familien entgegenzuwirken ist deshalb die Ausweisung der Bauplätze erforderlich.

Die Nachfrage nach erschwinglichen Baugrundstücken im Stadtteil Michelfeld ist hoch. Bebaubare Grundstücke stehen nahezu nicht zur Verfügung. Junge, einheimische Bauwillige sehen sich gezwungen, sich in Nachbargemeinden anzusiedeln. Es liegt in höchstem Interesse der Stadt Marktsteft, diesen Bauinteressenten im Stadtteil Michelfeld entsprechende Baugrundstücke anbieten zu können, nicht zuletzt, um die Bevölkerungsstruktur zu sichern.

Die Zuschnitte der geplanten 7 Grundstücke liegen zwischen ca. 595 und ca. 856 m², Kosten somit zwischen ca. 25.000 € und ca. 37.000 € ohne Erschließungskosten und können damit o.g. Bedarf vorerst decken.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Michelfeld und bildet in dieser Richtung den Siedlungsabschluss in Richtung Osten.

In nördlicher und westlicher Richtung schließen die bestehenden Baugebiete an. Im Süden grenzt ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen an. Dieses Anwesen wird nun vor allen zu Wohnzecken genutzt.

Das Plangebiet liegt südlich der Ortsdurchfahrtsstraße "St. Michael Straße", die den Ort von Nordost nach Südwest durchquert. Entlang dieser wurden südwestlich in den vergangenen Jahrzehnten abschnittsweise Wohngebäude erstellt. Hier können noch ein paar Grundstück bebaut werden. Die Bebauung kann jedoch nicht gefordert werden, da sich die Grundstücke in Privateigentum befinden. Die Erweiterung der Siedlung auf den Planungsbereich ist folgerichtig. Synergien ergeben sich aus den vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in dem Oechsner Weg. Kanal, Wasserleitungen etc. sind im Straßenkörper bereits vorhanden.

Die Ertüchtigung der Ortsstraße Flst. 1639 und des Feldwegs Flst. 1639/1 zur Erschließungsstraße ist wirtschaftlich. Die Straße erschließt zwei bebaute Grundstücke des alten Baugebiets und bildet weiterhin die Verbindung zu den landwirtschaftlichen Grundstücken im Westen.

Das Baugesetzbuches (BauGB) bietet die Möglichkeit ein vereinfachtes Verfahren gem. §13a BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durchzuführen. Da es sich bei dieser Maßnahme um ein Vorhaben gemäß §34 BauGB (Planungsgebiet 3-seitig von Wohnbebauung umgeben) handelt und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in BauGB §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b) bestehen wurde das vereinfachte Verfahren, nach Rücksprache mit dem Landratsamt Kitzingen, gewählt.



2. Geltungsbereich und Bestand

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan "Oechsnerweg" ist aus nachfolgender Abbildung ersichtlich. Er umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,60 ha.

Abb.: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Vorhabensgebiet liegt auf Gemarkung Michelfeld der Stadt Marktsteft und betrifft das Flurstück Nr. 1147/7 (Ackerland), sowie (Wirtschaftsweg) teilweise Flurstück Nr.1639, teilweise Flurstück Nr. 1639/1, teilweise Flurstück Nr.1157

Plangebiet Bestand: Gesamt	ca. 6.022 m ²
öffentliche Fläche (Kinderspielplatz) Flst. 1147/7 (Teilfläche)	ca. 480 m ²
Landwirtschaftliche Nutzfläche (Wiese) Flst. 1147/7 (Teilfläche)	ca. 5.050 m ²
öffentliche Fläche (Wirtschaftsweg) Flst. 1639, 1639/1 (Teilfläche) und 1157 (Teilfläche)	ca. 492 m ²

Bauland im Sinne des §19 (3) BauNVO ist die Fläche sämtlicher innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegenden Flurstücke mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen gemäß Planeintrag.

Vorhabensgebiet Gesamt	ca. 6.022 m ²
Bauland: Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.326 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.127 m ²
Private, nicht über baubare Grünfläche	ca. 1.569 m ²

Im Osten wird das B-Plangebiet durch einen landwirtschaftlichen Weg mit angrenzenden Acker- bzw. Grünland, im Westen durch den Oechsner Weg und die angrenzende Wohnbebauung (Einzelhäuser ein und zweigeschossig), sowie im Norden durch Wohnbebauung (Einzelhäuser zweigeschossig) und im Süden durch zwei Wohnhäuser und ein Scheune begrenzt.

Das Gebiet ist minimal von Nord nach Süd ansteigend.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im seit 03.04.1994 wirksamen Flächennutzungsplan letztmalig geändert am 25.09.2007 der Gemeinde Michelfeld ist das geplante Wohngebiet als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der B-Plan kann somit nicht aus dem FNP entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan muss im Wege der Berichtigung (§13a Abs. 2 Nr.2 Halbsatz 3 BauGB) angepasst werden.

3.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen derzeit keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Für die geplante Nutzung ist es erforderlich diesen Bebauungsplan aufzustellen.

3.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Landschaftsschutzverordnung oder den Regelungen eines Landschaftsplanes.

4. Geplantes Vorhaben und Auswirkungen

4.1 Bebauung und Nutzung

Die bestehende, sich westlich und nordwestlich anschließende Bebauung folgt keiner klaren städtebaulichen Ordnung. Die Gebäude sind meist traufseitig, vereinzelt auch giebelseitig zum Straßenraum orientiert. Es handelt sich um Doppel- sowie freistehende Einzelhäuser, teils ein-, teils zweigeschossig mit unterschiedlichen Dachneigungen.

Eine zwingende städtebauliche Weiterentwicklung für den neuen Bebauungsplan hinsichtlich Bebauungsdichte, Geschossigkeit, Dachneigung, o.ä. lässt sich nicht ableiten.

Allerdings ist ein einheitlicher Gebietscharakter als Wohngebiet mit freistehenden Wohnhäusern, Doppel- und Reihenhäusern gegeben, weshalb im Bebauungsplan die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Zulässig sind:

Wohngebäude

die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen

Ausgeschlossen werden:

Gartenbaubetriebe

Tankstellen

Kfz-Handel und Kfz-Werkstätten.

Sollten Gebäude über 30 m Höhe errichtet werden müssen diese der Bundeswehr zu Genehmigung vorgelegt werden, da das Plangebiet in einen Bereich der militärischen Flugsicherung und der Luftverteidigungsradaranlage liegt.

Gebäude deren oberste Nutzbare Ebene über 7 m liegt ist sind mit baulichen Rettungswegen auszurüsten.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss.

Die Festsetzung der offenen Bauweise (o), wonach freistehende Wohnhäuser und Doppelhäuser zugelassen sind, resultiert aus den angrenzenden Wohnquartieren mit adäquater Struktur. Die Gebäudehöhen werden durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 4,50 m (Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut bis Oberkante Erdgeschossfertigfußboden) für eingeschossige Gebäude und 7,00 m für zweigeschossige Gebäude, sowie eine maximale Firsthöhe von 12,00 m (Außenkante Dachbekleidung) geregelt. Damit ist eine städtebauliche Regelung der Gebäudekubaturen erreicht. Die Wandhöhe von 4,50 m für eingeschossige Gebäude und 7,00 m für zweigeschossige Gebäude erlaubt die Planung von einem, über die Außenwände belichtetem Vollgeschoss. Die festgesetzte Firsthöhe von 12,00 m regelt die maximale Höhe der Gebäude in Hinsicht auf Städtebau und Nachbarschutz.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann dagegen verzichtet werden, da mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl in Verbindung mit der Mindestgrundstücksgröße und einer maximalen Gebäudehöhe ein ausreichender Rahmen vorgegeben wird, um die angestrebte hochwertige Bebauung zu erreichen.

