

Landkreis Erlangen - Höchstädt
Markt Vestenbergsgreuth

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.32 mit integriertem Grünordnungsplan

"Pferdehof mit Ferienhäusern"
OT Oberwinterbach

Entwurf
25.04.2022

Umweltbericht nach §2a BauGB



HORAK

**Hochbau
Städtebau
Landschaftsplanung
Gartenplanung**

Gerhard Horak
Architekt
Landschaftsarchitekt
August-Sperl-Straße 16
97355 Castell
Telefon 0 93 25 - 999 99
Telefax 0 93 25 - 999 05
e-mail: Horak-Gerhard
@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bebauungsplanes	3
Räumlicher Geltungsbereich und Fläche	3
Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	3
Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	6
Bestand	6
Schutzgut Boden	6
Schutzgut Wasser	6
Schutzgut Klima / Luft	6
Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	7
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	8
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen	8
Auswirkungen durch Lärm	8
Risiken für die menschliche Gesundheit, Katastrophenschutz, Klimawandel	9
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und Sachgüter	9
Darstellungen im Landschaftsplan	9
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	9
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	10
Bilanzierung, vergleichende Gegenüberstellung des Ausgleichsbedarfs	10
Beschreibung der Maßnahmen zum Ausgleich.....	11
Planungsalternativen.....	11
Zusätzliche Angaben.....	12
Allgemeinverständliche Zusammenfassung	13

Aufstellungsbeschluss: 22.11.2021

Billigung des Vorentwurfs: 22.11.2021

Billigung des Entwurfs: 25.04.2022

Bearbeitung:

Gerhard Horak, Architekt Dipl. Ing. (FH), Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. (TU), Stadtplaner

Brigitte Horak, Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. (TU)

Änderungen durch die Frühzeitige Beteiligung sind rot markiert.

Die Satzung wurde am
Vestenbergsgreuth beschlossen.

