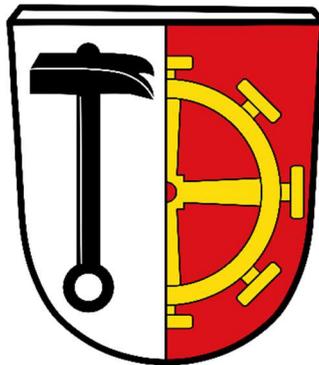


MARKT SCHMIDMÜHLEN
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
EMHOF-NORD

UMWELTBERICHT
ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
NACH § 2a NR. 2 BAUGB



Bearbeitung:

Gottfried Blank, Landschaftsarchitekt



28. Oktober 2021

Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd
Tel. 09606-915447 - Fax 915448
Email: g.blank@blank-landschaft.de

1. Anlass und Aufgabenstellung

Der Markt Schmidmühlen beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplans Emhof-Nord (im westlichen, bisher nicht bebauten Teil), und hat beschlossen, für diese Änderungen ein Bauleitplanverfahren durchzuführen. Der östliche Teil des Bebauungsplans (Rechtskraft vom 22.12.2000), der bereits bebaut wurde, ist durch die vorliegende Änderung nicht umfasst.

Im Wesentlichen werden die Baugrenzen angepasst und einige Änderungen bezüglich Dachformen, Geschossen u.a. durchgeführt. Zu dem Änderungsverfahren ist nach § 2a Nr. 2 ein Umweltbericht zu erstellen, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt.

2. Inhaltliche Änderungen durch die Änderung des Bebauungsplans

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Emhof-Nord sind im Wesentlichen folgende inhaltliche Anpassungen vorgesehen, bei denen grundsätzlich zu prüfen ist, wie sich diese auf die Belange der in der Umweltprüfung zu prüfenden Schutzgüter auswirken können:

- die GRZ und die GFZ bleiben gleich
- die Zahl bzw. die Art der Geschosse wird geringfügig erweitert (E+I generell bzw. E+I+U in bestimmter Geländesituation zulässig)
- die bisherigen Festsetzungen der Dachformen und -neigungen, weitere Festsetzungen zur Dachgestaltung werden aufgehoben bzw. vereinfacht
- wie bereits erwähnt, werden die Baugrenzen vereinfacht und etwas ausgeweitet; im Hinblick auf die Schutzgutbelange relevant ist jedoch die Tatsache, dass die GRZ und damit die insgesamt überbaubare Fläche gleich bleibt
- neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig, für Doppelhäuser Mindestgrundstücksfläche von 350 m²
- Vereinfachung der Festsetzungen zu Nebengebäuden
- zusätzliche Festsetzungen zu Geländeänderungen und Stützmauern
- hinsichtlich der Grünordnung wird die Pflanzung eines Baums pro 300 m² Grundstücksfläche festgesetzt, davon 1 Baum zum öffentlichen Straßenraum orientiert; konkrete grünordnerische Festsetzungen gibt es im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht.

Im Einzelnen siehe textliche Festsetzungen und Planzeichnung der Änderung des Bebauungsplans.

3. Auswirkungen der Änderungen im Bebauungsplan auf die schutzgutbezogenen Belange

Im vorliegenden Umweltbericht gilt es zu prüfen, inwieweit sich durch die geänderten Festsetzungen relevante Veränderungen hinsichtlich der schutzgutbezogenen Belange ergeben können.

Schutzgut Mensch einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

Die Belange des Menschen und der Kultur- und sonstigen Sachgüter wie Immissionen, Produktionsfunktion, Erholungsfunktionen, Denkmäler usw. werden durch die in den Änderungen des Bebauungsplans vorgesehenen inhaltlichen Abweichungen nicht relevant beeinflusst.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz (Schallschutz) werden in der vorliegenden Änderung Festsetzungen zum Schutz der Nachbarschaft getroffen, insbesondere auch im Hinblick auf die Verwendung von Wärmepumpen. Damit kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die Änderungen im Bebauungsplan ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgutbelange. Es werden keine bisher festgesetzten Grünflächen reduziert o.ä., textliche grünordnerische Pflanzbindungen werden nicht verändert bzw. waren bisher nicht konkret vorhanden. Zusätzliche Versiegelungen werden durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung ebenfalls nicht hervorgerufen. Auch alle sonstigen geänderten Festsetzungen wirken sich nicht auf die Belange der Pflanzen- und Tierwelt und die Lebensraumfunktionen aus. Mit der Festsetzung, dass pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist (wobei einer der Bäume zur Straße zu orientieren ist), wird zur Mindestdurchgrünung des Baugebiets beigetragen.

Auch auf die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 BNatSchG wirken sich die Änderungen nicht aus.

Schutzgut Landschaft

Die geplanten Änderungen der Festsetzungen, insbesondere auch zu den örtlichen Bauvorschriften, wirken sich nicht nennenswert auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Es ergeben sich keine erheblichen, für die Bewertung der schutzgutbezogenen Belange relevanten Veränderungen. Auch auf die Erholungseignung sind keine Auswirkungen zu erwarten. Der bisherige Gesamteindruck der Wohnbebauung verändert sich für den Betrachter voraussichtlich nicht nennenswert.

Schutzgut Boden, Fläche

In den vorliegenden Änderungen werden die festgesetzten Baugrenzen großzügiger gestaltet. Die Versiegelung wird sich jedoch nicht zusätzlich erhöhen. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ und die Geschoßflächenzahl GFZ bleiben unverändert, so dass es im Zuge der vorliegenden Änderung nicht zu relevanten nachteiligen Veränderungen des Schutzguts, wie nennenswerte zusätzliche Versiegelung und Überbauung, kommen kann. Die versiegelten bzw. überbauten Flächen können allenfalls lagemäßig verschoben werden, was sich nicht relevant auf die Belange des Schutzguts auswirkt.

Das Schutzgut Fläche ist durch die vorliegende Änderung nicht relevant betroffen. Es entsteht gegenüber der rechtskräftigen Planfassung kein zusätzlicher Flächenverbrauch, da sich der Geltungsbereich nicht verändert.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der nicht relevanten bzw. nicht zum Tragen kommenden Erhöhung der Versiegelung ergeben sich auch keine Auswirkungen auf das Grundwasser. Oberflächengewässer sind durch die Bebauungsplan-Änderung nicht betroffen.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans werden keine Veränderungen hinsichtlich der lokalklimatischen Verhältnisse und der lufthygienischen Situation hervorgerufen.

Wechselwirkungen

Es ergeben sich durch die Bebauungsplan-Änderung keine zusätzlichen Wechselwirkungen.

Zusammenfassung

Bei allen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgütern werden durch die vorgesehene Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans keine bzw. keine relevanten Auswirkungen hervorgerufen, die eine nachteilige Veränderung der Belange mit sich bringen würden.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Kap. 1, ist ein Ausgleich durch die Änderungen eines Bebauungsplans nicht erforderlich, wenn die Überplanung des Baurechts nicht zu einer Erhöhung der Versiegelung führt. Wie in Pkt. 3 dargestellt, wird durch die Änderungen im Bebauungsplan gegenüber der bestandskräftigen Planfassung keine erhöhte Versiegelung ermöglicht. Die Grundflächenzahl GRZ wird nicht erhöht. Auch ansonsten ergeben sich keine Anhaltspunkte, so dass es zu einer Zunahme der Eingriffsschwere kommen würde.

Dementsprechend ergibt sich durch die Änderungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Emhof-Nord keine Erfordernis eines zusätzlichen Kompensationsbedarfs.

Aufgestellt, 28.10.2021



Gottfried Blank

Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten