

Markt Pleinfeld



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Dorsbrunn Fl. Nr. 20

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches
4. Bauliche Nutzung
5. Erschließung
6. Immissionen
7. Umweltbericht
8. Grünordnung, Naturschutz, Landschaftspflege
9. Eingriffsminimierung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
10. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Anlage:

1. Artenauswahlliste
2. Schutzgebietsverordnung
3. Immissionsschutzgutachten Geruchsbelastung, IB Koch v. 10.10.2024

Aufgestellt: Pleinfeld, den 15.05.2025

Ergänzt: Pleinfeld, den 24.07.2025

Ergänzt: Pleinfeld, den 13.11.2025



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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. A.', is located to the right of the company contact information.

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Markt Pleinfeld hat in der Sitzung vom 15.05.2025 die Aufstellung eines Bebauungsplans für eine Teilfläche der Fl. Nr. 20 Gemarkung Dorsbrunn beschlossen. Anlass ist der Mangel an Bauland im gesamten Gemeindegebiet.

Zielsetzung der Baulandausweisung ist die organische Entwicklung des Ortsteils Dorsbrunn mit einer Abrundung des westlichen Ortsrandes, die es ermöglicht, den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen abzudecken.

Das geplante Baugebiet schließt eine städtebauliche Lücke zwischen der allseits umgebenden Bebauung und arrondiert den westlichen Ortsrand.

In der näheren Umgebung des Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe. Zur Ermittlung der Geruchsbelastung wurde durch den öffentlich best. und beeid. Sachverständigen Dipl. Ing. (FH) Roman Koch ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Der Geltungsbereich wurde entsprechend dem Ergebnis des Gutachtens festgelegt.

2. Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten

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 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 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 Ortsteil Dorsbrunn liegt ca. 7 km westlich von Pleinfeld und ist über die Kreisstraße WUG 3 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Dorsbrunn hat außer einem Kindergarten keine öffentliche Einrichtung.

Regionalplan, Landesentwicklungsprogramm

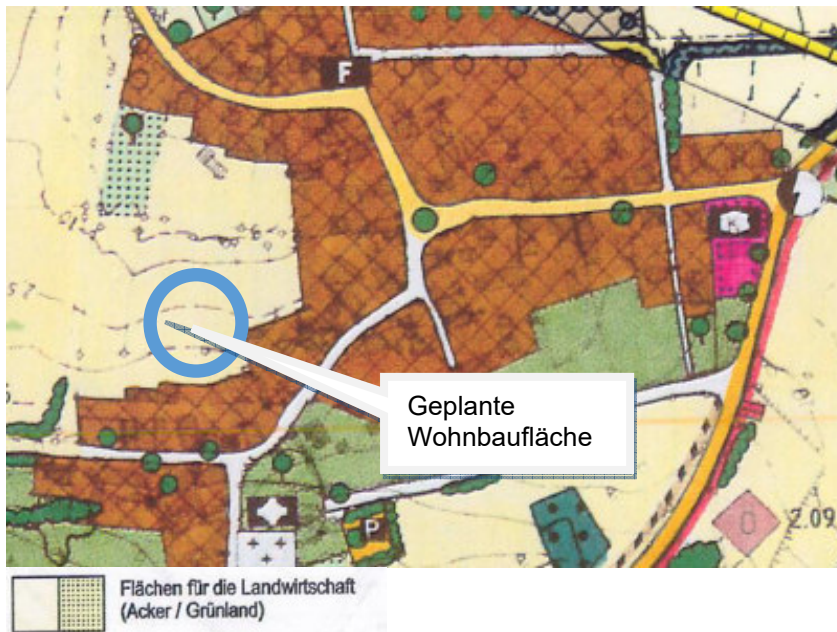
Der Markt Pleinfeld ist im Regionalplan 8 als Unterzentrum zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs festgelegt. Pleinfeld soll zur Sicherung und Herstellung einer gleichwertigen und flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung innerhalb 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.

Neben der Schaffung möglichst wohnortnaher Arbeitsplätze ist ein Angebot an attraktivem Bauland notwendig (vgl. RP8 3.2.1). Damit wären wichtige Voraussetzungen geschaffen, um den Abwanderungen entgegenzuwirken und die Zahl der Auspendler in die Verdichtungsräume zu verringern.

Der ländliche Raum soll gemäß LEP 2.2.5 (G) so entwickelt werden, dass seine Funktion als eigenständiger Lebensraum gesichert ist und eine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahrt wird.

