



## **B E G R Ü N D U N G**

### **zum Bebauungsplan „Weberbuck II“ in Pleinfeld**

#### **Inhaltsverzeichnis:**

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs
4. Bauliche Nutzung
5. Erschließung
6. Immissionen
7. Umweltbericht
8. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege
9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

#### Anlagen:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 11.07.2016
- Gutachterlicher Bericht Nr. 1604/2239A zur Schallimmissionstechnischen Untersuchung vom 30.09.2016
- Planblatt Anlage Blühstreifen auf der Fl. Nr. 118 Gem. Allmannsdorf
- Planblatt Ausgleichsfläche auf der Fl. Nr. 187/1 Gemarkung Pleinfeld

Aufgestellt: Pleinfeld, 07.04.2016

Ergänzt: Pleinfeld, 06.10.2016



Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH  
Nordring 4 91785 Pleinfeld  
Tel. 09144-94600 Fax. 09144-94602

## 1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Markt Pleinfeld strebt eine weitere positive Entwicklung der Bevölkerung an. Die verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße B 2 und an der Bahnlinie Nürnberg - Treuchtlingen sowie die hohe Lebensqualität im Umfeld des Fränkischen Seenlandes machen Pleinfeld zu einem interessanten Wohnort.

Vom Gemeinderat des Marktes Pleinfeld wurde in der öffentlichen Sitzung am 03.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Weberbuck II“ gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die geplante Ausweisung ist Teil der organischen Entwicklung des Marktes Pleinfeld.

## 2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten

Der Markt Pleinfeld liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Weißenburg - Gunzenhausen. Pleinfeld ist derzeit über die Abfahrten Pleinfeld - Nord und Pleinfeld - Süd an die am östlichen Ortsrand verlaufende Bundesstraße B 2 angeschlossen. Die Staatsstraße St 2222 (Pleinfeld - Gunzenhausen) verläuft am südlichen Ortsrand und mündet an der Abfahrt Pleinfeld - Süd in die B 2. Nach Norden in Richtung Spalt führt die WUG 18. Die WUG 18 in Richtung Fiegenstall wurde aus dem Ortsbereich nach Süden verlegt und bindet an die B 2 und die Staatsstraße St 2222 an. Die Kreisstraße WUG 15 führt nach Osten in Richtung Walting, Thalmässing, BA Nürnberg - München. Durch den Markt Pleinfeld verlaufen die Eisenbahnstrecken Nürnberg - München und Pleinfeld - Nördlingen.

Der Markt Pleinfeld ist im Regionalplan 8 als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum ausgewiesen, für das eine überorganische Siedlungsentwicklung unter Beachtung der sonstigen grundlegenden raumordnerischen Ziele als raumordnerisch verträglich zu bewerten ist. Pleinfeld soll zur Sicherung und Herstellung einer gleichwertigen und flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung innerhalb der aufgabenbezogenen zentralörtlichen Ausstattung bevorzugt entwickelt werden. Die Einzelhandelszentralität ist möglichst dauerhaft zu sichern. Die Arbeitsplatzzentralität ist möglichst dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln. Die Versorgungszentralität ist durch die Ausstattung mit den Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs möglichst dauerhaft zu sichern.

Im Interesse gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen und zur Sicherung der Funktionen als Zentraler Ort entsprechend der Einstufung kommt der Stabilisierung der Bevölkerungszahlen eine besondere Bedeutung zu.

Es besteht die Pflicht zur Beachtung der örtlich einschlägigen raumbedeutsamen fachlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern – LEP – sowie des Regionalplans der Region Westmittelfranken – RP 8 – (§4 Abs. 1 ROG). Zu den fachlichen Zielen werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Äußerungen der betroffenen Fachstellen eingeholt.

Der vorliegende Bebauungsplan führt zu keiner Unverträglichkeit benachbarter Nutzungen.

Das Gemeindegebiet ist der naturräumlichen Einheit „Fränkisches Keuper - Lias - Land“ und deren Untereinheit Mittelfränkisches Becken (Rezat-Brombach-Sande" Naturraum 113 D.) zuzuordnen. Die Schwäbische Rezat teilt das Mittelfränkische Becken in das „Südliche Spalter Hügelland“ und in die „Rother Sandplatten“. Auf dem Gemeindegebiet sind überwiegend arme Verwitterungsböden des anstehenden sandigen Keupers sowie pleistozäne Aufschüttungssande der Schwäbischen Rezat vorzufinden. Der Planungsbereich liegt am östlichen Rand des Rezatales im Übergang zum Anstieg an die Albhochfläche im Bereich des mittleren Burgsandsteines.

