

Gemeinde Kalchreuth

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „HECKÄCKER“- 1. ÄNDERUNG

Begründung



)

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Ziele und Leitgedanken	4
1.3	Verfahren zur Aufstellung	4
1.4	Beschlussfassung	4
2	Bestandsbeschreibung	5
2.1	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes	5
2.2	Einfügung in die überörtliche Planung (LEP, Regionalplan)	5
2.3	Einfügung in die Gesamtplanung (Flächennutzungsplan / Landschaftsplan)	6
2.4	Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB	7
2.5	Nutzung / Grünbestand / Topographie	7
2.6	Verkehr	8
2.7	Emissionen/Immissionen	9
2.8	Ver- und Entsorgung	9
2.9	Baugrundsituation, Versickerung von Oberflächenwasser	9
2.10	Wasserversorgung	12
2.11	Belastungen und Bindungen	12
2.12	Berücksichtigung der Umweltbelange	12
3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ermittlung Ausgleich und Ersatz“	13
4	Natur- und Artenschutz	13
5	Planung	15
5.1	Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	15
5.2	Erschließung	16
5.3	Berücksichtigung des Klimaschutzes	16
5.4	Festsetzungen zum Schallschutz	17
5.5	Grünordnerische Festsetzungen	17
5.6	Artenschutz	17
6	Ablauf der Planung	18
6.1	Aufstellungsbeschluss	18
6.2	Beteiligungsverfahren	18
6.2.1	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.Vm. § 3 Abs.2 BauGB)	18

6.2.2	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 13 Abs.2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB)	18
7	Anlagenverzeichnis	19

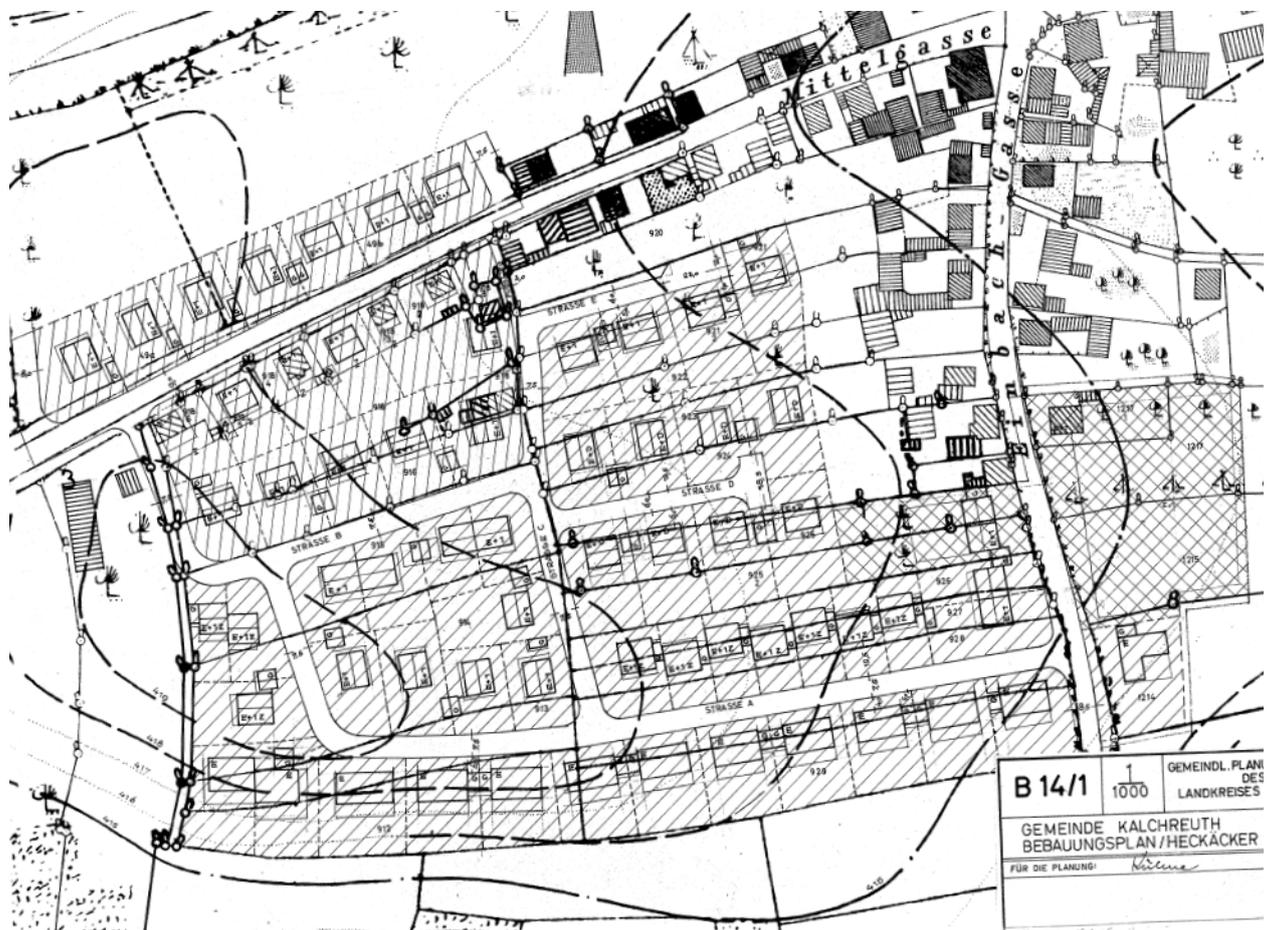
1 Anlass und Ziele

1.1 Anlass der Aufstellung

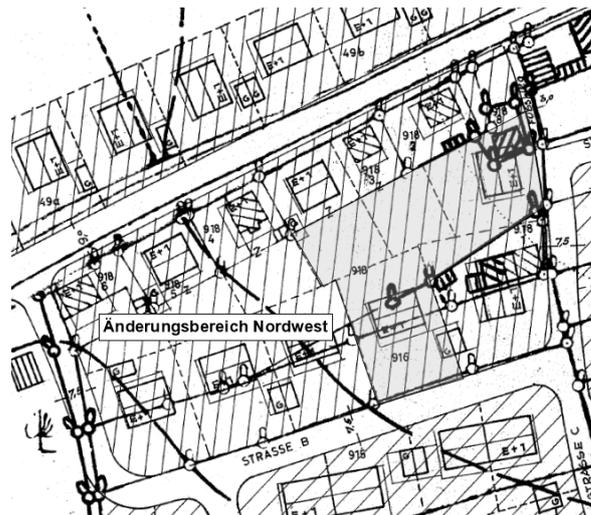
Die Gemeinde Kalchreuth beabsichtigt die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Heckäcker“ für zwei; nicht zusammenhängende Teilbereiche. Die Änderungen wurden erforderlich um einerseits dem Ziel des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen und auf einer bereits beplanten, jedoch noch in weiten Teilen unbebauten Innenbereichsfläche („Änderungsbereich Nordwest“) eine stärkere Nachverdichtung zu ermöglichen. In einem zweiten Änderungsbereich soll der Bebauungsplan durch die Aufnahme einer Fläche geändert und ergänzt werden. Bei der beabsichtigten Erweiterung handelt es sich um ein ca. 12 m breites, noch unbeplantes Zwischenstück („Änderungsbereich Südost“) zwischen dem direkt nördlich angrenzenden Wohngebiet und dem direkt südlich angrenzenden Bewegungspark. Die Aufnahme der Fläche in das Wohngebiet ist städtebaulich sinnvoll und dient dem Lückenschluss der beiden umliegenden Nutzungen. Hierdurch beabsichtigt die Gemeinde die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die Änderungsbereiche umfassen die Grundstücke Fl.Nrn. 918/11 sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 918; 918/8, 1213 und 1214 jeweils Gemarkung Kalchreuth.

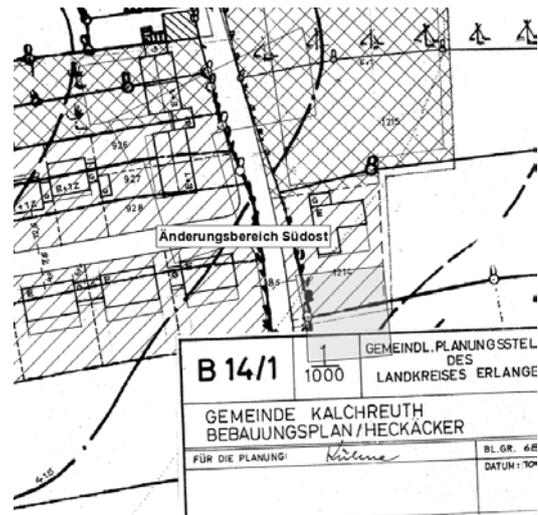
Um die städtebaulichen Ziele der Gemeinde verwirklichen zu können und die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.



Ursprungsfassung des Bebauungsplanes



Änderungsbereich Nordwest



Änderungsbereich Südost

1.2 Ziele und Leitgedanken

Städtebauliches Ziel der Gemeinde Kalchreuth ist es Flächen für dringend benötigten Wohnraum in der Gemeinde bereit zu stellen und hierfür auf bereits beplanten Innenbereichsflächen Möglichkeiten zur Nachverdichtung zu ermöglichen sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Grundlage des Bebauungsplanes für den Bereich der Nachverdichtung „Nordwest“ ist ein vom Bauwerber erstellter Bebauungsvorschlag mit einer verdichteten Eigenheimbebauung mit einem Doppelhaus und zwei Hausgruppen mit jeweils drei Einheiten.

1.3 Verfahren zur Aufstellung

Die Gemeinde ändert den Bebauungsplan als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a (nordwestlicher Änderungsbereich) bzw. §13b (südöstlicher Änderungs-/ Erweiterungsbereich Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren auf. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht eine Wiedernutzbarmachung der Fläche damit eine der in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Fälle der Innenentwicklung.

Nach überschlägiger Berechnung wird mit dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung Der Schwellenwert von 20.000 qm überbaubarer Grundfläche gemäß § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB, bzw. 10.000qm gemäß § 13b bis zu dem der Bebauungsplan im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden darf, werden deutlich unterschritten. In der Gemeinde werden keine Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, die mitzurechnen wären.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem bayerischen Landesrecht unterliegen. Ebenso wenig sind Anhaltspunkte dafür gegeben, dass eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten bestehen könnte. Damit sind auch die weiteren Voraussetzungen gegeben, dass der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a/ § 13b BauGB geändert bzw. erweitert werden kann. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht wird verzichtet.

1.4 Beschlussfassung

- Der Gemeinderat Kalchreuth hat in seiner Sitzung am 30.01.2020 (für den Änderungsbereich Südost) sowie am 20.05.2021 (für den Änderungsbereich Nordwest) die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Heckäcker“ beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.04.2022 wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 28.04.2022 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beschlossen.
- Die öffentliche Auslegung zum Entwurf vom 28.04.2022 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung für die Dauer eines Monats im Zeitraum vom 30.05.2022 bis 01.07.2022.

- Mit Schreiben vom 23.05.2022 mit Fristsetzung bis 01.07.2022 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m.§ 4 Abs. 2 BauGB wurden die planungsrelevanten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf vom 28.04.2022 beteiligt.
- Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates am 21.07.2022 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Heckäcker“ in der Sitzung des Gemeinderates am 21.07.2022 als Satzung beschlossen.

2 Bestandsbeschreibung

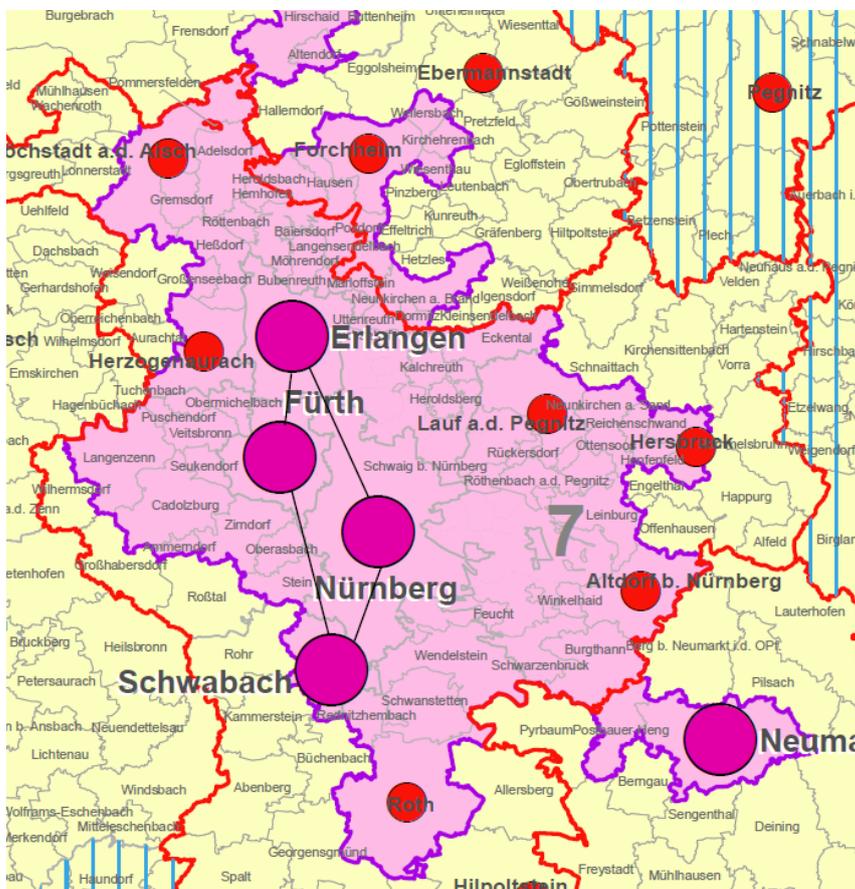
2.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Der Änderungsbereich im Nordwesten hat eine Größe von ca. 2.230 m² und befindet innerhalb der bebauten Ortslage Kalchreuths. umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 918/11 sowie Teilflächen der Flur.-Nrn. 918 und 918/8 Gemarkung Kalchreuth. Der Änderungsbereich im Südosten mit Erweiterung mit einer Größe von ca. 870 m² betrifft Teilflächen der Flur-Nrn. 1213 und 1214, Gemarkung Kalchreuth. Die Änderungsbereiche werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

2.2 Einfügung in die überörtliche Planung (LEP, Regionalplan)

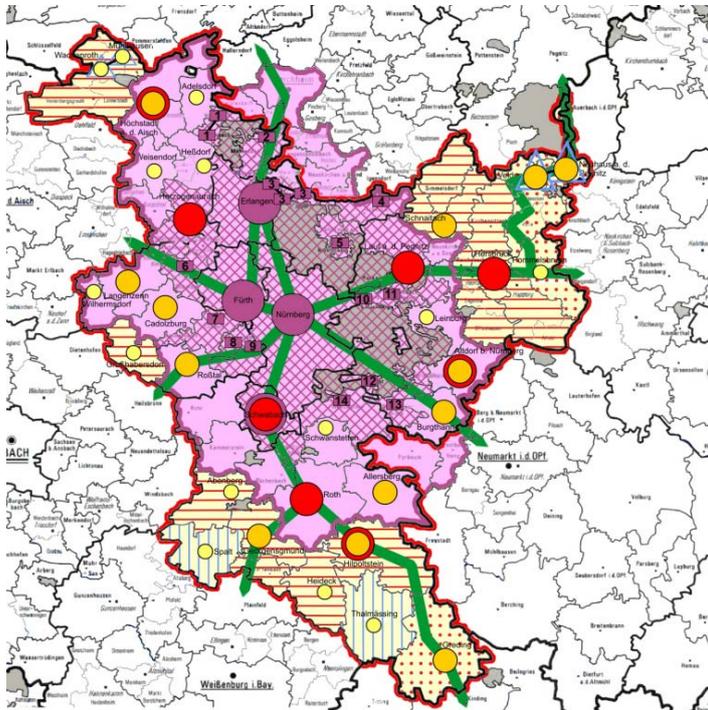
Die Gemeinde Kalchreuth liegt laut der Strukturkarte (Anlage 2) zum LEP innerhalb des „Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach“. Kalchreuth selbst verfügt über keine Einstufung im System zentraler Orte.

Die Bepanung und Wiedernutzung eines bestehenden Standortes leistet einen wertvollen Beitrag zur Umsetzung der allgemeinen raumordnerischen Ziele des LEP zum Flächensparen, des Zieles der Innenentwicklung vor Ausenentwicklung, zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Vermeidung von Zersiedlung.



Ausschnitt Strukturkarte (LEP 2013, Anhang 2)

Gemäß der Karte Raumstruktur des Regionalplans der Industrieregion Mittelfranken (7) liegt Kalchreuth in der äußeren Verdichtungszone, im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/ Fürth/Erlangen. Die Siedlungsentwicklung in diesem Raum soll sich insbesondere am bestehenden und geplanten schieneengebundenen ÖPNV orientieren.



Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7) Raumstruktur Karte 1

Der Bebauungsplan trägt zu der Erreichung der Ziele der überörtlichen Planung bei.

2.3 Einfügung in die Gesamtplanung (Flächennutzungsplan / Landschaftsplan)

Der Bereich im Nordwesten ist im wirksamen Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan (FNP/LP) als Wohnbaufläche dargestellt. Für den südöstlichen Änderungsbereich ist gemischte Baufläche dargestellt. Das dargestellte Bodendenkmal ist im Denkmalatlas Bayern nicht eingetragen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalchreuth (2006)

Der Bebauungsplan entwickelt sich damit für den südöstlichen Änderungsbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird an dieser Stelle im Rahmen der Regelungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a, Abs.2 Nr.2 im Wege der Berichtigung angepasst.

2.4 Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit den Nachbargemeinden abgestimmt. Der Bebauungsplan besitzt keine Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Nachbargemeinden.

2.5 Nutzung / Grünbestand / Topographie

Änderungsbereich Nordwest:

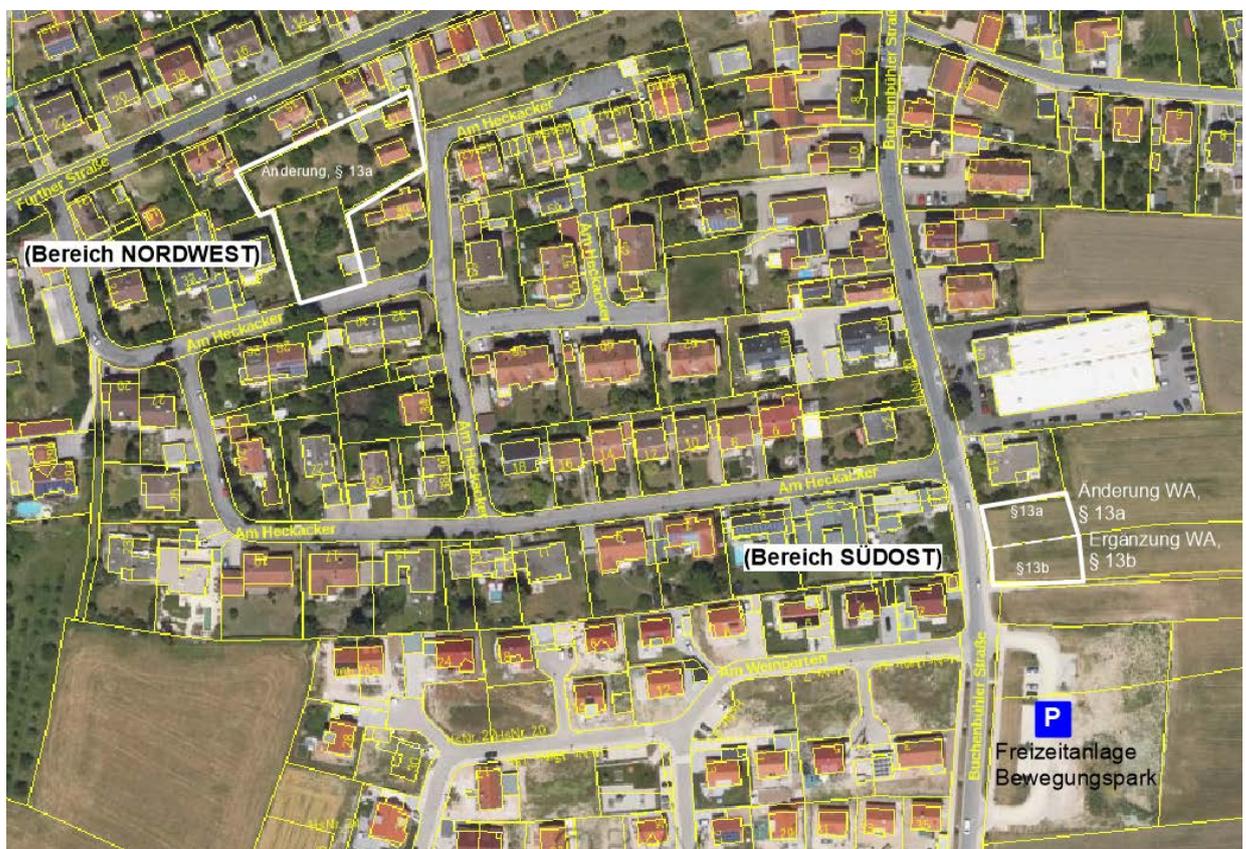
Im Nordwesten und Süden des Bereiches besteht eine ältere Bausubstanz, die im Zuge der geplanten Nachverdichtung entfernt werden soll. Die nicht überbauten Teile des Änderungsbereiches sind teilweise mit Obstbäumen bestanden, diese werden im Zuge der Bebauung der Grundstücke entfernt. Der vorhandene Grünbestand wurde im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung fachlich begutachtet¹.

Der Änderungsbereich kann im Wesentlichen als eben bezeichnet werden.

Änderungsbereich Südost:

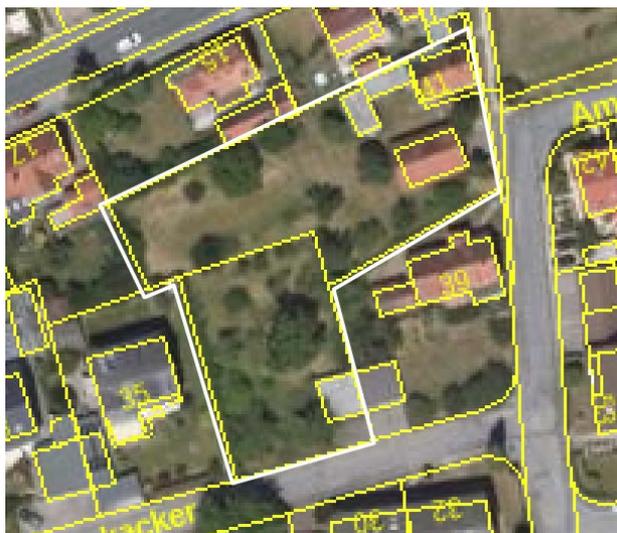
Der Änderungsbereich wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Schützenswerter Grünbestand auf den Flächen ist nicht vorhanden. Der nördliche Teilbereich der Fläche wird im Verfahren nach § 13a, der südliche Bereich im Verfahren nach §13b BauGB geändert. Die beiden Teile werden im Bebauungsplan trennscharf voneinander abgegrenzt.

Der Änderungsbereich kann im Wesentlichen als eben bezeichnet werden.



Luftbildauschnitt Lage der Änderungsbereiche (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung BayernAtlas)

¹ Vgl. hierzu auch Punkt 4 dieser Begründung.



Luftbild Änderungsbereich Nordwest (Quelle BayernAtlas)



Luftbild Änderungsbereich Südost (Quelle BayernAtlas)



Bereich Nordwest Blick von Süden



Bereich Nordwest Blick von Osten



Bereich Südost, ortseinwärts



Bereich Südost, ortsauswärts

2.6 Verkehr

Änderungsbereich Nordwest:

Der Änderungsbereich liegt an der Gebietserschließung Heckäcker und ist über diese an die Fürther Straße bzw. Buchenhühler Straße an das Ortsstraßennetz angebunden. Von der Straße „Am Heckäcker“ führt eine Fußwegeverbindung über Privatflächen auf kurzem Wege zur Fürther Straße und weiter zum Ortszentrum.

Änderungsbereich Südost:

Der Änderungsbereich ist durch die Buchenhühler Straße an das Ortsstraßennetz angebunden.

2.7 Emissionen/Immissionen

Das Thema Emissionen Immissionen wurde im Rahmen eines frühzeitigen Scopingtermines erörtert.

Bereich Nordwest: Es werden, aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung und des bereits bestehenden Baurechts, keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans gesehen.

Bereich Südost:

Gewerbeelärm: Aufgrund der bereits für den Gewerbebetrieb bestehenden Beschränkungen durch die vorhandene Wohnnutzung wird die geringfügige Erweiterung nach Süden als unproblematisch erachtet. Der Gewerbebetreiber arbeitet ausschließlich im Tagzeitraum. Für den Nachtzeitraum besteht keine Genehmigung.

Verkehrslärm: Die Lage an der Buchenbühler Straße sowie neben der öffentlichen Verkehrsfläche des südlich angrenzenden Bewegungsparks werden ebenso als unproblematisch erachtet. Für die grundsätzliche Beurteilung der Situation können die Daten aus der jüngsten Gebietserweiterung des Baugebiets Heckacker auf der gegenüberliegenden Straßenseite herangezogen werden.

Hierzu wurde von der Gemeinde eine Stellungnahme beim beauftragten Schallschutzgutachter eingeholt. Als Fazit unter Punkt 6 der Stellungnahme² wurde festgehalten:

„Zusammenfassend kann unter Einbeziehung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 25 abgesehen werden, dass die derzeit betriebene Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, die eine zusätzliche Bauparzelle umfasst, zu keiner relevanten Änderung der Schallemission der öffentlichen Straße führt.

Mit Bezug auf die vorgenannte schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2017 12.21 kann weiter abgeleitet werden, dass auch mit der zusätzlichen Parzelle und auch mit Ausbreitungsberechnungen nach RLS-19 entlang der maßgebenden Straßen keine Pegel von über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts auftreten werden.

Im Fazit ist anhand der unter Punkt 3 genannten Kriterien festzustellen, dass durch die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den zusätzlichen Straßenverkehrslärm auf die Bestandsbebauung resultieren.“

Im Rahmen eines vorsorgenden Schallschutzes wird von der Gemeinde für das im Änderungsbereich Südost mögliche Wohngebäude festgesetzt, dass Fenster von Wohnräumen zur Buchenbühler Straße hin als Schallschutzfenster (Klasse 2 oder höher) auszuführen sind. Soweit Schlafräume betroffen sind und diese nicht von der schallabgewandten Seite her belüftet werden können, sind geeignete Schalldämmlüfter einzubauen.

2.8 Ver- und Entsorgung

Die Änderungsbereiche werden bereits durch die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur an das Ortsnetz angebunden.

Die Abwasserbeseitigung und Grundstücksentwässerung in den Änderungsbereichen erfolgt derzeit über die vorhandene Mischwasserkanalisation. Eine Trennkanalisation ist nicht vorhanden. Die Entwässerung der Änderungsbereiche (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist über den Anschluss der Fläche an die vorhandene Mischwasserkanalisation vorgesehen.

2.9 Baugrundsituation, Versickerung von Oberflächenwasser

Zur Erfassung und Beurteilung der Baugrundsituation sowie der Versickerung von Oberflächenwasser wurde vom Investor ein entsprechendes Baugrundgutachten³ in Auftrag gegeben. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Gutachtens werden hier auszugsweise dargestellt, für weitergehende Informationen wird auf das im Anhang befindliche Gutachten verwiesen.

„Lage und Geologie:

Das untersuchte Baugelände liegt (...) im Südwesten von Kalchreuth, südlich der Fürther Str. (vgl. Anlage 1).

² IBAS Ingenieurgesellschaft, Bayreuth – Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "BPlan NR. 1 - Heckacker" der Gemeinde Kalchreuth Stellungnahme zu schalltechnischen Auswirkungen auf den Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen, Bericht 17 .9905-v01, vom 17.05.2022

³ heka technik GmbH St.-Joseph-Str 18 - 91257 Pegnitz, Untersuchung und Begutachtung des Baugrundes für den geplanten Neubau von drei Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken Flur-Nrn. 918 u. 918/7, Am Heckacker, Kalchreuth Geotechnischer Bericht (B202106022 Grund & Raum, BV Am Heckacker) vom 22.06.2021

Das Gelände ist weitestgehend eben und fällt für das Baufeld um ca. 1 m nach Osten ein. Die Höhenlage kann mit ca. 418 mNN angegeben werden.

Die Untersuchungen in Form von Baggerschürfen und Rammsondierungen wurden jeweils im Bereich der geplanten Gebäude auf den Freiflächen angesetzt. Im Bereich des Bestandsgebäudes wurden zusätzlich zwei Rammkernbohrungen niedergebracht.

Nach der geologischen Karte von Bayern 1:25.000 stehen im Untersuchungsgebiet die Posidonienschiefer aus dem Unteren Jura an.

Bei den Posidonienschiefern aus dem Lias Epsilon handelt es sich um ein schwarzgraues, feingeschichtetes Ton- und Tonmergelgestein mit Kalkstein- und Mergelsteinbänken, das oberflächennah stark verwittert bzw. völlig entfestigt vorliegt. Die Verwitterungstone und -schluffe wirken wasserstauend und sind hinsichtlich der Konsistenzveränderung stark wasserempfindlich, setzungs- und hebungsempfindlich.

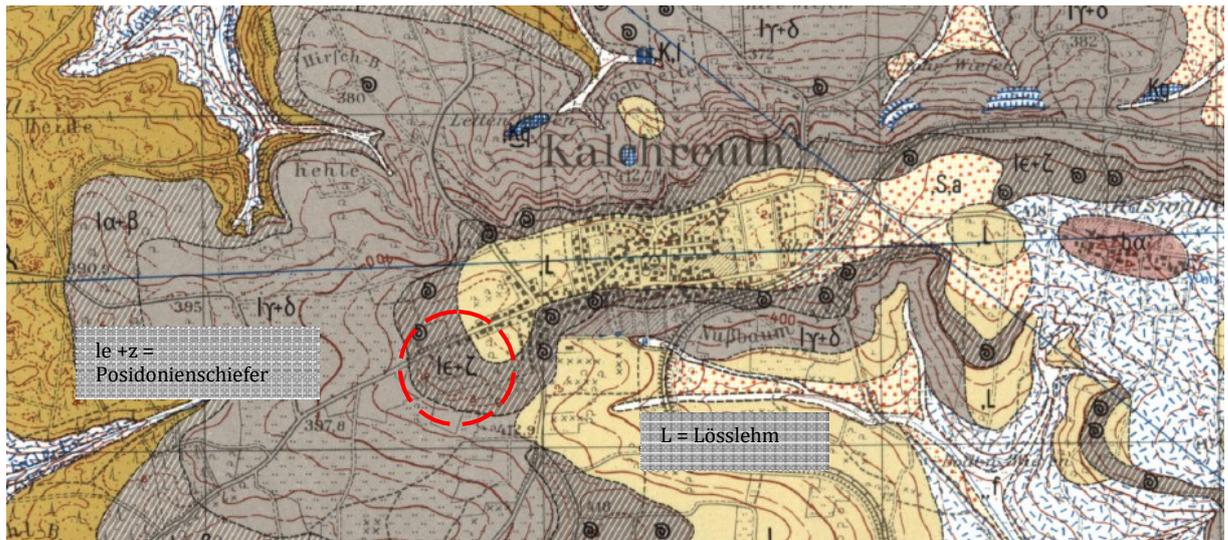


Abb.1: Ausschnitt aus geol. Karte 1:25.000

Die Hydrogeologischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet sind durch den als Stauer wirkenden oberflächennahen Ton(stein)horizont charakterisiert.

Niederschlagswasser kann nur in sehr geringem Umfang einsickern und bewegt sich deshalb als bodeninterner Abfluss der Morphologie bzw. dem Schichteinfallen folgend vermutlich nach Osten.

Aus den vorliegenden Unterlagen lässt sich ein zusammenhängendes Grundwasservorkommen erst innerhalb der unter den Tonen folgenden Rhätsandsteinen bei ca. 365 mNN in einer Tiefe von > 50 m unter Gelände unter der Schichtgrenze erwarten.

Während der durchgeführten Aufschluss- und Sondierarbeiten wurde kein Grund- bzw. Schichtwasser angetroffen. Saisonal bedingt bildet sich über den Tonhorizonten jedoch Staunässe, wodurch sich die Konsistenz der bindigen Böden deutlich verschlechtern kann.

Zusammenfassung und Empfehlungen:

Am 30.04. und 06.05.2021 wurden Baugrunduntersuchungen für den geplanten Neubau von drei Mehrfamilienhäusern auf dem Gelände Am Heckäcker in Kalchreuth durchgeführt. Die Ergebnisse der Felduntersuchungen sind dem Bericht bzw. den Anlagen im Anhang zu entnehmen.

Die durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass ausreichend tragfähige Bodenschichten mit dem Erreichen des Festgesteinshorizontes vorliegen.

Zur Bemessung von Fundamenten können die angegebenen, aufnehmbaren Sohldrücke angesetzt werden.

Böschungen von Baugruben sind nach DIN 4124 "Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau" in Abhängigkeit der örtlichen Verhältnisse herzustellen.

Für den Verwitterungshorizont in der vorliegenden weichen Konsistenz bedeutet dies bei Aushubtiefen > 1,25 m einen Böschungswinkel von $\leq 45^\circ$. Im Festgestein kann die Baugrube mit 80° geböscht werden.

Durch die erforderlichen Böschungswinkel ist ein entsprechender Mehraushub zu berücksichtigen. Sollte sich aus Platzgründen der Böschungswinkel nicht herstellen lassen, sind Verbaumaßnahmen vorzusehen und gesondert zu bemessen.

Eine Versickerung von Niederschlagswassers von Dachflächen und befestigten Flächen kann aufgrund der lokalen geologischen Verhältnisse mit unzureichenden Durchlässigkeiten nicht erfolgen.

Die im vorliegenden Bericht beschriebenen Bodenschichten als auch deren Grenzen können nur für den Bereich der durchgeführten Bodenaufschlüssen als gesichert angenommen werden. Eine mehr oder weniger starke Abweichung außerhalb dieser Bereiche ist daher möglich. Sollten während der Baumaßnahme deutlich andere Verhältnisse als die Beschriebenen auftreten, so ist der Baugrundgutachter für eine weitergehende Gründungsberatung umgehend zu verständigen.

Die Gründungssohlen sind nach Freilegung, vor dem Einbringen von Sauberkeitsschichten durch einen Sachverständigen für Geotechnik abzunehmen.

Wertung der analytischen Untersuchungsbefunde.

Probeentnahmen – Auswertung der Laborbefunde

Bei den bislang, anhand der in situ-Beprobung durchgeführten Analysen (vgl. Bericht B2021005007, BV Am Heckacker, Kalchreuth, 30.04.2021, im Anhang Anlage 6) lässt sich lassen sich erhöhte geogene Gehalte bei verschiedenen Schwer- und Halbmetallen sowohl in den den Verwitterungsschichten als auch in den Tonsteinen erkennen.

Die Konzentrationen, vor allem für das Schwermetall Thallium überschreiten dabei den Z1.2-Grenzwert nach LAGA bzw. nach dem Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen sowie Tagebauen.

In o.a. Bericht findet sich hierzu eine detaillierte Aufstellung der bislang untersuchten Proben mit den zugehörigen Laborbefunden.

Gutachterliche Bewertung:

Eine Direktverladung aus der Baugrube für eine externe Entsorgung von Bodenaushub scheidet aufgrund der erhöhten Stoffgehalte aus.

Bodenaushub muss vor Ort auf Haufwerk zwischengelagert und erneut abfallrechtlich deklariert werden.

Die zwischengelagerten Aushubmaterialien sind für eine abfall- bzw. entsorgungsrechtliche Deklaration entsprechend den einschlägigen Regelwerken zu beproben und in Abhängigkeit der Anforderungen der avisierten Entsorgungsstellen labortechnisch zu untersuchen.

Die vorliegenden tonigen Böden und Gesteine eignen sich nicht oder nur sehr bedingt zur Bauwerkshinterfüllung und sind durch geeignetes, nicht bindiges bzw. schwachbindiges, verdichtbares Fremdmaterial zu ersetzen.“

Zur Erfassung und Beurteilung des Bodenaushubmaterials wurde vom Investor eine In Situ-Beprobung⁴ in Auftrag gegeben. Die sich ergebende Bewertung wird nachstehend dargestellt, für weitergehende Informationen wird auf den Anhang befindlichen Bericht verwiesen.

„Im Zuge einer Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern wird baubedingt Bodenaushub anfallen. Eine in-Situ Beprobung auf dem Baugrundstück erfolgte am 30.04.2021. Von den insgesamt aus zwölf Baggerschürfen horizontal entnommenen 24 Bodenproben (vgl. Probenahmeprotokoll) wurden als Laborproben die Proben BV Am Heckacker, Kalchreuth, 30.04.2021 S1/MP1, S2/MP2, S5/MP2, S6/MP1, S7/MP1, S8/MP2, S11/MP2 und S12/MP1 ausgewählt und analytisch nach der Parameterliste der LAGA Boden 1997, Tabelle II, Nr. 1.2-2 und 1.2-3 im Feststoff und Eluat untersucht.

Gutachterliche Bewertung:

Aufgrund der durchgeführten in Situ-Beprobung mit reduzierter Laborprobenanzahl hat die Bewertung nach den gemessenen Höchstgehalten zu erfolgen.

⁴ heka technik GmbH Geo-, Umwelt- und Gebäudetechnik St. Joseph Str. 18, 91257 Pegnitz Beprobung und analytische Deklaration von Bodenaushubmaterial aus dem BV Am Heckacker, Kalchreuth -In Situ-Beprobung vom 30.04.2021 Nr. B202105007 BV Am Heckacker- Bericht vom 07.05.2021

Nach der Richtlinie zur Beprobung von Boden und Bauschutt des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU kann bei einer Überschreitung der Z1.2-Zuordnungswerte der LAGA Boden 1997 Bodenaushub nicht direkt aus der Baugrube verladen und entsorgt werden, sondern muss als Haufwerk zwischengelagert und nochmals nach LAGA PN98 beprobt und untersucht werden.

Es ist davon auszugehen, dass die festgestellten Halb- und Schwermetallgehalte geogenen Ursprungs sind und sich über das gesamte Baufeld verteilen und schichtbezogen konzentriert vorliegen.“

Versickerung von Oberflächenwasser:

Aufgrund der vorherrechenenden Untergrundverhältnisse in diesem Teil Kalchreuths ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht oder nur in äußerst beschränktem Umfang möglich, sodass die Flächen an den Mischwasserkanal angeschlossen werden sollen. Probleme für die Kanalisation werden durch die begrenzte Fläche nicht erwartet.

2.10 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird über das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Kalchreuth mit Frischwasser versorgt. Für das Baugebiet ist Wasser in ausreichender Qualität und Menge vorhanden.

2.11 Belastungen und Bindungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach der Denkmalliste Bayern keine Baudenkmale. Auch Bodendenkmale finden sich gem. dem Bayerischen Denkmalamt nicht. Jedoch gibt es im Bereich des Änderungsbereiches Südost einen Einzelfund der ein Bodendenkmal vermuten lässt. Somit bedarf es bei Bodeneingriffen aller Art in diesem Bereich einer denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 Abs. 1 BayDSchG.

Schutzgebiete oder Flächen die aufgrund des Naturschutzes festgesetzt wurden sind nicht vorhanden.

Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete bestehen ebenfalls nicht.

2.12 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Verfahrensregelungen des beschleunigten Verfahrens kann auf eine förmliche Umweltprüfung verzichtet werden. Dennoch sollen mögliche Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange kurz eingegangen werden.

Die städtebauliche Entwicklung soll nach § 1 Abs. 5 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dabei sollen nach § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Wiedernutzung von Brachflächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Durch die Beplanung einer Innenbereichsfläche (Änderungsbereich Nordwest) werden Flächen des Außenbereiches vor einer Inanspruchnahme für bauliche Entwicklungen geschont. Daneben wird untergeordnet zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine bislang unbeplante Fläche des Außenbereichs (Änderungsbereich Südost), mit einer Größe von ca. 430m², zum Lückenschluss in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Änderungen werden keine sind Auswirkungen von der umliegenden Nutzungen auf die geplanten Nutzungen oder umgekehrt zu erwarten.

Neben der Beeinträchtigung einer natürlichen Entwicklung von Flora und Fauna durch Bautätigkeiten im Plangebiet, wird durch eine Bebauung des derzeit noch unbebauten Grundstücks dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen.

Bedingt durch die geringe Größe der Änderungsbereiche kommt es zu keinem wesentlichen zusätzlichen Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. In den entstehenden Gartenbereichen entstehen untergeordnet neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen

Durch die Überbauung und Versiegelung noch unbebauter Grundstücksfläche kommt es neben einem Verlust von Infiltrationsflächen und einer Verringerung der Grundwasserneubildung auch zu einem stärkeren Anfall von Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen. Negative Auswirkungen auf Oberflächengewässer die Grundwasserströmungsverhältnisse bzw. die genutzten Grundwasservorkommen werden jedoch aufgrund der begrenzten Größe der Änderungsbereiche nicht erwartet.

Durch die angestrebte Nachverdichtung mit der damit verbundenen leichten Erhöhung der versiegelten Flächen werden die natürlichen Bodeneigenschaften weiter beeinträchtigt. Die natürliche Bodenfunktionen wie Versickerungsfähigkeit, Filter- und Puffervermögen, und Grundwasserneubildung wird durch die Nachverdichtung und die Hinzunahme

des südöstlichen Änderungsbereiches beeinträchtigt werden. Durch den geringen Umfang Nachverdichtung bzw. Erweiterung der geplanten Bebauung werden keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden erwartet.

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgen bezüglich von Klima und Luft keine relevante Veränderungen. Mögliche Beeinträchtigungen des Klimas wie Überwärmung oder die Verringerung der Luftfeuchtigkeit bzw. eine Beeinträchtigung bestehender Luftaustauschprozesse sind nicht zu erwarten.

Durch die Bebauungsplanänderung kommt es zu keiner Überbauung, die sich negativ auf das Landschaftsbild und die natürliche Erholungseignung auswirkt. Wesentliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden, aufgrund des bestehenden städtebaulichen Umfeldes und die Einpassung der Planung, nicht erwartet. Insgesamt kann von keinen negativen Auswirkungen auf das Orts und Landschaftsbild ausgegangen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird insgesamt von keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Umweltbelange ausgegangen.

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ermittlung Ausgleich und Ersatz

Für Bebauungspläne, der Innenentwicklung, die nach § 13a BauGB, bzw. für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. §13b BauGB aufgestellt werden gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es ist dementsprechend kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

4 Natur- und Artenschutz

Bereits im Scopingverfahren wurde die Untere Naturschutzbehörde frühzeitig in die Planung einbezogen. Seitens der Behörde wurde, aufgrund des bestehenden Bebauungsplans, keine weitere naturschutzrechtliche Relevanz gesehen. Jedoch war es erforderlich, aufgrund des bestehenden Baumbestandes den Artenschutz abzu prüfen (§ 44 BNatSchG). Von Seiten der Behörde sollte eine artenschutzrechtliche Überprüfung hinsichtlich vorhandener Baumhöhlen, Spalten etc. durch eine Fachperson erfolgen und bei Vorliegen weiter überprüft werden, ob diese durch die infrage kommenden Tierarten auch genutzt werden. Ggf. wäre dann der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren weiter zu behandeln.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde eine Potentialabschätzung zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP)⁵ beauftragt. Die Prüfung hat das Ziel eine mögliche projektbedingte Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten i. S. der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG im Rahmen eines Fachbeitrages zu überprüfen.

Gemäß **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** ist es verboten:

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Strukturen bieten Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten. Unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes wurde von den Gutachtern in diesem Zusammenhang das Untersuchungsgebiet auf die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter, Weichtiere hin überprüft.

Für detaillierte Informationen zur Vorgehensweisen, untersuchten Arten sowie weiteren Inhalten wird auf den in der Anlage befindlichen Fachbeitrag zur saP verwiesen.

⁵ Potentialabschätzung zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Errichtung von Wohnbebauung in Kalchreuth - Markus Bachmann-Büro für Artenschutzgutachten Ansbach, 17.11.2021

Im gutachterlichen Fazit wurden die Ergebnisse des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wie folgt zusammengefasst:

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden in den Gruppen **Säugetiere, Vögel, Reptilien, Amphibien und Weichtiere** Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind.