Flächennutzungsplan

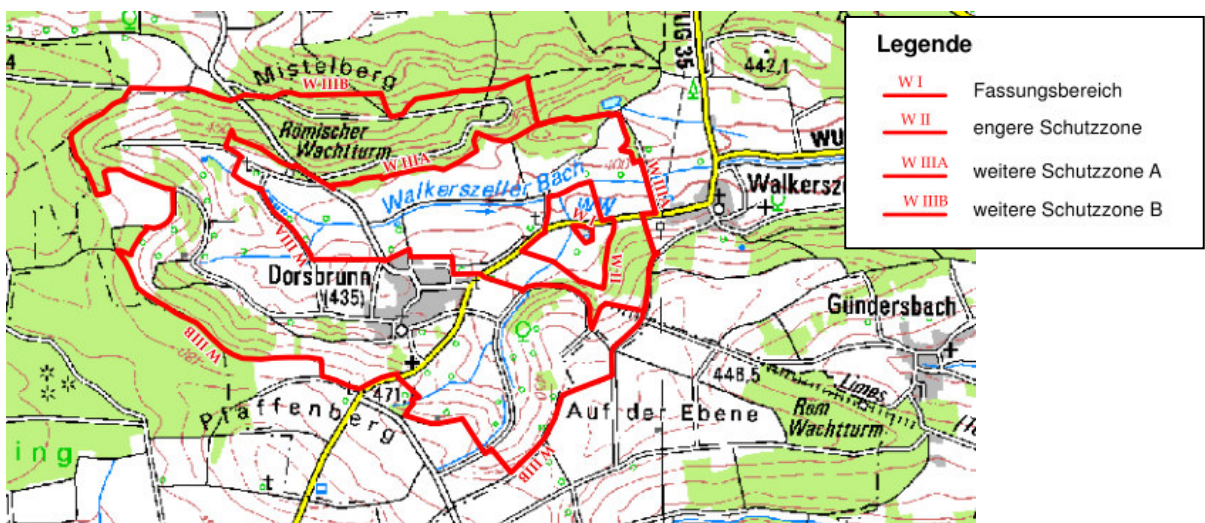
Die geplante Baugebietsausweisung liegt im Geltungsbereich des mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 28.05.2001 Az. 20-603.17-19/77 genehmigten Flächennutzungsplanes. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der geplanten Wohnbaufläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird in seiner nächsten Forstschreibung angepasst.



Auszug aus Flächennutzungsplan

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der weiteren Schutzzone B (W III B) eines Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Pfaffenberggruppe vom 16.12.2013. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung, insbesondere die im § 3 enthaltenen Verbote und beschränkt zulässigen Handlungen sind zu beachten. Die Schutzgebietsverordnung sowie ein Übersichtslageplan liegen der Begründung als Anlage bei. Weitere Auskünfte können beim ZV Pfaffenberggruppe, vertreten durch die Gemeindewerke Pleinfeld, eingeholt werden.



Ausschnitt aus dem Übersichtslageplan Wasserschutzgebiet Pfaffenberggruppe

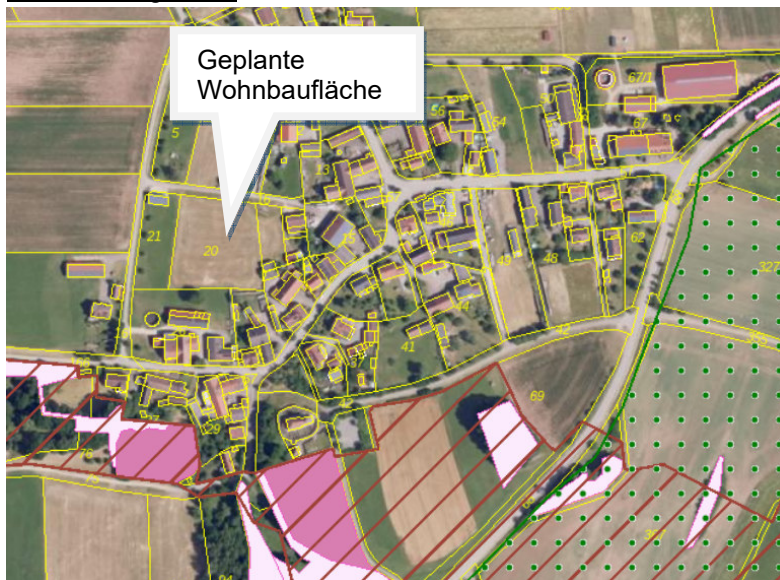
Zusätzlich ist folgendes festgesetzt:

Eine Bebauung ist nur unter Beachtung der Auflagen der Schutzgebietsverordnung zulässig. Gründungen oder sonstige Bodeneingriffe dürfen nicht tiefer als bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand reichen.

Es dürfen keine auslaugbaren Stoffe oder RC-Materialien in oder auf den Boden eingebracht werden.

Das Errichten von Erdwärmesonden, Brunnen oder sonstigen Bohrungen ist nicht zulässig.

Naturschutzgebiete



Auszug aus dem Bayernatlas

Braune Schraffur = FFH-Gebiet, Fläche hell = Biotopkartierung Hecken und Feldgehölze, Fläche dunkelrosa = Biotopkartierung artenreiches Extensivgrünland, grün gepunktet Naturpark Altmühltal

Im Bereich der Feuerlettenhänge um Dorsbrunn befinden sich FFH-Gebiete und Biotopkartierungen. Der Bereich der Ausweisung des Bebauungsplans liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Denkmäler



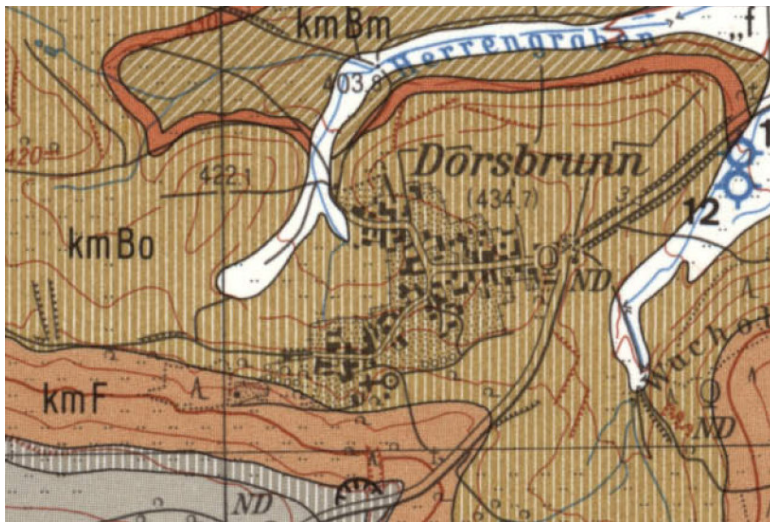
Auszug Denkmalatlas

Nördlich von Dorsbrunn verläuft der rätische Limes. Dieser wird von dem Geltungsbereich nicht berührt.

Baudenkmäler, Bodendenkmäler und ensemblesgeschützte Bereiche sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Geologie

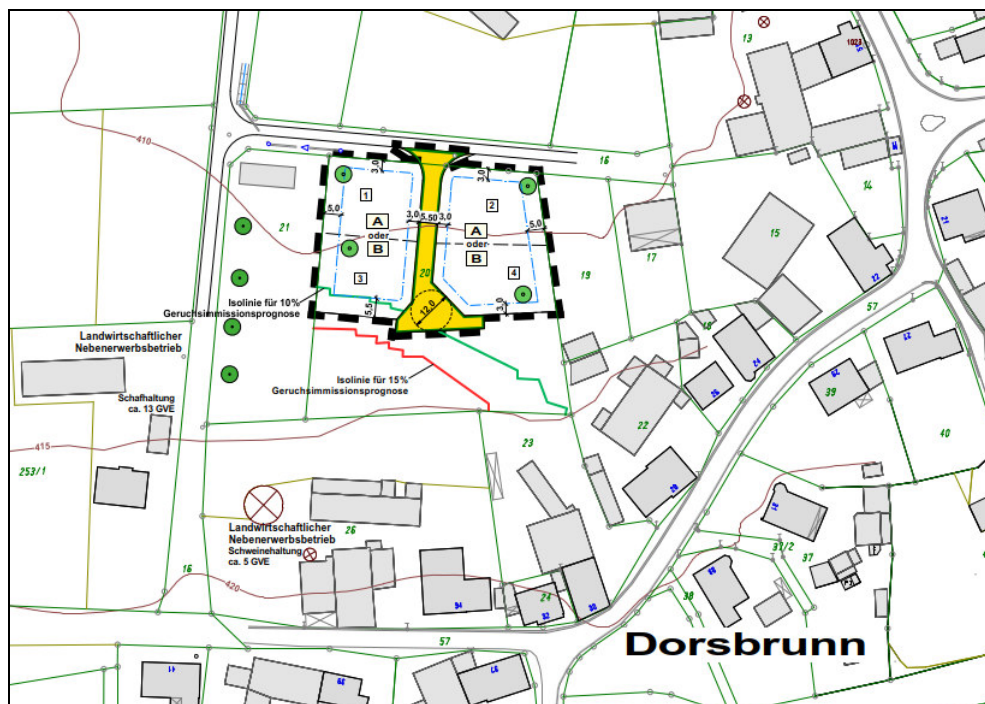
Der Geltungsbereich liegt im Bereich des 30 – 35 m mächtigen Oberen Burgsandstein mit eingelagerten Zwischenletten. Als Untergrund sind die verwitterten sandigen Schichten des Burgsandstein sowie bindige Lettenschichten zu erwarten.