Durch den im Jahr 2000 eingeweihten Brombachsee wurden große Flächen des Gemeindegebietes geflutet. Auswirkungen der Seenbaumaßnahme sind die Verlagerung von Verkehrsströmen und strukturelle Änderungen des Raumes zum Erholungsgebiet. Maßgebliche Impulse sind hiervon in der Gastronomie, bei Beherbergungs-, Freizeit- und Unterhaltungseinrichtungen entstanden, die Entwicklung jedoch noch nicht befriedigend.

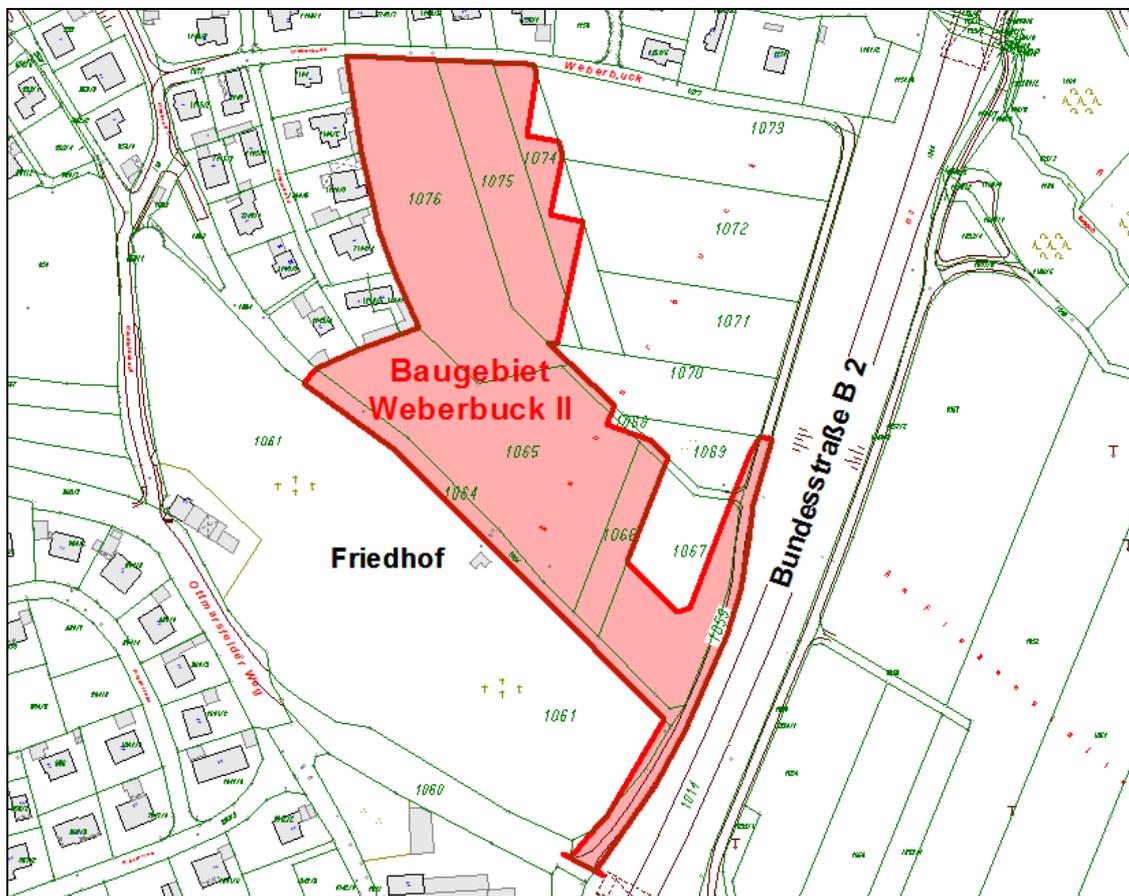
Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Der Bebauungsplan wurde aus dem mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 28.05.2001 Az 20-603.17-19/77 genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan zum Teil als Wohnbaufläche, zum Teil als Friedhofsfläche ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt, für den Bereich der Erweiterungsfläche des Friedhofs, im Parallelverfahren.



### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt im Osten des Marktes Pleinfeld und erstreckt sich auf die Flur-Nummern 1059 TF, 1061 TF, 1064 TF, 1065, 1066, 1067 TF, 1068 TF, 1069 TF, 1074 TF, 1075 TF und 1076 der Gemarkung Pleinfeld. Der Geltungsbereich schließt im Norden und im Nordwesten an bestehende Wohnbebauung, im Südwesten an den Friedhof und im Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten verläuft in einem Geländeeinschnitt die Bundesstraße B 2. Der Geltungsbereich hat eine Bruttofläche von 2,702 ha.