durch den Gemeinderat der Marktgemeinde

Vestenbergsgreuth, den

1.Bürgermeister

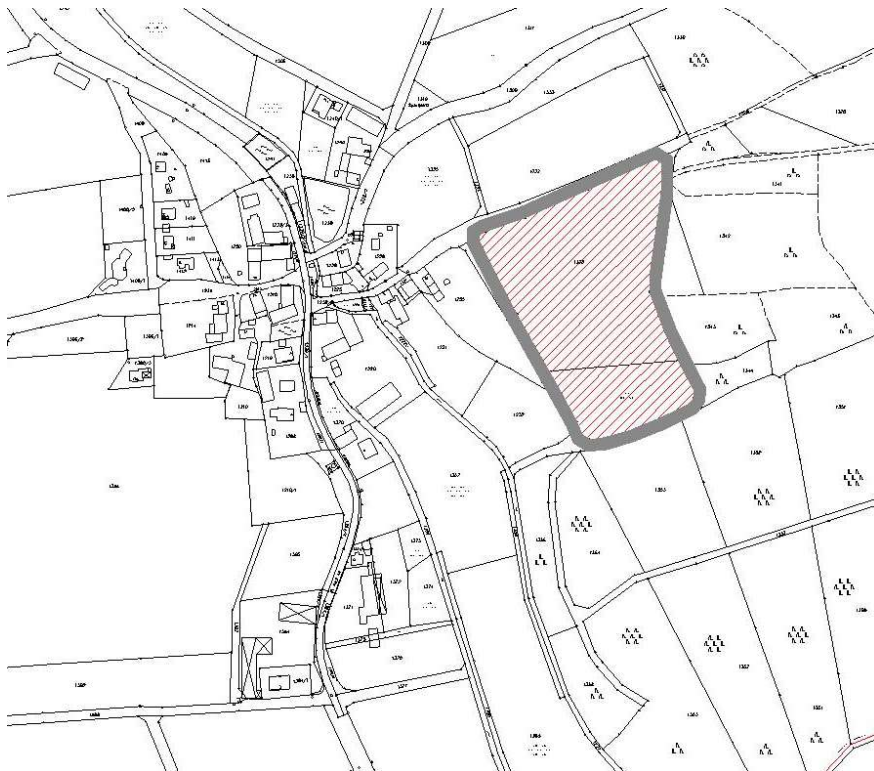
Unterschrift und Siegel

Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bebauungsplanes

Ein Pferdebesitzer möchte einen Pferdehof aufbauen und neben der Haltung eigener Pferde auch Ferienhäuser anbieten, in denen Pferdebesitzer mit ihren eigenen Pferden Urlaub in einer ländlichen Umgebung machen können. Die Eigentümerfamilie will auch für sich zwei Häuser errichten und daneben Pferdeställe mit Paddocks und eventuell einen überdachten Reitplatz innerhalb einer festgesetzten Baugrenze bauen. Die GRZ ist mit 0,15 relativ gering, da die Flächen auch als Pferdeweide und Auslauf genutzt werden. Die Anlage wird vor allem nach Norden und Westen landschaftlich mit heimischen Gehölzen eingegrünt und das Gebiet wird mit Grünland und Gehölzen angelegt.

Räumlicher Geltungsbereich und Fläche



Ausschnitt Flurkarte, ohne Maßstab
Die Fläche beinhaltet die Fl.Nr. 1338.

Die Fläche ist begrenzt:

Im Norden: von Fl.Nr. 1336 tw.;

im Osten und Süden von Fl.Nr. 1339;

im Westen von Fl.Nr. 1337 tw.;

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von 25.368m².

Plangrundlage ist die digitale Flurkarte.

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Gesetzliche Grundlagen

Die Planung erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung vom 16.07.2021.

Eingriffsregelung

Grundlage der naturschutzfachlichen Beurteilung ist das Bundesnaturschutzgesetz sowie das Bayerische Naturschutzgesetz. Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt, soweit notwendig, nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Bayer. STMLU) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung von 2021).

Landesentwicklungsprogramm

Vestenbergsgreuth liegt im Allgemeinen Ländlichen Raum am Rand des Verdichtungsraums Nürnberg, Erlangen, Fürth, Schwabach.

Ziele im Regionalplan

Der Markt Vestenbergsgreuth liegt im allgemeinen ländlichen Teilraum im Umfeld des Großen Verdichtungsraums der Metropole Nürnberg-Fürth- Erlangen-Schwabach. Der Markt Vestenbergsgreuth ist eine ländliche (Flächen)-Gemeinde ohne zentral-örtliche Funktion. Besondere Aussagen für die Siedlungsentwicklung der Marktgemeinde Vestenbergsgreuth sind nicht enthalten.



Ausschnitt aus dem Regionalplan, mit Naturparkgrenze, Schutzzone des Naturparks und den x-Flächen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, ohne Maßstab

Das Planungsgebiet liegt am Rand von Oberwinterbach, innerhalb der Schutzzone des Naturpark Steigerwald (LSG), jedoch außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

Nach dem Regionalplan sollen „Freizeitwohnegelegenheitenfür einen wechselnden Personenkreis ... im Bereich der Fremdenverkehrsgebiete „Steigerwald“, ...errichtet werden.“

Die Fläche ist an die Bebauung von Oberwinterbach angebunden. Durch die geringe Fernwirkung, die Bauweise und Eingrünung wirkt die geplante Bebauung wenig aufs Landschaftsbild.

Die Fläche soll einer für den Naturpark angestrebten Erholungsnutzung in der Natur und dem nachhaltigen Tourismus dienen.

Schutzgebiete /Biotopkartierung/ASBP

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Steigerwald am Rand des Landschaftsschutzgebiets (ehem. Schutzzone). Amtlich kartierten Biotope oder andere schützenswerte Bestände im Sinne der Art.30 BNatSchG und des Art. 23 des BayNatSchG liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Faktische oder potentielle Schutzgebiete der Vogelschutz-Richtlinie und der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nicht betroffen.