Für alle untersuchten, prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der in diesem Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen im Kapitel 4 so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabensbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

Ein Flächenbedarf für die Kompensation nach Artenschutzrecht ergibt sich nicht. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potentiell zu erwartenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist jedoch die Umsetzung folgender Maßnahmen erforderlich:

Vermeidungsmaßnahmen:

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **M01:** Die Rodung von Gehölzen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum ab 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.
- **M02:** Der Garten ist weiterhin möglichst naturnah zu gestalten. Von Mährobotern sowie dem Einsatz von Pestiziden ist dringend abzuraten. Bei Gehölzpflanzungen sind heimische, fruchttragende Arten zu bevorzugen.
- **M03:** Bei der Planung ist ein Augenmerk auf die Fallenwirkung für Kleintiere wie Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc. zu richten. Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches müssen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.

CEF-Maßnahmen:

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. §44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG) sind durchzuführen.

- **CEF01:** Als Ersatz für die verloren gegangene potentielle Bruthöhle müssen insgesamt fünf Vogelnistkästen (dreimal Einflugslochgröße 28mm, zweimal 32mm) an geeigneter Stelle in der Nähe des Bauvorhabens angebracht werden.

5 Planung

5.1 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Art und Maß der baulichen Nutzung

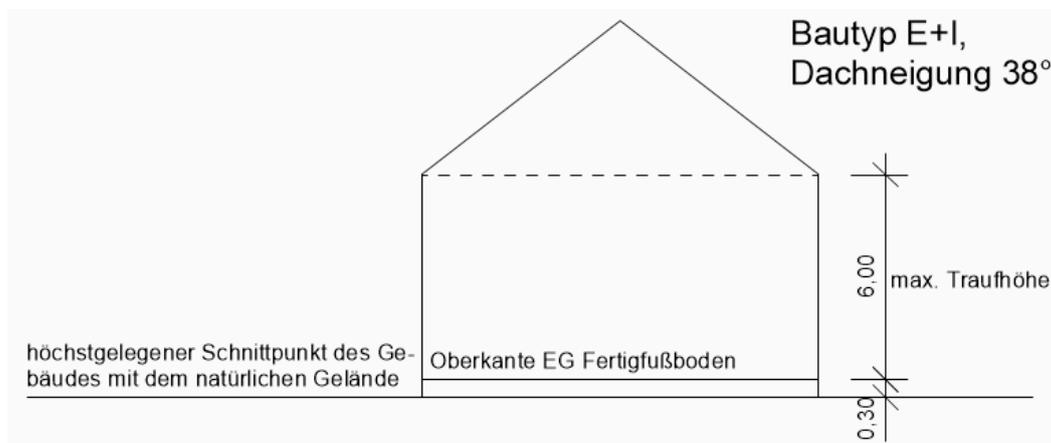
Änderungsbereich Nordwest:

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und äußeren Gestaltung erfolgen entsprechend den Planungszielen der Gemeinde und des vorherrschenden städtebaulichen Umfeldes als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Im Änderungsbereich Nordwest werden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die z.B. die Errichtung von zwei Hausgruppen sowie eines Doppelhauses ermöglichen. Die Festsetzung der GRZ 1 (für Hauptgebäude) wird zur Ermöglichung einer angemessenen Nachverdichtung mit 0,4 festgesetzt, was dem Höchstwert für allgemeine Wohngebiete nach BauNVO entspricht. Nach den Regelungen des § 19 Abs. 4 wären im Allgemeinen Wohngebiet eine Überschreitung der GRZ 1 durch Garagen, Stellplätzen mit deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ 2 von 0,6 allgemein zulässig. Abweichend von den Regelungen des § 19 Abs.4 BauNVO wird für den Änderungsbereich Nordwest eine maximale GRZ 2 mit 0,7 festgesetzt. Dies wurde erforderlich, um die von der Gemeinde angestrebte Nachverdichtung zu ermöglichen. Die festgesetzte GRZ 2 hält die sogenannte „Kappungsgrenze“ von maximal 0,8 ein. Durch die Festsetzung von begrünten Garagendächern und luft- und wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit breiter Rasenfuge) werden Maßnahmen zur Kompensation verlorengegangener Bodenfunktion, hinsichtlich der Speicherung Wasser, klein-klimatischen Faktoren bzw. der Bereitstellung von Lebensraum z.B. für Insekten getroffen. Durch die festgesetzte geringfügige Erhöhung der GRZ 2 geht die Gemeinde von lediglich geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens aus. Für den Änderungsbereich Südost wird, aufgrund der angestrebten geringeren Dichte, die Zulassung einer Überschreitung nicht erforderlich. Im Änderungsbereich Südost sollen nach den Regelungen des § 13b BauGB Flächen für eine Wohnnutzung zulässig sein. Zur Sicherstellung diese Ziels werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Der Ausschluss wird auch für die weiteren Flächen des Änderungsbereiches Südost festgesetzt.

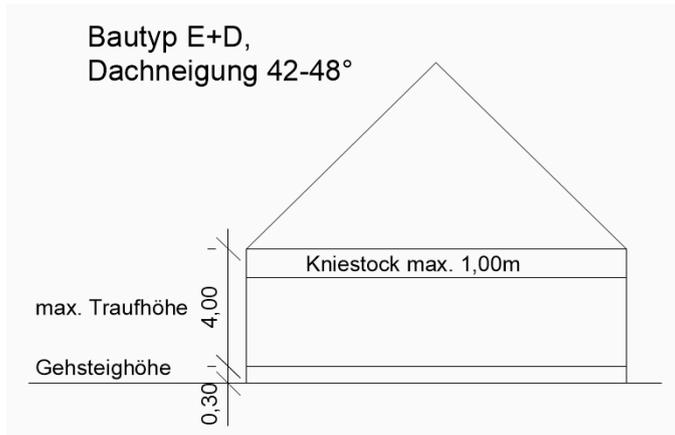
Die Festsetzung der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und der Dachform und Dachneigung werden in Anlehnung an en Bestand mit zwei Vollgeschossen (Bautyp E+I) mit Satteldach, Dachneigung 38° festgesetzt. Ein Kniestock ist nicht zulässig. Bislang waren Dachaufbauten in Form von Gauben im bestehenden Bebauungsplan nicht zulässig, jedoch wurden Gauben auf dem Nachbargrundstück bereits zugelassen, so dass sich der Gemeinderat für die Zulassung von Gauben entschied. Weiter erfolgt die Festlegung der maximal zulässigen Traufhöhe mit 6,00m bezogen auf die Fertigoberkante des Erdgeschossfußbodens. Festsetzung der Höhenlage des Gebäudes erfolgt mit 0,30m über dem höchstgelegenen Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände.

Durch die gewählten Festsetzungen wird die Einbindung der neuen Baukörper in die umliegende, bestehende Baustruktur gewährleistet.



Systemskizze

Die Art und das Maß baulicher Nutzung für den Änderungs-/ bzw. Erweiterungsbereich im **Südosten** wird in Anlehnung an die umliegenden Bebauung zu Einbindung in das vorherrschende städtebauliche Umfeld als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4, einer zweigeschossigen Bebauung (Bautyp E+D) mit Satteldach und einer Dachneigung von 42-48° festgesetzt. Zur besseren Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses wird analog zu den entsprechenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans für diesen Bautyp ein sog. Kniestock bis 1,00m Höhe sowie Dachaufbauten erlaubt. Die maximal zulässigen Traufhöhe wird insgesamt auf 4,00m bezogen auf die Fertigoberkante des Erdgeschossfußbodens begrenzt. Festsetzung der Höhenlage des Gebäudes erfolgt mit 0,3m über dem angrenzenden Gehweg.