Der Geltungsbereich wurde aus den im Besitz der Gemeinde befindlichen Grundstücken entwickelt. Die Einbeziehung des im Flächennutzungsplan als Erweiterungsfläche für den Friedhof dargestellten Areals wurde aufgrund der noch im bestehenden Friedhof vorhandenen Kapazitäten und des allgemein geänderten Bestattungsverhaltens möglich.

Städtebauliches Ziel ist eine 2 – 3 geschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern und Häusern für den Mietwohnungsbau von bis zu 6 Wohneinheiten. Die Begründung im Osten zur Bundesstraße B 2 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Abgrenzung zum Friedhof erfolgt mit einem Grünstreifen auf der Fl. Nr. 1064 der Gemarkung Pleinfeld. Nach Osten ist, in Verlängerung eines bestehenden Lärmschutzwalls, die Herstellung von Lärmschutzeinrichtungen erforderlich. Diese werden begrünt und abschnittsweise bepflanzt.

#### 4. **Bauliche Nutzung**

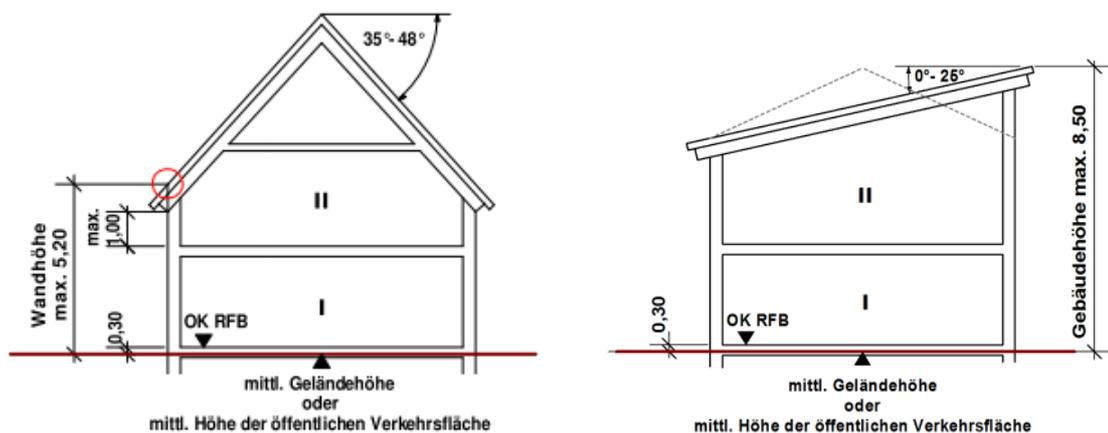
##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 und § 4 der BauNVO ausgewiesen.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

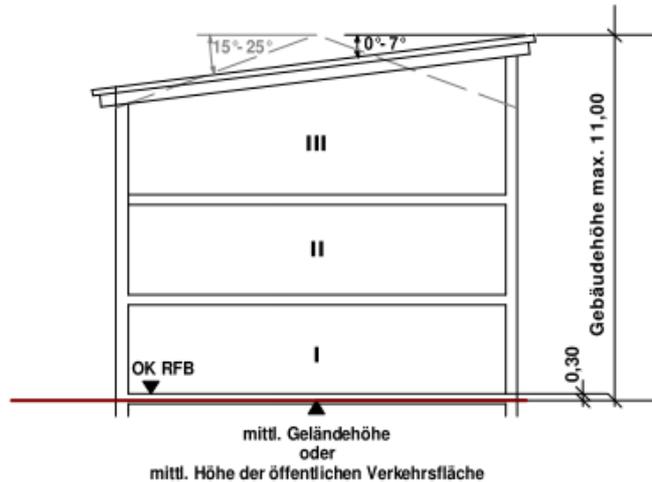
Festsetzungen in Verbindung mit der **Nutzungsschablone a**

- Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.
- Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1,5 Wohnungen pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzung nur als 0,5 Wohneinheiten.
- Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.



Festsetzungen in Verbindung mit der **Nutzungsschablone** b

- Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Es sind 3 Vollgeschosse zulässig.
- Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 6 Wohneinheiten festgesetzt.
- Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.



- Je Bauparzelle sind max. 6 Wohneinheiten zulässig.

Nettowohnbauland	1,766 ha	65,4 %
Verkehrsflächen	0,398 ha	14,7 %
Grünflächen	<u>0,538 ha</u>	<u>19,9 %</u>
Bruttobaufläche / Geltungsbereich	2,702 ha	100,0 %

## 5. Erschließung

### 5.1 Verkehrerschließung

Die im Norden angrenzende Straße „Am Weberbuck“ ist aufgrund der geringen Breite und des ungenügenden Ausbaus als Erschließungszufahrt ungeeignet. An die Fahrbahn der Straße "Am Weberbuck" erfolgt nur eine fußläufige Anbindung. Die Verkehrerschließung des geplanten Baugebietes erfolgt deshalb im Süden über eine herzustellende Zufahrtsstraße ab der bestehenden Ortsstraße „Ottmarsfelder Weg“. Im Geltungsbereich ist eine Erschließungsstraße mit einer Breite von 6,00 m geplant.

### 5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeindewerke Pleinfeld durch Erweiterung des bestehenden Netzes in den geplanten Erschließungsstraßen. In diesem Zusammenhang werden auch die erforderlichen Hydranten für den Brandschutz hergestellt. Im geplanten Grünstreifen auf der Fl. Nr. 1064 besteht eine Hauptwasserleitung.

### 5.3 Abwasserbeseitigung

Der Markt Pleinfeld wird überwiegend im Mischsystem entwässert. Abwasser wird in der bestehenden Gebietskläranlage des Zweckverbandes Brombachsee vollbiologisch gereinigt. Die Abwasserbeseitigung im vorliegenden Baugebiet erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Am Weberbuck“ angeschlossen. Regenwasser wird, nach entsprechender Behandlung und Rückhaltung, zum Arbach abgeleitet. Die Abwasserbeseitigung ist durch geplante und bestehende Abwasserkanäle gewährleistet.

Zum Rückhalt und zur gärtnerischen Nutzung (Versickerung) von unverschmutztem Niederschlagwasser wurde eine Empfehlung zur Herstellung von Zisternen auf den Bauparzellen abgegeben.

#### 5.4 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt durch ein vom Landkreis Weißenburg – Gunzenhausen beauftragtes Unternehmen. Sammelstellen für Wertstoffe sowie ein Wertstoffhof sind im Gemeindegebiet vorhanden.

#### 5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Gemeindewerke Pleinfeld durch Erweiterung des in unmittelbarer Nähe vorhandenen Netzes. Im Geltungsbereich wurde in Abstimmung mit den Gemeindewerken Pleinfeld der Standort für eine Trafostation ausgewiesen. Im geplanten Grünstreifen auf der Fl. Nr. 1064 besteht eine unterirdisch verlegte 20 kV-Leitung.

#### 5.6 Gasversorgung

Eine im Vorhabensbereich bestehende Gasleitung wird umverlegt. Es ist geplant, ein Versorgungsnetz für das geplante Baugebiet zu erstellen.

### 6. Immissionen

Der Geltungsbereich unterliegt dem Verkehrslärm der östlich des Geltungsbereiches gelegenen Bundesstraße B2, die im nördlichen Bereich schon einen Lärmschutzwall vorweist. Im weiteren Umfeld befinden sich das Gewerbegebiet "Gewerbepark Pleinfeld" sowie ein Gärtnereibetrieb. Als Grundlage für Aufstellung des Bebauungsplanes ist deshalb ein schalltechnisches Gutachten erforderlich, das die Geräuscheinwirkung durch die vorliegenden Schallemitteinden zu untersuchen und zu bewerten hat.

Für das Plangebiet wurde von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 2239A in der Fassung vom 30.09.2016 liegt der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage bei.

Im Lärmschutzgutachten wurden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Verlängerung des bestehenden Lärmschutzwall um ca. 100 m längs der Bundesstraße B2 und einer ca. 85 m langen Schallschutzwand westlich der geplanten Zufahrtstraße eingearbeitet. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen führen dazu, dass die Orientierungswerte tags von 55dB(A) an allen Orten im EG und OG sowie im Bereich der Freiflächen nicht überschritten werden. Nachts wird aufgrund der aktiven Schallschutzmaßnahmen der Orientierungswert an den Immissionsorten Nr. 1-4 bzw. den künftigen Parzellen Nr. 1 - 14 und 21 - 24 im EG, OG und auch im 2. OG nicht überschritten.

Im Bereich Parzellen Nr. 15 - 20 bzw. Immissionsort 5 bis 8 ist nachts mit einer Überschreitung des Orientierungswertes zwischen 1 und 4 dB (A) zu rechnen. Durch die ergänzend geplanten aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall und Lärmschutzwand) kann jedoch die Abwägungsgrenze nach der 16. BImSchV von nachts 49 dB (A) an den kritischen Immissionsschutzorten eingehalten werden. An den vorgenannten betroffenen Wohngebäuden ist zum Schutz vor störendem Verkehrslärm eine lärmabgewandte Orientierung von schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) anzustreben. Zusätzlich sollten bei der baulichen Herstellung ergänzende bauliche passive Maßnahmen an den Außenfassaden vorgesehen werden.

Für die im Planblatt mit Dreieckslinie gekennzeichnete Fläche, in der an den Gebäudefassaden Außenlärmpegel durch den Verkehrslärm von über 45 dB(A) nachts erwartet werden, sind künftig zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenfassaden umzusetzen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen sind nach der DIN 4109-1, Abs. 7 /05/ zu ermitteln. Alternativ kann auch eine Bemessung nach der VDI-Richtlinie 2719 erfolgen.

- Die lärmzugewandten Gebäudefassaden der Wohngebäude auf den Parzellen Nr. 15 bis 20 ist bei der späteren Anordnung von schutzbedürftigen Nachträumen (Schlaf- u. Kinderzimmer) durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden,

vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien o. vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass vor den Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts eingehalten werden,

oder

- die künftigen schutzbedürftigen Nachträume (Schlaf- u. Kinderzimmer) so angeordnet werden, dass zumindest diese durch Fenster in anderen lärmabgewandt liegenden Fassaden belüftet werden können an denen die Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm 45 dB(A) nachts eingehalten werden. Alternativ sind zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen Grundsätzlich sollten jedoch Nachträume künftig nur an lärmabgewandten Fassaden angeordnet werden.

Der erforderliche schalltechnische Nachweis ist mit den Bauantragsunterlagen, auch bei Genehmigung im Freistellungsverfahren, vorzulegen.

Die aktiven Schallschutzmaßnahmen wurden in das Planblatt und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## **7. Umweltbericht**

Gemäß Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU – Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

Die Festlegung des Untersuchungsumfanges und der Untersuchungsmethode (Scoping) bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur – und Sachgüter) und möglicher Wechselwirkungen erfolgt nach Konsultation der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Im Rahmen des Scopings werden die Informationen in die Umweltprüfung mit einbezogen, die nach dem derzeitigen Wissensstand, den verfügbaren Daten bei den Fachbehörden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden können.

### **7.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **7.1.1 Schutzgut Boden**

Der Naturraum 113 ist in seinem Gesamtbereich durch die sog. Sandstein-Keuper-Landschaft geprägt, die die erste Stufe im für den Landkreis typischen 3-Schichtstufenaufbau darstellt. Der Burgsandstein des Keupers, der über dem Blasensandstein des Keupers liegt, zeichnet sich hier mit seinen Böden oft durch Bodensäure und Nährstoffarmut aus. Nadelhölzer - hier Kiefernwälder - auf besseren Standorten mit Eiche und Buche beigemischt, bestimmen das Waldbild in dieser geologischen Formation.

Ackerbauliche Nutzung findet auf den besseren, flach talwärts geneigten Böden statt. Durch Flächenbeanspruchung greift das Wohnbaugebiet in das Schutzgut Boden ein, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 2,702 ha, auf der die natürlichen Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Speicher-, Produktions- und Lebensraumfunktion) insbesondere im Teilbereich mit zulässiger Bebauung teilweise verloren gehen. Im Bereich der entstehenden extensiv genutzten Grünflächen dem Lärmschutzwall und der geplanten Ausgleichsflächen wird ein im Vergleich zum derzeitigen Zustand verbesserter Zustand erreicht.

### 7.1.2 Schutzgut Wasser

Der nördlich gelegene Arbach, der 400 m westlich in die Schwäbische Rezat mündet sowie der Brombachsee, der hinter der Höhenkuppe der sog. Schwarzleite liegt, sind die Gewässer im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches.

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung besteht keine Wasserschutzgebietsausweisung.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens erscheint auf Grund der geologischen Verhältnisse überwiegend möglich.

Durch die geplante Nutzung wird der Oberflächenabfluss erhöht und das Rückhaltevolumen des Bodens sowie die Grundwasserneubildungsrate verringert. Eine Beeinflussung von Fließrichtung und Grundwasserständen ist nicht anzunehmen. Einen Eintrag von Schadstoffen durch Düngung und Spritzmittel wird es in Zukunft nicht mehr geben. Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen und Festsetzungen werden die negativen Beeinträchtigungen des Oberflächenabflusses und der Grundwasserneubildungsrate teilweise ausgeglichen.

### 7.1.3 Schutzgut Klima/ Luft

Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen +8 und +10 °C. Niederschläge sind in einer Höhe von ca. 650 mm im Jahr zu erwarten.

Die derzeit offenen landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch die 3-seitig bestehende Wohnbebauung bzw. Friedhofsabgrenzung hinsichtlich von Luftaustauschprozessen vorbelastet. Ein Einfluss auf die Luftaustauschprozesse, die nicht durch die bestehende angrenzende Nutzung bereits gegeben sind, ist durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

### 7.1.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich und das weitere Umfeld unterliegen einer stark anthropogenen Nutzung.

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat sich zum Ziel gesetzt, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten - Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie, der europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL und darüber hinaus nur nach nationalem Recht "streng geschützte Arten" (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG) -, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Biotische Umweltfaktoren

Flora

Die derzeitige Ursprungsvegetation ist nahezu überall in Mitteleuropa vom Menschen mehr oder weniger stark beeinflusst. Um den Zustand und potentielle Entwicklungsmöglichkeiten von Lebensräumen richtig zu beurteilen, sollte das Ausmaß der menschlichen Einflussnahme auf die Vegetation - und somit auch auf die gesamte darin vorkommende Tierwelt - bekannt und quantifizierbar sein. Ein Vergleich der realen mit der natürlichen Vegetation, wie sie vor dem Einfluss des Menschen bestanden hat, ist vor dem Hintergrund einer seit Jahrtausenden praktizierten Veränderung der Landschaft und somit auch der Lebensräume heutzutage nicht mehr zielführend.

Die potentielle natürliche Vegetation hingegen zeigt auf, wie sich die gegenwärtige Vegetation unter momentanen Umweltbedingungen ausbilden würde, ohne Eingreifen des Menschen. Es würde sich in einer gewissen Sukzessionszeit ein Endzustand (Klimaxgesellschaften im dynamischen Gleichgewicht) entwickeln. (vgl. Ellenberg 1978)

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans würde sich somit über unterschiedliche Sukzessionsstadien ein Eichen-Hainbuchen-Mischwald mit Kieferbeimischung einstellen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft (ÖFA), Am Wasserschloss 28b, 91126 Schwabach mit Datum vom 11.07.2016

eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, die als Anlage der Begründung beiliegt.

Die sich aus der saP ergebenden Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie die in der saP enthaltenen Maßnahmen zum Ausgleich für den Verlust eines Feldlerchen Reviers werden bei der Ausführung beachtet bzw. in den geplanten Ausgleichsmaßnahmen durch Herstellung eines Blühstreifen mit einer Mindestgröße von 10 x 100 m umgesetzt.

### 7.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

Anlagenbezogene Immissionen aus dem Wohnbaugebiet, die angrenzende Nutzungen unzulässig beeinträchtigen, sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf die Erholung sind nicht gegeben.

### 7.1.6 Schutzgut Landschaft

Das geplante Baugebiet liegt auf einer östlich der Rezat gelegenen flachen Erhöhung. Die im Norden und Westen bestehende Wohnbebauung sowie die im Süden befindliche Friedhofseinfriedung schirmen das geplante Baugebiet ab. Im Osten wird das Gebiet teilweise durch den Lärmschutzwall parallel Bundesstraße B 2 verdeckt.

Eine Fernwirksamkeit ist aufgrund der geschilderten Umgebung aus keiner Himmelsrichtung gegeben. Zur besseren Einbindung in die Landschaft wird am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs ein Grünstreifen mit Baumpflanzung angeordnet.

### 7.1.7 Kultur- und Sachgüter

Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter sind durch die Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen zu erwarten. In näherer Umgebung befindet sich keine siedlungsgeschichtlich bedeutende Bausubstanz. Bau- und Bodendenkmäler, bauliche Ensembles oder markante Einzelbäume sind nicht vorhanden.

Im Bay. Denkmal Atlas bestehen für den Geltungsbereich keine Eintragungen.



## 7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

## 7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Klima/ Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärm-Immissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

## 8. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Zur Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft und Einbindung der Bauwerke in das Landschaftsbild, sind grünordnerische Maßnahmen notwendig. Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung tragen der besonderen landschaftlichen Situation Rechnung und sind über die textlichen Festsetzungen verbindlich geregelt.

Nach § 18 Abs.1 BNatSchG ist, soweit bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen

Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen.

Grundlage der naturschutzfachlichen Beurteilung ist das Bundesnaturschutzgesetz sowie das Bayerische Naturschutzgesetz. Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Bayer. STMLU) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung von Januar 2003).

## **8.1 Konfliktanalyse und Eingriffsintensität**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gehen eine Reihe von Wirkungen auf das Umfeld aus, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Nutzungsfähigkeit der schützenswerten Naturgüter beeinträchtigen können. Hierbei ist zwischen baubedingten, anlagebedingten und nutzungsbedingten Auswirkungen zu unterscheiden. Mögliche Auswirkungen sind nachfolgend stichpunktartig genannt.