Eine Erlaubnis, bzw. Befreiung für diese Planung im Landschaftsschutzgebiet ist nicht möglich. Daher wird beim Landratsamt Erlangen-Höchstädt eine Herausnahme dieser Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet angestrebt. Dabei werden etwa gleich große Flächen innerhalb des Gemeindegebiets dem Landschaftsschutzgebiet zugeschlagen. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes in der Gemeinde Vestenbergsgreuth lässt für die Ortsteile oft kaum eine Entwicklung zu. Eine weitere Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes bei

Unterwinterbach erfolgt ebenfalls in dieser Änderung. Die Gemeinde hat einen entsprechenden Vorschlag erarbeitet und flächenmäßig bilanziert, dem der Gemeinderat am 19.09.2022 zugestimmt hat. Am 27.10.2022 wird diese Änderung im Unterausschuss des Kreistags behandelt (Bekanntmachung der Auslegung am 26.01.2023 im Amtsblatt des Landkreises Erlangen -Höchststadt).



Ausschnitt aus Fis-Natur (Quelle LFU 2022) mit dem Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Steigerwald (ehem. Schutzzone)

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die geplante Ausweisung kann vor allem folgende Auswirkungen haben:

- Versiegelung von Boden
- Veränderung der Oberflächengestalt der Grundfläche durch Abgrabungen oder Aufschüttungen
- Verlust von Lebensraum von Tieren und Pflanzen des Lebensraums Acker, jedoch auch strukturreichere Lebensräume und eine Dauerbegrünung ohne Ackerbau
- Das Oberflächenwasser kann in den versiegelten Bereichen nicht mehr versickern
- Verändertes Landschaftsbild

Flächennutzungsplan mit Integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der derzeit gültigen Fassung stellt das Gebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche Acker dar. Die Fläche liegt randlich zu der durch ein Gittermuster gekennzeichneten Darstellung von Flächen, die nicht aufgeforstet werden dürfen. In der 17. Änderung wird westlich zum Ort hin eine „Gemischte Baufläche (M)“ (BauNVO § 1 Abs. 1 Nr. 2) und östlich davon für die Fläche dieses Bebauungsplans eine Fläche als „Sonderbaufläche (S)“ (BauNVO § 1 Abs. 1 Nr. 4) ausgewiesen. **Die Ausweisung der Sonderbaufläche kann unter der Voraussetzung der Herausnahme dieser Sonderbaufläche aus dem Landschaftsschutzgebiet genehmigt werden.**

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Auswirkungen durch den Bau und Betrieb der Anlagen werden untersucht.

Bestand

Die gesamte Planungsfläche wird aktuell als Acker genutzt. Östlich und südlich grenzt Wald an, westlich einzelne Gebäude in ortsrandtypischen Wiesen mit Obstbäumen. Auf der nördlichen Seite liegen an den Weg anschließend Wiesen und Äcker. Für den Bau müssen keine hier eventuell vorhandenen Bestände entfernt oder abgebrochen werden.

Schutzgut Boden

Geologisch steht in diesem Bereich Coburger Sandstein und in den tieferen Lagen Blasensandstein des Mittleren Keupers an mit unterschiedlichen Schichten mit mehr sandigem oder mehr tonigen Bestandteilen, die sich zu Braunerden bis Pseudogley entwickelt haben

Besonders wertvolle Flächen mit besonderen Böden oder besonders fruchtbaren Böden sind nicht betroffen. Mit relativ hoch anstehendem Fels (Sandstein) im Untergrund ist zu rechnen.

Es wurden am 27.04.2022 drei Schürfen auf dem Grundstück FlNr. 1338 durchgeführt, die auch dokumentiert sind. Im oberen Teil des Geländes findet sich im Untergrund gelblichen Sandstein. In der unteren Schürfe wurde in 0,80m Tiefe plastischer Boden vorgefunden, der durchfeuchtet war. Daher wurden im Bebauungsplan die Wirtschaftsgebäude nach Norden geschoben und dieser feuchte Bereich von Bebauung freigehalten.