Auszug aus der Geologische Karte 6931 Weißenburg

Auswirkungen im überörtlich raumbedeutsamen Sinne sind durch die geplante Ausweisung nicht zu erwarten.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches



Dorsbrunn liegt in der sanften Talmulde des Walkerszeller Baches und ist umgeben von Feuerlettenhängen, die durch ihre Komplexlebensräume aus Magerrasen, wechselfeuchten und wasserführenden Hängen ein besonders schützenswerter Lebensraum sind. Auffällig ist die am Rande eines Steilhangs gelegene Kirche St. Nikolaus. Die Kirche geht ursprünglich auf eine bereits im 12. Jahrhundert geweihte romanische Hallenkirche zurück.

Das Baugebiet mit einer Größe von 3.085 m² liegt an den Ausläufen eines Nordhangs und arrondiert den westlichen Ortsrand von Dorsbrunn.

4. **Bauliche Nutzung**

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird aufgrund der Nähe zu bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben als Dorfgebiet MD-W gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. Alle in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen sind zulässig, landwirtschaftliche Nutzungen sind nur insoweit zulässig, als sie das sonstige Wohnen nicht wesentlich stören.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

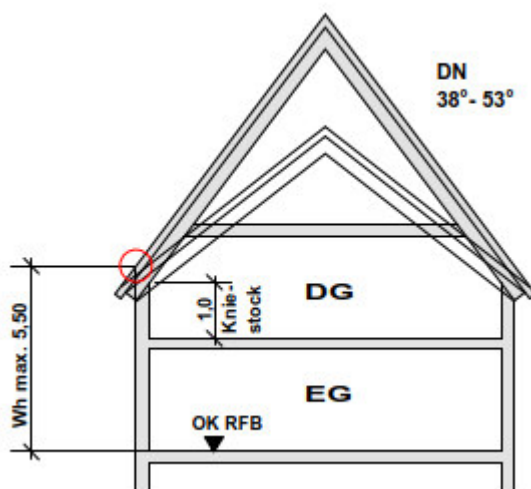
Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1,5 Wohnungen pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m² Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzung nur als 0,5 Wohneinheiten.

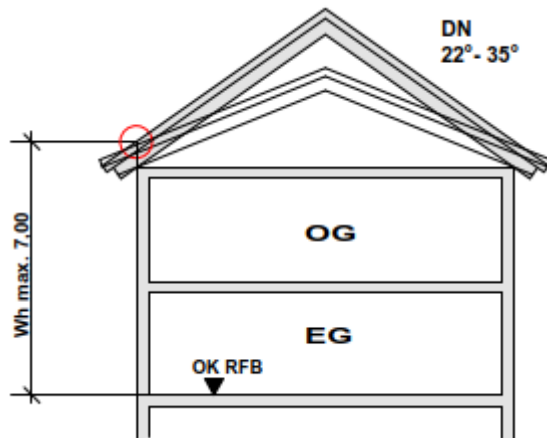
Festsetzungen der Nutzungsschablone A

- Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 38° - 53°
- eine Wandhöhe bis maximal 5,50 m ab OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit OK Dachhaut sowie
- Kniestock bis maximal 1,00 m Höhe, gemessen zwischen OK Rohdecke und UK Sparren