Insgesamt erfolgt mit den Festsetzungen eine der Lagequalität angepasste und zeitgemäße Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Gleichzeitig bleibt das mögliche Wohnangebot für die Realisierungsphase flexibel für die tatsächliche Nachfragesituation.

Dachform/Dachneigung

Im Baugebiet sind alle Dachformen zugelassen.

In den angrenzenden Quartieren ist vor allem die Dachform „Satteldach“ anzutreffen. Auf Grund der aktuellen Baukultur, in der vermehrt auch positive Beispiele von Flachdach- und Pultdachgebäuden eine architektonische Rolle spielen und sich in ihre Umgebungsbebauung einfügen, werden alle Dachformen im Bebauungsplan zugelassen. Auf eine uniformierte Einheitlichkeit in Bezug auf Dachform und Gebäudeausrichtung wird bewusst verzichtet, um den Bauherren und Planern auf die jeweiligen Grundstücke zugeschnittene Planungen zu ermöglichen. Die Zulassung der unterschiedlichen Dachformen hat zum Ziel, ein lebendiges, individuell gestaltetes Quartier zu erhalten, welches sowohl den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr.2 BauGB) als auch den Belangen der Baukultur genügt.

4.2 Erschließung Verkehrsanlagen Allgemein

Das Neubaugebiet schließt am westlichen und nördlichen Rand an die Bebauung der bestehenden Siedlungsbebauung an. Die Hauptzufahrt erfolgt über die Siedlungsstraße „Oechsner Weg“. Um eine Sackgassen ähnliche Situation zu vermeiden und um die Ver- und Entsorgungsleitungen als Ring anzuschließen wird die bisherige nur geschotterte Ortstraße östlich des Baugebietes als befestigte ausgebaut. Damit wird auch die Zufahrtssituation der bestehenden Wohnhäuser Fl.Nr. 1147/3 und 1147/8 verbessert. Diese Erschließungsstraße ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Nutzfahrzeuge der Feuerwehr, Straßenreinigung sowie Müllfahrzeuge überschreiten die zulässigen Abmessungen nach den gültigen Regelungen der StVZO nicht, sind aber in der Regel 2,55 m breit. Die geplanten Verkehrsflächen wurden auf diese Vorgaben ausgelegt. Als Bemessungsfahrzeug wurde das dreiaxsiges Müllfahrzeug gewählt. Damit keine unnötig großen Verkehrsflächen dabei in Kauf genommen werden müssen, wird in den Einmündungsbereichen die Mitbenutzung der gesamten zur Verfügung stehenden Fahrbahnflächen vorausgesetzt.

Die Verkehrssicherheit wird dadurch nicht beeinträchtigt, die Verkehrsräume sind übersichtlich und in ausreichendem Maße ein- und übersehbar.

Im gesamten überplanten Bereich wird die Ergänzung der Straßenbeleuchtung analog dem Bestand weiter geführt.

Verkehrsanlagen

Die geplanten Erschließungsstraßen befinden sich nach der Realisierung innerhalb bebauter Gebiete. Für die Projektbearbeitung sind die Vorgaben der RAST 06 (vgl. Ziffer 3.1) verbindlich.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über folgende Erschließungsstraßen:

Wohnweg neu,

Wohnstraße Mischprinzip, Zweirichtungsverkehr, L = ca. 94 m Breite 4,75 m

Dieser Wohnweg schließt an die bestehende Straße Oechsner Weg an. Am Ende der Straße wird ein Anschluss an einen bestehenden und im Zuge der Erschließung des neuen Baugebietes noch auszubauenden Wirtschaftsweges geschaffen.