Durch die Bebauung wird ein Teil des Grundstücks versiegelt und geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Veränderung der Oberflächengestalt der Grundfläche durch Abgrabungen oder Aufschüttungen werden durch die Bebauung im begrenzten Umfang geschehen. Der anstehende Boden ist durch die Ackernutzung überprägt und wird gedüngt und bearbeitet. Die Produktionsbedingungen sind durchschnittlich. Kontaminationen der landwirtschaftlichen Fläche, sind nicht sichtbar und nicht bekannt.

Da der Anteil der überbauten Fläche an der Gesamtfläche relativ gering ist, der Eingriff eher gering. Die Auswirkungen sind gering.

Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet sind keine offenen Gewässer und Quellen vorhanden. Im tiefer gelegenen südlichen Teil ist es eher feucht, Der Grundwasserflurabstand ist hier eher geringer. Die Fläche liegt außerhalb des Talgrunds des Winterbachs. Informationen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Grundwasserabstand liegen nicht vor. Eingriffe ins Grundwasser werden nicht erwartet.

Die Wege sollen weitgehend versickerungsoffen mit Schotter befestigt werden. Auf den durch Gebäude versiegelten Flächen kann das anfallende Oberflächenwasser nicht versickern. Das von diesen versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird aber auf dem Grundstück versickert und wird daher dem Wasserhaushalt wieder zugeführt. Sickerwasser aus dem Mistlager werden nicht erwartet, da der Mistplatz überdacht wird und der Mist regelmäßig abgefahren wird.

Die Retentionsfähigkeit des Bodens und die Grundwasserneubildung werden durch Versiegelung verringert werden.

Die Auswirkungen sind aufgrund der geringen GRZ gering.

Schutzgut Klima / Luft

Klimabezirk Mittelfranken:

600-650 mm NS / +7°C bis +8°C. Das Planungsgebiet gehört zu den trockenen bis mäßig feuchten Gebieten Bayerns.

Die auf Acker und Grünland in diesem landschaftsteil entstehende Kaltluft fließt nach Süden zum Tal hin ab. Die Versiegelung und damit eine mögliche Erwärmung der Umgebung ist gering. Die Klimasituation wird sich aufgrund der eher lockeren Bebauung kaum ändern.

Klimawandel: Das Gebiet wäre bei Starkregen in Folge des Klimawandels kaum von Überschwemmungen betroffen. Die Dauerbegrünung schützt den Boden bei Starkregen vor Erosion.

Die Auswirkungen sind nur kleinflächig und lokal begrenzt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Umgriff des Geltungsbereichs sind keine besonders geschützten Tier- oder Pflanzenarten bekannt.

Im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplans in einem Teilbereich des Gemeindegebiets von Dietersdorf über Oberwinterbach bis Frickenhöchstadt wurde 2009 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die auch diesen Teil in Oberwinterbach untersuchte, Damals wurde festgestellt, dass die Amphibienbestände stark rückläufig sind. So konnten keine Laubfrösche im Teich in Oberwinterbach westlich der ausgewiesenen Fläche mehr festgestellt werden. Offene Gewässer liegen im Bereich der Sonderfläche nicht. Fledermäuse kommen im Bereich der Baumhecke vor (Zwergfledermaus u.a.), sind durch die geplante Bebauung nicht gefährdet. Die Hecke im Norden und die mageren Säume entlang des nördlichen Weges werden als relevante Lebensräume in diesem Bereich betrachtet.

Durch das westlich angrenzende Dorf und seine strukturierten Ränder und den im Osten und Süden liegenden Wald erscheint das Gelände wenig geeignet als Lebensraum von typischen Offenlandarten wie Feldlerche o.ä. Die Fläche ist ca. 100m, bis im Norden 169m breit. Zusätzlich liegen auf der westlichen Seite Einzelbäume. Feldlerchen halten in der Regel von Einzelbäumen etwa 50 m Abstand, von Waldrändern bis zu 160 m. Feldlerchen nutzen i,d,R. Flächen, die so nahe am Wald liegen nicht als Bruthabitat.