Festsetzungen der Nutzungsschablonen **B**

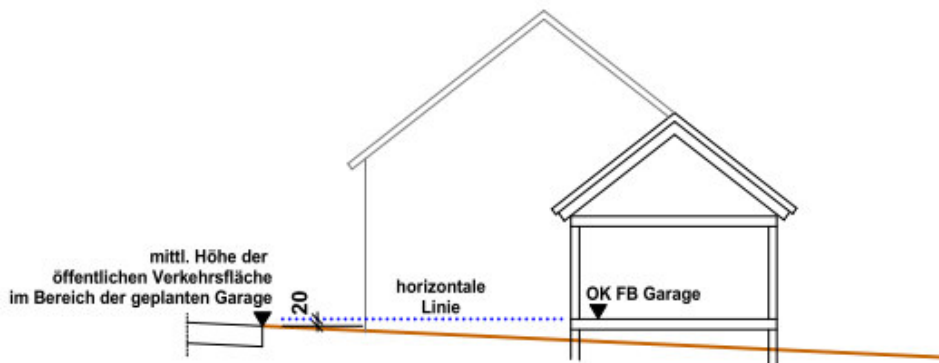
- Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 22° - 35°
- eine Wandhöhe bis maximal 7,00 m ab OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit OK Dachhaut



4.3 Höhenbezug Wandhöhe Wohnhaus

Die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss Wohnhaus darf höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländehöhe bzw. über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Wohnhauses liegen.

4.4 Festsetzungen für talseitig der Erschließungsstraße gelegene Garagen



Die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) Garage darf höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländehöhe im Bereich der Garage oder höchstens 20 cm über der mittleren Fahrbahnhöhe der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Für Garagen, die nach Art. 6 Abs. 7 BayBO (Fassung vom 01.02.2021) in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne Abstandsflächen errichtet werden, wird das für die zulässige Wandhöhe maßgebliche Gelände als horizontale Linie mit o.a. Höhenbezug in Bereich der geplanten Garage festgesetzt.

4.5 Flächenbilanz

Nettowohnbauland MD-W	0,261 ha	92 %
Verkehrsflächen	0,047 ha	8 %
Geltungsbereich	0,308 ha	100 %

5. Erschließung

5.1 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Baugebietes MD-W erfolgt über eine geplante Erschließungsstraße mit Anschluss an die bestehende Ortsstraße. Die bestehenden Ortsstraßen im Anschlussbereich wurden als Flurwege hergestellt und haben nur eine Fahrbahnbreite von 3,0 m. Der bauliche Zustand der westlich des Geltungsbereiches bestehenden Straße erfordert Maßnahmen zur Ertüchtigung der Tragfähigkeit. Der Straßenquerschnitt ermöglicht keinen Gegenverkehr. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten ist eine Verkehrerschließung erforderlich. Wendemöglichkeit für Lkw oder Müllfahrzeuge sind nicht gegeben.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Pfaffenberggruppe durch Erweiterung des bestehenden Netzes in der geplanten Erschließungsstraße. In diesem Zusammenhang werden auch die erforderlichen Hydranten für den Brandschutz hergestellt.

5.3 Abwasserbeseitigung

Dorsbrunn wird im Mischsystem entwässert.

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem angeschlossen. Schmutzwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen und in der bestehenden Kläranlage des Zweckverbandes Brombachsee vollbiologisch gereinigt.

Regenwasser wird über bestehende Wegseitengräben in den Walkerszeller Bach einem Gewässer III. Ordnung eingeleitet. Für die Einleitung in den Vorfluter ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

6. Immissionen

Landwirtschaftliche Emissionen

Südlich der Wohnbaufläche befindet sich die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs. Hier werden ca. 15 ha landwirtschaftliche Nutzfläche mit Schweinehaltung (ca. 5 GVE) bewirtschaftet. Zur Ermittlung der Geruchsbelastung wurde durch den öffentlich best. und beeid. Sachverständigen Herr Dipl. Ing. (FH) Roman Koch ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Die ermittelten Werte wurden in das Planblatt übernommen und der Geltungsbereich entsprechend angepasst. Das Immissionsschutzgutachten liegt als Anlage bei.

Westlich in ca. 65 Meter Entfernung zur nächst gelegenen Baugrenze befindet sich ein weiterer landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb. Hier werden ca. 16 ha landwirtschaftliche Nutzfläche mit Schafhaltung (ca. 13 GVE) bewirtschaftet.

Der Geltungsbereich grenzt an aktive landwirtschaftliche Betriebe und landwirtschaftliche Nutzflächen. Zur Ermöglichung einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mit den damit verbundenen Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen, auch während landwirtschaftlicher Saisonarbeit und zu Nachtzeiten, wurden Festsetzungen zur Duldung der landwirtschaftlichen Nutzungen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

7. Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 BauGB) beschrieben und bewertet werden. Die Anlage 1 des BauGB ist dabei anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

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

Das Gemeindegebiet ist der naturräumlichen Einheit "Fränkisches Keuper - Lias - Land" und deren Untereinheit Mittelfränkisches Becken (113) zuzuordnen. Das Fränkische Keuper-Lias-Land ist eine naturräumliche Haupteinheitengruppe des Südwestdeutschen Schichtstufenlandes .