Baubedingte Auswirkungen:

- Bodenverdichtung im Arbeitsbereich
- Störungen durch den Baubetrieb
- Gefährdung des offenen Bodens und des Grundwassers durch Maschinenbetriebsstoffe
- Verminderte Grundwasserneubildung

Anlagebedingte Auswirkungen:

- Flächenentzug durch Nutzungsumwandlung
- Versiegelung des Untergrundes
- Veränderung des Landschaftsbildes
- Teilweiser Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Speicher-, Produktions- und Lebensraumfunktion)

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Einwirkungen aus Verkehr

### **8.1.1 Bauliche Anlagen**

Durch Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich 24 Bauparzellen, auf denen Wohn- und Nebengebäude errichtet werden. Die Verkehrserschließung erfolgt über eine befestigte Erschließungsstraße. Wasser der befestigten Flächen wird, soweit es nicht auf den Parzellen versickert, über eine Kanalisation im Trennsystem abgeleitet.

## **8.2 Eingriffsminimierung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

### **8.2.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Um der gesetzlichen Erfordernis, die sich aus den § 15 (1) des BNatSchG ergibt, genüge zu tun, stehen drei Gruppen von Maßnahmen zu Verfügung.

An erster Stelle steht prinzipiell, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sind. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Nach § 15 (2) des BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.  
Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

### **8.2.2 Begründung der Beeinträchtigung, Flächenalternativen und Konfliktminimierung -**

Der gewählte Geltungsbereich ist durch die Verfügbarkeit der Grundstücke, die Anbindung an die 2-seitig bestehenden Wohnbaustrukturen des Umgriffs, der Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und der im Umfeld bestehenden Infrastruktur alternativlos.

Einen Beitrag zur Eingriffsminimierung leisten folgende Punkte:

- Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bleibt aufgrund der Festsetzungen zu den Flächenbefestigung und der Nutzung nicht überbauter Flächen zum Teil erhalten bzw. wird im Bereich der Ausgleichsfläche verbessert.
- Durch die angestrebte teilweise Versickerung des anfallenden Regenwassers wird die Grundwasserneubildung positiv beeinflusst.
- Der Schadstoff-, Pestizid- und Nährstoffeintrag aus der Ackerfläche entfällt.
- Die Nutzung wird in nicht überbauten Bereichen der Acker- und Wiesenflächen extensiviert.
- Schmier- und Hydrauliköle von Baufahrzeugen müssen der Wasserschutzklasse 0 entsprechen.
- Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.
- Versorgungsleitungen bestehen in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches. Herzustellende Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden gebündelt.
- Durch die Festsetzungen zur Bebauung erfolgt ein sparsamer Umgang mit dem Boden.
- Gemäß den Festsetzungen zur Grünordnung sind nicht überbaute Parzellenflächen zu begrünen.
- Grünordnungsmaßnahmen im Geltungsbereich
- Festsetzung von Maßnahmen gemäß der saP zur Vermeidung und Sicherung der ökologischen Funktionalität i. S. des § 44 Abs. 5 BNatSchG.

### **8.2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan ist ein Eingriff im Sinne des § 15 BNatSchG verbunden. Dieser Eingriff wird ermittelt und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Das neue Bundesnaturschutzgesetz vom 01. März 2010 trifft unmittelbar geltende Regelungen. Dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 01. März 2011 kommt nur noch eine ergänzende Funktion zu.

Die Bewertung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild und die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen).

### 8.2.3.1 Bewertung des Bestandes

Einstufung des Zustands des Plangebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter  
Die Bewertung der Flächen im Planungsgebiet erfolgt schutzgutbezogen:

Schutzgüter	Kategorie	Beschreibung/ Bewertung Ausgangszustand
<b>1. Arten- u. Lebensräume</b> - Ackerbrache - Acker - ruderalisierter Gras-saum - Feldweg	I (o) I (o) I (o) I (u)	Brachflächen (< 5 Jahre) Ackerflächen wegbegleitender Grassaum  Wegfläche, tlw. befestigt
<b>2. Boden</b>	II (u)	Böden mit durchschnittlicher natürlicher Ertragsfunktion
<b>3. Wasser</b>	II (u)	Gebiet mit intaktem Grundwasserflurabstand
<b>4. Klima/ Luft</b>	I (u)	Siedlungsrand, im Anschluss an Bundesstraße B2
<b>5. Landschafts- bild</b>	I (u)	überprägte dörfliche und städtische Siedlungsteile, Nähe der B2

**Anmerkung:**

**Kategorie I:** d.h. es handelt sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

**Kategorie II:** d.h. es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt

**Kategorie III:** d.h. es handelt sich um ein Gebiet mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt

### 8.2.3.2 Eingriffsschwere: Typ A

Für das Planungsgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von >0,35 angenommen, d.h. es ist von einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auszugehen.