Eine Beeinträchtigung eventuell in der Umgebung vorhandener besonders geschützter Tierarten ist unwahrscheinlich. Durch die geplante Bebauung geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Durch die geplante Begrünung wird davon ausgegangen, dass neue Lebensräume und mehr Vielfalt entsteht.

Die Auswirkungen werden als gering betrachtet.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Ort Oberwinterbach liegt im Tal des Winterbaches und hat sich teilweise schon aus dem Talgrund heraus entwickelt. Am südwestlichen Ortsrand liegt ein Sägewerk schon relativ hoch über dem Tal und auch das Wohngebiet BP 12 liegt am westlichen Ortsrand fast auf der Anhöhe. Nördlich der geplanten Fläche entstand ein Wohnhaus, das auf einer östlichen Anhöhe über dem Altort liegt.

Die Fläche für das Sondergebiet hat aufgrund der topografischen Lage in einer leichten Unterhanglage keine Fernwirkung und ist durch den angrenzenden Wald und umgebende Gehölzstrukturen gut abgedeckt. Vorhandene Gehölzstrukturen auch entlang des kleinen Baches binden die gemischte Baufläche und die Sonderbaufläche ein, so dass es nicht weithin sichtbar sein wird. Auch durch die Lage am Waldrand ist die Fläche von östlicheren, südlichen und nördlichen Bereichen aus nicht sichtbar. Der Waldrand in diesem Bereich ist nicht besonders wertvoll, was er wäre, wenn z.B. große Einzelbäume oder magere Waldrandstandorte der Waldrand prägen würden.

Die geplante Sonderbaufläche ist topografisch gut in die Landschaft eingefügt und ist nur in einem kleinen Umkreis überhaupt sichtbar. Besondere Sichtbeziehungen zum Beispiel zu markanten landschaftsprägenden Gebäuden oder Geländedeformationen bestehen nicht. Daher wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu erwarten ist.

Rad- und Wanderwege berühren das Gebiet nicht. Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für die Erholung.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen entstehen naturraumtypische Landschaftselemente mit Gehölzgruppen und Einzellaubbäumen, die ebenfalls der Einbindung in die Landschaft dienen.



Blick von der Straße nach Oberwinterbach im Westen (Nähe Sägewerk) über das Tälchen hinweg auf die geplante Sonderbaufläche (helle Ackerfläche am Waldrand)

Die Auswirkungen in diesem Umfeld werden daher als gering betrachtet.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Das Wirkungsgefüge auf der Fläche wird z. Zeit durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Die geplante Bebauung wird den Boden und das Versickerungsverhalten, sowie den Lebensraum für Tiere und Pflanzen verändern. Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Negative Auswirkungen auf die landschaftsbezogene Erholung sind nicht zu erwarten. Wander- oder Radwege oder andere Erholungseinrichtungen liegen nicht in der Nähe des Gebiets.

Belästigung auf die Umgebung durch Emissionen wie Staub, Gerüche, Licht u.a. werden nicht erwartet. Der Mist wird geordnet auf einem überdachten Mistplatz gleich auf einen Hänger gebracht und in kurzen zeitlichen Abständen abgefahren.

Auswirkungen durch Lärm

Baubedingt kann es zu Baustellenverkehr mit Lärmauswirkungen kommen. Ein gewisser Verkehr zum Sondergebiet wird entstehen, voraussichtlich mit einem Schwerpunkt im Sommer. Obwohl an den Ort angebunden sind die Abstände zu den Wohnhäusern in der Umgebung relativ groß, so dass keine Beeinträchtigung durch die Pferdehaltung zu erwarten sind.

Den unterschiedlich intensiven Betrieb des Sägewerks auf der der Sonderbaufläche gegenüberliegenden Talseite wird man eventuell gelegentlich auf der Sonderbaufläche hören.