Die Schwäbische Rezat teilt das Mittelfränkische Becken in das „Südliche Spalter Hügelland“ und die „Rother Sandplatten“. Auf dem Gemeindegebiet sind überwiegend arme Verwitterungsböden des anstehenden sandigen Keupers sowie pleistozäne Aufschüttungssande der Schwäbischen Rezat vorzufinden.

Durch Flächenbeanspruchung greift der Geltungsbereich in das Schutzgut Boden ein, dass über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist.

Der Bereich des Dorfgiets Wohnen hat eine Fläche von 0,308 ha, auf der die natürlichen Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Speicher-, Produktions- und Lebensraumfunktion) insbesondere in Bereichen von Flächenversiegelungen und Gebäuden teilweise verloren gehen.

7.1.2 Schutzgut Wasser

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist auf Grund der geologischen Verhältnisse Oberer Burgsandstein mit Geröllen und Hangschutt jedoch auch abschnittsweise mit Lettenschichten sowie der in den vorangegangenen Bauabschnitt gewonnen Erkenntnisse als brauchbar einzustufen.

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 oder Spritzen wird es in Zukunft nicht mehr geben. Durch die geplanten Festsetzungen mit Versickerung in den Untergrund werden die negativen Beeinträchtigungen des Oberflächenabflusses und der Grundwasserneubildungsrate teilweise ausgeglichen. Nicht versickerndes Wasser wird über ein Grabensystem in den Walkerszeller Bach eingeleitet

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.

7.1.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

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.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse erfolgte eine Überprüfung der eventuellen artenschutzrechtlichen Zulassung durch Abschichtung.

7.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

Anlagenbezogene Immissionen aus dem Wohnbaugebiet, die angrenzende Nutzungen unzulässig beeinträchtigt, sind nicht zu erwarten.

7.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Dorsbrunn und ist dreiseitig von Bebauung umgeben. Auf der westlich anschließenden Fläche befindet sich straßenbegleitend eine Obstbaumpflanzung, die den Ortsrand eingrünt. Durch die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung sind keine Strukturen wie Hecken und Bäume im Geltungsbereich des Dorfgebietes Wohnen vorhanden.

7.1.7 Kultur- und Sachgüter

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

7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Wohnbaufläche würde bei Nichtdurchführung weiter eine intensive genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche bleiben.

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	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärm-Immissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe	gering	gering	geringe

	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

8. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege

Die Überprüfung inwieweit Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna Flora Habitat- Richtlinie vorliegen, erfolgt durch Abschichtung.

Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche mit Ausbringung von Gülle und der geringen Flächengröße ist kein Verlust an Habitatsfläche für Bodenbrüter zu erwarten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Biotopkartierungen. In der Artenschutzkartierung sind keine nach der Vogelschutzrichtlinie und der Flora-Fauna- Habitat-Richtlinie geschützten Tier- und Pflanzenarten dokumentiert.

Im Geltungsbereich sind aufgrund der derzeitigen Nutzung keine Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL bekannt oder zu erwarten.

Des Weiteren besteht aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit Düngung und Gülleausbringung kein Lebensraum für Zauneidechsen oder Lurcharten.

Prüfrelevante Käferarten sowie Tag- oder Nachtfalter haben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keinen Lebensraum

Für Fledermäuse besteht kein Quartierpotential. Die bestehende landwirtschaftliche Nutzfläche ist als Jagdhabitat für Fledermäuse von geringer Bedeutung.

Durch die unmittelbare Nähe zur bestehenden Bebauung der intensiven Nutzung und der Ausbringung von Gülle können bodenbrütende Vögel wie die Feldlerche und das Rebhuhn ausgeschlossen werden.

Die Reviere und Fortpflanzungsstätten von Bewohnern von Heckenlandschaften sind nicht betroffen. Im näheren Umfeld bestehen keine Heckenstrukturen.

Fazit:

- Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) kann aufgrund der o. a. Sachverhalte verzichtet werden.
- Im Bebauungsplan integriert ist ein Grünordnungsplan.
- Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen.
- Zukünftig entfällt im Bereich der Wohnbaufläche der Einsatz von Dünge- und Spritzmittel.