Systemskizze

Baugrenzen, Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksflächen werden für beide Änderungsbereiche mittels Baugrenzen durch ein auf die Bebauung abgestimmtes „Baufenster“ definiert.

Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung sind zur Gewährleistung nachbarschaftlicher Belange einzuhalten.

Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausserhalb der festgesetzten Flächen sind auf den Baugrundstücken weiter Nebenanlagen (z.B. für Kellerersatzräume oder Geräte) bis zu einer Grundfläche von max. 12 m² je Bauparzelle zulässig um eventuelle Flächen für zusätzliche Bedarfe begrenzt zu ermöglichen. Die Dachflächen der Garagen und Carports sind aus Gründen der Ortsgestalt und zur Verbesserung des Kleinklimas und der Wasserrückhaltung zu begrünen.

5.2 Erschließung

Beide Änderungsbereiche sind durch ihre direkte Lage an bestehenden Ortsstraße Am Heckacker bzw. der Buchenbühler Straße gesichert.

5.3 Berücksichtigung des Klimaschutzes

Ziel der Gemeinde Kalchreuth ist es im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung den Anforderungen des § 1 Abs.5 BauGB gerecht zu werden. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nach Beschluss des Gemeinderats, neben einer Verdichtung des bebauten Innenbereiches im Sinne eines vorbeugenden Klimaschutzes, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB das Vorsehen baulicher und sonstiger Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien festgesetzt. Weitergehende Regelungen können, aufgrund der rechtssicheren und weitergehenden Regelungsmöglichkeiten, im städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Die Pflicht bauliche und sonstige Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien zu treffen wird, unter Beachtung des Abwägungsgebots, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Die Festsetzung wird als verhältnismäßig betrachtet, sie dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (Vgl. §§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und

erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) und ermöglicht den Nutzern eine wirtschaftliche und nachhaltige Nutzung erneuerbarer Energien.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die Ausrichtung des Plangebietes und insbesondere die festgesetzten Dächer erlauben, dass auf dem Gebäude grundsätzlich z.B. die Solarenergie gut genutzt werden kann. Die Festsetzung hält den Grundstückseigentümer dazu an bauliche und sonstige Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien zu treffen.

5.4 Festsetzungen zum Schallschutz

Im Rahmen eines vorsorgenden Schallschutzes wird von der Gemeinde für das im Änderungsbereich Südost mögliche Wohngebäude festgesetzt, dass Fenster von Wohnräumen zur Buchenbühler Straße hin als Schallschutzfenster (Klasse 2 oder höher) auszuführen sind. Soweit Schlafräume betroffen sind und diese nicht von der schallabgewandten Seite her belüftet werden können, sind geeignete Schalldämmlüfter einzubauen. Hierdurch erachtet die Gemeinde die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen als gewährleistet.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen werden, teilweise in Kombination mit anderen Festlegungen, insbesondere zur Begrenzung der Versiegelung, Förderung der Verdunstung und Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und Schaffung von Ersatzlebensräumen für Pflanzen und Tiere getroffen. Daneben finden sich, die neben grünordnerischen Belangen auch städtebaulichen Aspekten wie dem Ortsbild dienen.

Hierzu werden im Einzelnen folgende Festsetzungen getroffen:

Die Neuversiegelung von Flächen ist im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen und der inneren verkehrlichen Erschließung im Plangebiet unvermeidlich. Möglichkeiten zur Verminderung von Beeinträchtigungen im Wasserhaushalt bestehen insbesondere im Bereich der Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie der Dachflächen. Hierzu werden zur Minimierung einer Flächenversiegelung un- oder teilversiegelnde Beläge bzw. eine Dachflächenbegrünung von Garagendächern festgesetzt. Die Dachbegrünung bewirkt eine Verminderung des Niederschlagsabflusses durch Verdunstung, Wasser wird in der Substratschicht zwischengespeichert und nur gedrosselt abgegeben.

Daneben wird mikroklimatischen Aspekten sowie auch aus Gründen der Biodiversität die Verwendung von anorganischen Materialien (z.B. Marmor Kies, Granitplitt, gebrochenes Glas etc.) zur Flächengestaltung ausgeschlossen. Eine derartige Oberflächengestaltung ist mit Ausnahme als Deckschicht für Wege und für Traufstreifen unzulässig.

Zu Gewährleistung der Durchgrünung und Erhaltung des Kleinklimas im Änderungsbereich, wird pro Grundstück ein sog. Hausbaum in Form eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes festgesetzt. Hierfür kann auch ein Obstbaum gepflanzt werden. Aufgrund der zu erwartenden kleineren Flächen der Baugrundstücke kann bei der Größe der Obstbäume neben einem Hoch- oder Halbstamm auch ein Buschbaum gewählt werden.

5.6 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange in der Planung werden die in der artenschutzrechtlichen Untersuchung ermittelten Maßnahmen und Empfehlungen zur Vermeidung und zur Erhaltung des kontinuierlichen ökologische Funktionalität, wie unter Punkt 4 dieser Begründung bereits dargestellt, vollumfänglich übernommen.

6 Ablauf der Planung

6.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Kalchreuth hat in seiner Sitzung am 30.01.2020 (für den Änderungsbereich Südost) sowie am 20.05.2021 (für den Änderungsbereich Nordwest) die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Heckäcker“ beschlossen. Die 1. Änderung wird für den Änderungsbereich Nordwest als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den Änderungsbereich Südost nach § 13b BauGB geändert. Die Änderung erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

6.2 Beteiligungsverfahren

Zur Planung wurde am 27.07.2021 ein Scopingtermin unter Beteiligung der von der Planung möglicherweise betroffenen Fachdienststellen des Landratsamtes durchgeführt.

6.2.1 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB)

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit wurde eine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 durchgeführt. Die Unterlagen waren im Zeitraum vom 30.05.2022 bis 01.07.2022 öffentlich ausgelegt.

6.2.2 Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 13 Abs.2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB)

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgte im mit Schreiben vom 23.05.2022 bis 01.07.2022.

7 **Anlagenverzeichnis**

- Potentialabschätzung zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Errichtung von Wohnbebauung in Kalchreuth - Markus Bachmann-Büro für Artenschutzgutachten Ansbach, 17.11.2021
- heka technik GmbH St.-Joseph-Str 18 - 91257 Pegnitz, Untersuchung und Begutachtung des Baugrundes für den geplanten Neubau von drei Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken Flur-Nrn. 918 u. 918/7, Am Heckacker, Kalchreuth Geotechnischer Bericht (B202106022 Grund & Raum, BV Am Heckacker) vom 22.06.2021, mit Anlage 6 heka technik GmbH Geo-, Umwelt- und Gebäudetechnik St. Joseph Str. 18, 91257 Pegnitz Beprobung und analytische Deklaration von Bodenaushubmaterial aus dem BV Am Heckacker, Kalchreuth -In Situ-Beprobung vom 30.04.2021 Nr. B202105007 BV Am Heckacker- Bericht vom 07.05.2021.
- IBAS Ingenieurgesellschaft , Bayreuth – Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "BPlan NR. 1 - Heckacker" der Gemeinde Kalchreuth. Stellungnahme zu schalltechnischen Auswirkungen auf den Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen, Bericht 17 .9905-v01, vom 17.05.2022

Kalchreuth, den 21.07.2022

Herbert Saft
ERSTER BÜRGERMEISTER

(Siegel)