### 8.2.3.3 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs für die Gesamtplanung

Ausgangssituation:

Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes

Grundflächenzahl (GRZ) > 0,35

Eingriffsschwere: Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

Nutzung/ Biotopstruktur	Kategorie lt. Leitfaden	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Naturschutzfachlicher Ausgleich	
			Komp.- faktor	Ausgleichs- bedarf/m <sup>2</sup>
Ackerbrache	I (o)	6.889 m <sup>2</sup>	0,4	2.756 m <sup>2</sup>
Acker	I (o)	14.126 m <sup>2</sup>	0,3	4. 238 m <sup>2</sup>
ruderalisierter Grassaum	I (o)	245 m <sup>2</sup>	0,5	123 m <sup>2</sup>
Feldweg	I (u)	512 m <sup>2</sup>	0,3	154 m <sup>2</sup>
<b>Gesamteingriff</b>		21.520 m <sup>2</sup>		<b>7.271 m<sup>2</sup></b>

Der naturschutzfachliche Ausgleichbedarf beträgt: 7.271 m<sup>2</sup>.

In Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen im B-Plan wird jeweils der niedrige bzw. durchschnittliche Kompensationsfaktor angewendet.

### 8.2.3.4 Ausgleich und Ersatzmaßnahmen

#### 1.2.1 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich beträgt 7.271 m<sup>2</sup>. Dem Bebauungsplan werden nachfolgende Flächen zugeordnet und rechtsverbindlich festgesetzt:

Gemarkung	Fl.Nr.	Fläche/m <sup>2</sup>	Ausgangszustand (Kategorie gem. Leitfaden)	Entwicklungsziel (Kategorie gem. Leitfaden)	Aufwert. Faktor	Anrechenbare Fläche
Mischelbach	187/1	3.300 m <sup>2</sup>	Brache mit Gehölzsukzession und Störfeldern (I, o – (II, u))	Sandachsenbiotop (III) <sup>1)</sup>	1,5 -2,0	6.000 m <sup>2</sup>
Allmannsdorf	118	1.000 m <sup>2</sup>	Acker (I, o)	Blühstreifen (II, o) <sup>2)</sup>	1,0	1.000 m <sup>2</sup>
Pleinfeld	1059	443 m <sup>2</sup>	Schotterweg	Grünfläche ext. Teilw. Strauchbepfl.	1,0	443 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsfläche, gesamt</b>		<b>4.743 m<sup>2</sup></b>				<b>7.443 m<sup>2</sup></b>
Bedarf						7.271 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleich erbracht</b>						<b>+ /- 0.00 m<sup>2</sup></b>

**Anmerkung:**

- 1) Kategorie gem. Leitfaden in der Bauleitplanung
- 2) In Verbindung mit Maßnahme für den Artenschutz

**Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches:**

**Entbuschung und Pflege einer Fläche im Bereich der Sandachse Franken**

Ein Teilbereich des Grundstückes Fl. Nr. 187/1 Gemarkung Mischelbach mit einer Fläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> wurde bereits im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme in ein Sandachsenbiotop umgewandelt. Es ist geplant, diese Fläche mit der für den Ausgleich erforderlichen Größe im Anschluss an den Bestand zu erweitern.

Die Maßnahme dient der Stabilisierung des Naturhaushalts und der Umsetzung des Projektes „Sandachse Franken“. Ziel des Projektes ist es, eine durchgehende, im Wesentlichen lineare Verbindung der noch vorhandenen Sandlebensräume zum Schutz der sandtypischen Flora und Fauna und zur Entwicklung und Vernetzung von Offensand-Lebensräumen zwischen Weißenburg und Bamberg zu schaffen.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Bereich der Sandachse Franken und im Bereich einer Leitungstrasse (Fernwasser, Strom). Im Einzelnen sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden (in Anlehnung an den Abschlussbericht zur Entwicklung und Vernetzung von Offensand-Lebensräumen im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen; Subal und Messlinger, 2002):

- kurzfristig: Entbuschung der gesamten Fläche und Rodung einschließlich der Wurzelstöcke
- kurzfristig: Erhaltung der offen gelegten Oberbodenbereiche als Rohbodenstandorte
- kurzfristig: Abschieben von weniger stark verbuschten Teilflächen zur Schaffung von Rohbodenstandorten
- mittelfristig: Beweidung der gesamten Fläche in regelmäßigen Abständen (3-4 Mal jährlich 1 Woche Koppeln), oder regelmäßige Mahd der Fläche mit Entfernung aufkommender Gehölze (2 Mal jährlich)

- mittelfristig: flaches Grubbern oder Freilegen von Teilbereichen, um offene Sandflächen zu erhalten
- langfristig: kein Oberbodenauftrag, keine Zufuhr von Düngemitteln oder Pestiziden, Verzicht auf Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden auch in den angrenzenden Flächen, Beweidung oder Mahd wie oben beschrieben.

## **9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung**

- 9.1 Nachteile durch die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten.
- 9.2 Im Aufstellungsverfahren erfolgt die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.