Artenschutzrechtliche Belange:

Die Beleuchtung kann im Plangebiet zu negativen Auswirkungen auf Insekten, Nachtfalter und Fledermäuse führen. Um eine Bestrahlung von Flugrouten oder Jagdgebieten von Fledermäusen zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, wurden folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen:

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sind vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes

Licht unter 540nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

Entsprechend der aktuellen Diskussionen zum Vogelschlag an Glasfassaden, dessen Umfang nach neuesten Erkenntnissen allein in Deutschland jährlich 100-115 Millionen toter Vögel beträgt (LAG VSW 2017) und den Überschneidungen dieses Aspekts mit den planungsrechtlichen Regelungen, gilt es sicherzustellen, dass durch die zukünftigen Glasflächen der geplanten Bebauungen kein signifikant erhöhtes Mortalitätsrisiko für Vogelindividuen entsteht.

Deshalb wurden folgende Maßnahmen in die Planung aufgenommen:

Vermeidung großer Glasfronten (bodentiefe Fenster mit mehr als 2m breiten, durchgängigen Glasfronten).

Vermeidung frei stehender Glasflächen (z.B. gläserne Balkonbrüstungen).

Sichtbarmachung großer Glasflächen mit geeigneten Maßnahmen.

Vermeidung von Eckverglasungen, Tunneln (Durchsicht durch Gebäude) oder sonstiger Risikoelementen.

9. Eingriffsminimierung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

9.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

Vermeidung:

An erster Stelle steht, 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.

Ausgleich: Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen)

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Ersatz:

Anstelle des Ausgleichs ist es auch möglich, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)

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 neugestaltet ist.

9.2 Begründung der Beeinträchtigung, Flächenalternativen und Konfliktminimierung -

Der gewählte Geltungsbereich bietet sich durch die Anbindung an die bestehenden Wohnbaustrukturen und der im Umfeld bestehenden Infrastruktur als geeignet an.

Einen Beitrag zur Eingriffsminimierung leisten folgende Punkte:

- Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bleibt aufgrund der Festsetzungen zu den Flächenbefestigungen und der Nutzung nicht überbauter Flächen zum Teil erhalten bzw. wird im Bereich der Grün- und Ausgleichsflächen verbessert.

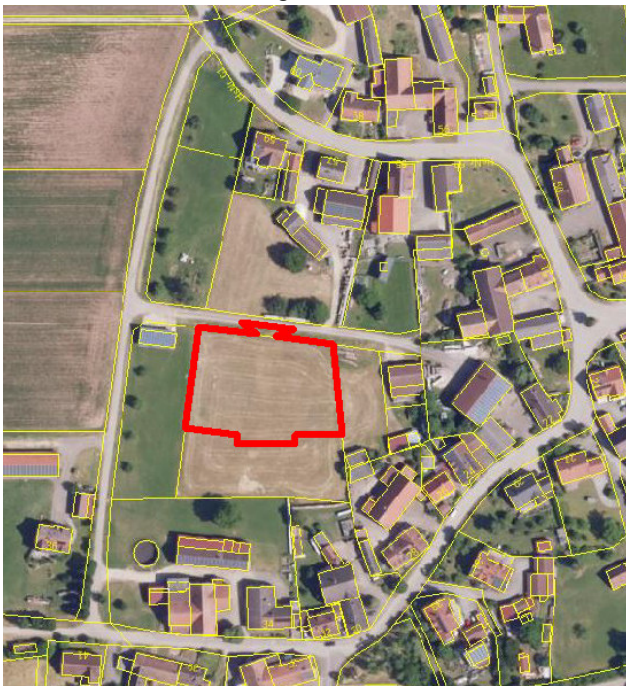
- Durch die angestrebte teilweise Versickerung des anfallenden Regenwassers wird die Grundwasserneubildung positiv beeinflusst.
- Der Schadstoff- u. Nährstoffeintrag aus der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung entfällt.
- Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.
- 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 und Baumpflanzungen verbindlich.
- Durchgrünung des Geltungsbereiches.

9.3 Unvermeidbare Beeinträchtigungen – Ausgleichsbedarf Naturschutz

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3.085 m²

9.3.1 Unmittelbare Eingriffe

Derzeit wird der Geltungsbereich als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.



Unmittelbare Eingriffe erfolgen auf nachfolgenden Biotopnutzungstypen:

A 11 - intensiv bewirtschaftete Äcker, GW: 2

Fläche: 3.085 m²

9.3.2 Ermittlung Ausgleichsbedarf Naturschutz

Die flächenhaften Ersatzmaßnahmen werden in Anlehnung an die Bayerische Kompensationsverordnung (Bay KompVO) ermittelt. Hierzu wird der Ausgangszustand der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Spalte 1 Anlage 1, Bay KompVO bewertet, darauf basierend werden die jeweiligen Wertpunkte gem. Spalte 2 Anlage 3, Bay KompVO zugeordnet und der Beeinträchtigungsfaktor festgelegt. Durch die Multiplikation der Fläche ergibt sich daraus der Kompensationsumfang, der in Wertpunkten wiedergegeben wird.

Gemäß Leitfaden zur BayKompV erfolgt die Festlegung des Beeinträchtigungsfaktors entsprechend dem Faktor der GFZ mit 0,4

In der nachfolgenden Übersicht werden die Eingriffe und dessen Ausgleichs- bzw. Ersatzerfordernis zusammengefasst. Die Fläche bezieht sich auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.

Ermittlung Kompensationsbedarf Gem. Biotopwertliste und BayKompV					
Fläche Nr.	Ausgangszustand (Nr. BNT)	Wertpunkte (WP)	BE-Faktor	Fläche/ m ² (real)	Komp.umfang (Wertpunkte)
Geltungsbereich B-Plan ohne Grünfläche	A11 intensiv bewirtschaftetes Ackerland Bei WP 1 – 5 pauschal 3 WP	3	0,4 = GFZ	3.085	3.702
Kompensationsbedarf, gesamt					3.702

Erläuterungen:

Wertpunkte (WP) gem. Spalte 2 Anlage 3.1 i.V. mit den Vollzugshinweisen zur Bay. KompV, 2013

BE-Faktor = Beeinträchtigungsfaktor gem. Spalte 3 Anlage 3.1

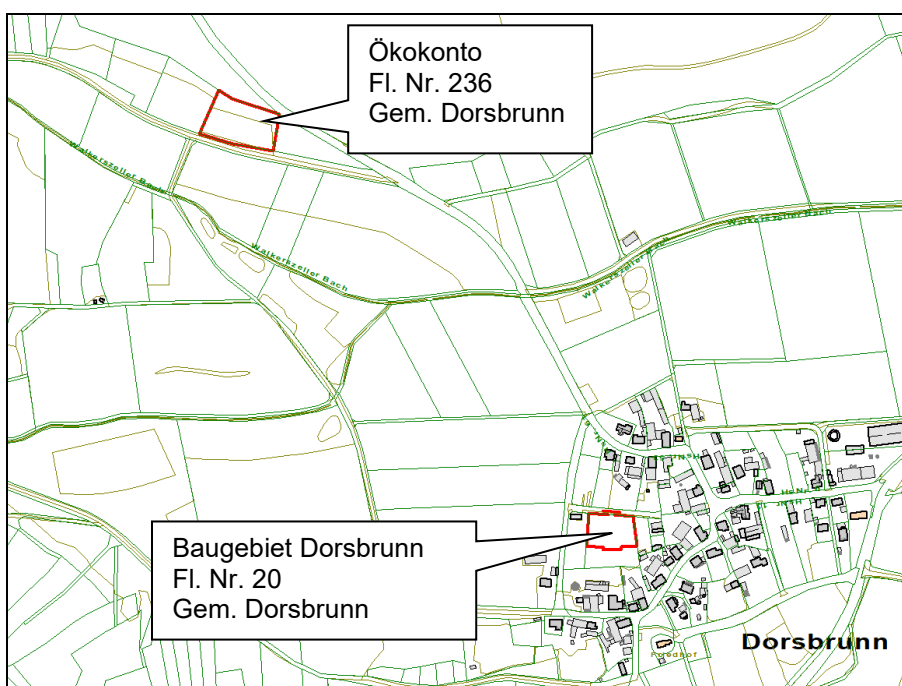
BNT = Biotop-/Nutzungstypen

9.4 Ausgleichsmaßnahmen

9.4.1 Ermittlung des Wertes der Ökokontomaßnahme nach BayKompV

Aufgrund der Ausweisung des Baugebietes Dorsbrunn Fl. Nr. 20 sind 3.702 Wertpunkte auszugleichen.

Der Ausgleich erfolgt durch Abbuchung vom Ökokonto der Marktgemeinde Pleinfeld von der Fl. Nr. 236 Gemarkung Dorsbrunn.



10. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

- 10.1 Nachteile durch die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen oder das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.