Wohnweg (Erlachsweg), Ausbau Straßenbelag

Wohnstraße Mischprinzip, Zweirichtungsverkehr, L = ca. 82 m Breite 4,50- 4,75 m

Dieser zu schaffende Wohnweg schließt an den Erlachsweg an. Die Straße verläuft im Bereich eines vorhandenen Feldweges, der am Ende der Baustrecke neu angeschlossen wird. Durch die Befestigung der bisher nur geschotterten Straßenoberfläche können die Zufahrten zu den Flurstücken 1147/3 und 1147/8 verbessert werden. Die neue Oberflächengestaltung des Wohnweges ist nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Auf die Schaffung eines Gehweges im Geltungsbereich wurde aus ökologischer Sicht verzichtet um nicht noch mehr Flächen zu versiegeln. Es wird angeraten hier eine Spielstraße einzurichten.

Die Straßen sind gemäß Vorgaben der Feuerwehr und der kommunalen Abfallwirtschaft auf eine Belastung von mind. 26 T auszulegen.

Entwässerung Verkehrsanlagen

Der Oberflächenabschluss der Erschließungsstraßen bildet eine Deckschicht aus Asphaltbeton. Die Fahrbahn ist durch Randeinfassungen (Bordstein) mit Anschlag sowie einem vorgesetzten Rinnenstein an beiden Seiten begrenzt. Die Querneigung der Fahrbahn bestimmt konstruktiv einen Hoch- und Tiefrand. Am Tiefrand ist eine Drainage zur Planumsentwässerung vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über Straßenabläufe am Tiefrand gesammelt und in dichten Rohrleitungen (Sammelleitungen) abgeleitet. Als Haupt- und Ableitung dient der neu geplante Oberflächenwasserkanal, als Anschlussleitungen sind PVC -Rohre vorgesehen.

Die Revision, Kontrolle und Wartung ist über begehbare Kontrollschächte an den Richtungsänderungen sowie an den jeweiligen Haltungsenden der Hauptleitungen gewährleistet.

4.3 Erschließung

Entwässerung Allgemein

Das bestehende Gebiet wird im überlagerten Trennsystem entwässert. Der Schmutzwasseranteil der privaten Grundstücke wird über den bestehenden Schmutzwasserkanal in dem Oechsner Weg und über den Erlachsweg/Hopfenäckerweg abgeleitet. Das anfallende Regenwasser der Straßenflächen und der privaten Grundstücke wird in den Fremdwasserkanal im Oechsner Weg und über den Erlachsweg/Hopfenäckerweg abgeleitet.

Im B-Planbereich können grundsätzlich alle Entwässerungsleitungen im Freispiegelgefälle verlegt werden. Die geplanten Entwässerungsleitungen verlaufen größtenteils in den Trassen der neuen Erschließungsstraßen.

Schmutzwasser

Dazu zählt ausschließlich häusliches Schmutzwasser. Die bestehenden Entwässerungssysteme werden erweitert. Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte an den jeweiligen Richtungsänderungen oder an den Haltungsenden. Trotz der positiven Gefälledaten der Haupteerschließungsanlagen ist auf evtl. Rückstaumöglichkeiten aus dem Sammelkanal zu achten, ggf. sind entsprechende Einrichtungen (Rückstauvorrichtungen) vorzusehen. Es ist zu vom Tiefbauplanungsbüro zu klären ob die Kläranlage das zusätzliche Schmutzwasser aufnehmen kann.

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser der Straßenflächen wird über Straßeneinläufe gesammelt und über Anschlussleitungen den neuen Schmutzwassersammelkanälen zugeleitet. Die Kontrolle und Revision

erfolgt über begehbare Kontrollschächte an den jeweiligen Richtungsänderungen oder an den Haltungskenden.

Es ist vom Tiefbauplanungsbüro zu klären ob nach Merkblatt DWA-M 153, DWA-A117 und DWA-A118 Maßnahmen notwendig sind. Danach kann entschieden werden ob eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt werden muss.

Niederschlagswasser aus privaten Baulandflächen

Zum Garten gießen, zum Putzen und für die Toilettenspülung kann ohne weiteres sauberes Regenwasser verwendet werden. Es wird auf die Wasserabgabesatzung der Stadt Marktsteft verwiesen.

Unverschmutztes Oberflächenwasser (Regenwasser) kann zur weiteren Nutzung in Sammelbehälter oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen mit Überläufen zu Sickeranlagen oder als Regenspeicher aufgefangen werden. Auf die Wasserabgabesatzung der Stadt Marktsteft wird hingewiesen.

Trinkwasserverordnung § 13 Abs. 3: Bau, Veränderungen und Stilllegungen von Regenwassernutzungsanlagen sind der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen.

AVBWasserVO § 3 Abs. 2: Vor der Errichtung einer Regenwassernutzungsanlage ist dem zuständigen Wasserversorger eine Mitteilung zu schicken.

Drainagewasser

Auf keinen Fall dürfen Drainagen am Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

4.4 Versorgungsleitungen Allgemein

Im westlichen Bereich des geplanten Baugebietes sind Ver- und Entsorgungsleitungen folgender Versorgungsträger vorhanden:

Abwasser	Stadt Marktsteft
Trink- / Löschwasser	Fernwasserversorgung Franken
Erdgas	LKW Kitzingen
Stromversorgung	Main-Donau Netzgesellschaft mbH
Straßenbeleuchtung	Main-Donau Netzgesellschaft mbH
Fernmeldeanlagen	Deutsche Telekom AG

Die Versorgungsleitungen verlaufen überwiegend in den öffentlichen Flächen (Straßen, Wege). Die Zugänglichkeit der Leitungen im Bereich privater Flächen wird durch entsprechende Leitungsrechte gesichert.

Das Merkblatt für Baustandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen ist zwingend zu beachten.

Wasserversorgung

Bestehende Wasserversorgungen sind im Oechsner Weg vorhanden. In den neuen Baulandflächen erfolgt die Versorgung mit Trinkwasser über neue Hauptversorgungsleitungen, welche an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden. Die neuen Leitungen verlaufen innerhalb der neuen öffentlichen Erschließungsstraßen. Die einschlägigen Vorschriften der DVGW sind zu beachten.

Löschwasserversorgung

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erstellt die Gemeinde Überflurhydranten (auf einer Ringleitung DN 100, DIN 4066). Es ist eine Wassermenge von mind. 96 m³/h – bei einem Mindestbetriebsdruck von 1,5 bar über mind. zwei Stunden im Umkreis von 300 m um das Objekt erforderlich und nachzuweisen.

Der Abstand der Hydranten untereinander sollte nicht mehr als 80 m und die Entfernung von baulichen Anlagen nicht weniger als 20 m betragen. Hydranten müssen den Normblättern entsprechen.

Als Grundlage für die Abmessungen und Ausführung von Feuerwehrlflächen ist die BayBO Art.31 und die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr. In der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, ist die dazugehörigen Anlage 7.4/1 sowie die DIN 14090 heranzuziehen. Abweichend davon muss jedoch eine Befahrbarkeit mit Fahrzeugen von 10 t Achslast möglich sein.

Bei einer vorgesehenen Bepflanzung mit Bäumen und beim Aufstellen der Masten für die Straßenbeleuchtung ist darauf zu achten, dass Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nicht tangiert werden.

Stromversorgung

Die vorhandenen Versorgungswerke des Stromversorgers Main-Donau Netzgesellschaft mbH werden erweitert. Innerhalb der neuen Baulandflächen erfolgt die Verteilung parallel zu den übrigen Versorgungsleitungen innerhalb öffentlicher Flächen. Für Niederspannungsleitungen ist generell eine Erdverlegung festgesetzt.

Gasversorgung

Eine Erdgasversorgung ist in Michelfeld vorhanden. Die LKW Kitzingen soll den Erwerbern einen Anschluss zur Verfügung stellen.

Sonstige Versorgungsträger

Im Oechsner Weg finden sich Anlagen der Deutschen Telekom AG. Dieser. Versorger wird am Verfahren beteiligt. Für die Telekommunikationsleitungen ist ein Streifen von 0,2 bis 0,3 m Breite in den öffentlichen Flächen vorzusehen.

Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt über die neuen Verkehrsanlagen, alle Grundstücke können uneingeschränkt angefahren werden. Bei Straßen mit Gegenverkehr, die von einem Müllfahrzeug befahren werden sollen, ist mindestens eine Straßenbreite von 5 m einzuhalten. Ansonsten kann das Müllfahrzeug nicht in die Sackgasse bzw. Straße fahren und die Müllbehälter müssen von den

Abfallerzeugern an einer anderen gut befahrbaren Stelle bereitgestellt werden.

4.5 Altlasten und Bodenschutz

Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Planungsgebietes teilweise noch natürliche Böden vorhanden sind. Mit Umsetzung der Planung sind insbesondere aufgrund des zunehmenden Versiegelungsgrades Eingriffe in den Bodenhaushalt zu erwarten. Da es sich aber flächenhaft um eine Größenordnung innerhalb des Siedlungszusammenhangs handelt und im Umfeld des Planungsgebietes ausreichend Freiflächen vorzufinden sind, kann der Eingriff als unerheblich bewertet werden. Zudem wird im Zuge der Festsetzungen des Bebauungsplanes die GRZ auf 0,3 beschränkt, so dass davon auszugehen ist, dass mehr als 50% der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben.

4.6 Naturhaushalt, Landschaft und Kultur

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selbst gibt es keine Oberflächengewässer. Da das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,55 ha als eine Fläche mit geringer Größe zu bewerten ist und keine für den Wasserschutz relevante schadstofferzeugenden Nutzung vorgesehen ist, sind keine wesentlichen Veränderungen in Hinblick auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Insbesondere sind keine Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot (die wirtschaftliche Nutzbarkeit) oder auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (v.a. Quellen) zu erwarten.

Zur Minderung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt wird festgesetzt, dass offene Stellplätze so herzustellen sind, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Weitere Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung von Gewässern dienen, sind nicht vorgesehen.

Erdbohrungen (z.B. für Erdwärmesonden) sind nur bis zu einer Tiefe von 90 m zulässig.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich anzusehen.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet liegt im Übergang vom Siedlungsgebiet zum freien Feld. Die umgebenden Wohnsiedlungsbereiche sind gering bis mittel verdichtet und zum Teil gut durch grünt. Aufgrund der Lage des Planbereichs ist ein Bedarf an klimatischen Ausgleich im Umfeld des Plangebietes nicht erkennbar.

Durch die vorgesehene Bebauung wird keine grundlegende Verschiebung des siedlungsklimatischen Charakters erfolgen und auch Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind auszuschließen.

Durch die Zunahme der Verkehrsbelastung auf den umgebenden Straßen ist eine allenfalls geringfügige Zunahme von verkehrsbedingten Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen im Plangebiet oder auf unmittelbar angrenzende Flächen ist nicht erkennbar.

Positiv wirkt sich das geplante Straßenbegleitgrün aus um auf eventuelle Auswirkungen eine mindernde Wirkung in stadtklimatischer Hinsicht zu haben.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene als nicht erheblich anzusehen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet selbst weist in großenteils landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen auf. Nur im nordwestlichen Bereich ist zur Zeit ein Kinderspielplatz vorhanden der verschiedene Baumstandort aufweist. Im östlichen Randbereich grenzt das Plangebiet an Ackerflächen an.

Unter Biotopgesichtspunkten kommt dem Plangebiet aufgrund der Lage am Rand eines Freiraumareals (Ackerflächen) insgesamt keine besondere Bedeutung zu. Auch besondere Entwicklungspotenziale für Arten- und Biotopschutz sind aufgrund der Standortcharakteristika nicht zu erkennen.

Um Kleintieren einen Durchschlupf zu gewähren soll bei den Einfriedungen auf einen Sockel verzichtet werden. Um eine weitere Durchgrünung zu erreichen sollen die Einfriedungen bevorzugt mit heimischen Laubgehölzen hinter pflanzt werden.

Die Anlage von Gartenflächen wird für einige Tierarten positive bzw. für andere mindernde Auswirkungen haben. Spezielle Maßnahmen zum Schutz der Flora und Fauna auf privaten Grundstücksflächen sind aber nicht vorgesehen.

Da nicht auszuschließen ist, dass im Plangebiet Vogelarten nisten, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass Bodenarbeiten die Fällung von Bäumen, Sträuchern und Hecken gemäß §39 Bundesnaturschutzgesetz außerhalb der Schutzzeit vom 01.März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten stattfinden muss. Es wird ebenfalls darauf verwiesen, dass bei Bauarbeiten von Anfang März bis zum Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbruten zu verhindern sind.

Bei der Begrünung ist darauf zu achten, dass keine giftigen Sträucher und Bäume gepflanzt werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Im bayerischen Denkmaltatlas ist für den Planungsbereich kein Denkmal oder Bodendenkmal eingetragen. Sollten bei den Grabungen jedoch Bodenfunde entdeckt werden ist dies unverzüglich dem zuständigen Denkmalamt im Schloss Seehof mitzuteilen. Gleichwohl sind relevante Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter nicht zu erwarten.

Schutzgüter-Wechselwirkungen

Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung sind zum Beispiel die durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen zu erwartenden Auswirkungen auf Ortsbild und Klima.

Als weitere Wechselwirkung fördert Wiese, Gartenland oder Grünland die Humusbildung (positiver Effekt auf Bodenwasserhaushalt und Gefügestabilität) sowie die Bodenbiodiversität (positiver Effekt auf Bodenfauna), wodurch weiterhin CO₂ gebunden werden kann (positiver Effekt auf Klima) und der Boden vor Erosion durch Wind und Wasser geschützt ist. Bei nicht befahren der Fläche mit schwerem Gerät unterbleibt eine Bodenverdichtung, die der Regenwasserversickerung entgegensteht. Ebenso sind die umgekehrten Effekte bei Verlust/Versiegelung von Grünland zu betrachten.

Spezielle Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern, die zu einer veränderten Wertung der einzelnen Standortfaktoren führen, sind aber insgesamt nicht zu erkennen.

4.7 Feuerwehr

Die Alarmierungsanlage der Gemeinde ist entsprechend auszubauen. Die Ausrüstung und Ausbildung der örtlichen Feuerwehr ist soweit erforderlich für das neue Baugebiet anzupassen. Gebäude deren oberste Nutzbare Ebene über 7 m liegt ist sind mit baulichen Rettungswegen auszurüsten

4.8 Realisierung, beabsichtige Maßnahmen und Kosten

Die Realisierung des geplanten Baugebietes soll möglichst zeitnah erfolgen.

Für die Erschließung entstehen folgende geschätzte Kosten:

Straßenbau	69.850,00
Kanalisation – Schmutzwasser	31.020,00
Kanalisation - Regenwasser	28.400,00
Begrünung öffentlich	28.520,00
Baunebenkosten	25.000,00
Summe	182.790,00
zzgl. 19 % MwSt.	34.730,10
Gesamt	217.520,10

In den Kosten ist der Ausbau des Wirtschaftsweges zur Wohnstraße nicht enthalten!

Ausgefertigt Marktsteft, den 02.03.2018

Thomas Reichert 1. Bürgermeister

planung buchholz+platzöder architekten u. ingenieure Gartenstraße 5 97353 Wiesentheid