Das Landratsamt Erlangen / Höchststadt, Umweltamt, hat am 27.10.2021 Lärmmessungen vorgenommen. Die Fa. Kugler hält am Sägewerk die Grenzwerte für Dorf-/Mischgebiet (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) zwischen 6.00 und 22.00 Uhr sicher ein, bzw. sie werden unterschritten. Nachts findet kein Betrieb des Sägewerks statt. Der im geplanten Sondergebiet ankommende Lärm ist wahrnehmbar, liegt aber unter dem Grenzwert für Mischgebiete. **Abschließend wird die Lärmsituation nochmals in der Auslegung beurteilt.**

Unter den bisherigen Annahmen werden die Auswirkungen auf den Menschen als gering betrachtet.

Risiken für die menschliche Gesundheit, Katastrophenschutz, Klimawandel

Das Sondergebiet dient der landschaftsbezogenen Erholung und damit der Gesundheit. Die Fläche liegt außerhalb von Flächen, die durch Hochwasser oder Überflutungen bedroht sind. Durch die dauerhafte Begrünung mit Grünland, Sträucher und Bäumen an den Rändern und dazwischen wird CO₂ dauerhaft gebunden und Erosion verhindert.

Die Fläche liegt außerhalb des Explosionsradius der südlich von Dietersdorf liegenden Biogasanlage.

Die ausgewiesenen Baugrenze liegt außerhalb der Baumfallzone der angrenzenden Wälder.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und Sachgüter

werden nicht erwartet. Bau- und Bodendenkmäler sind auf der Fläche und der näheren Umgebung nicht bekannt.

Emissionen, Abfälle und Abwässer

Von der geplanten Nutzung gehen keine besonderen Emissionen aus. Es werden nur normale Haushaltsabwässer und Abfälle erwartet. Die Sonderbaufläche wird an die Kanalisation im Altort angeschlossen werden können. Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück versickert werden. Landwirtschaftliche Tierhaltung in relevanten Umfang ist in Oberwinterbach nicht mehr vorhanden.

Darstellungen im Landschaftsplan

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vor der jetzt im Parallelverfahren durchgeführten 17. Änderung von 2022 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Außerdem ist in der Fassung vor der 17. Änderung die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (ehemalige Schutzzone) des Naturparks Steigerwald dargestellt, **wo der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes werden aktuell in diesem Bereich geändert, so dass der Geltungsbereich außerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegt.**

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine Veränderung des aktuellen Zustandes zu erwarten. Die landwirtschaftliche Nutzung würde im gleichen Umfang fortgesetzt werden. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, insbesondere durch Bodenbearbeitung, Bodenerosion, Austrag von Nährstoffen und Pestiziden fänden weiterhin statt. Eine Nutzungsextensivierung wäre nicht zu erwarten.

Das Landschaftsbild würde nicht verändert werden, die Kulturlandschaft und die typischen Landschaftsstruktur würden voraussichtlich erhalten werden, falls nicht andere Kulturen eingeführt werden.

Die Flächen würden nicht, auch nicht kleinräumig, überbaut werden und Flächenversiegelungen fänden nicht statt.

Die ackerbaulich genutzten Flächen wären weiterhin strukturarm mit einem geringen Artenbestand, geringe Biotopqualität und ohne besondere Artenvorkommen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Boden

Im Sondergebiet ist eine GRZ von 0,15 und eine GFZ von 0,18 zulässig. Eine offene Bauweise ist vorgeschrieben, dies bedeutet ein geringes Maß der baulichen Nutzung. Erschließungsflächen werden reduziert und versickerungsoffen befestigt. Das Gebiet wird dauerhaft begrünt, so dass keine Bodenerosion befürchtet werden muss.

Schutzgut Wasser

Das anfallende Dachwasser wird auf dem Gelände versickert, es kann vorher gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, so dass die zu versickernde Wassermenge verringert werden kann. Eine wasserdurchlässige Befestigung der Erschließungsflächen und aller Stellplätze ist festgesetzt. Der Mistplatz wird überdacht, damit keine Sickerwässer entstehen.

Schutzgut Klima / Luft

Offenen Bauweise ist festgesetzt. Es bestehen keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Gebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Zaunsockel sind nicht zulässig, dadurch können kleine Tiere wie Igel in das Gebiet einwandern. Neue Lebensräume werden durch die Bepflanzung mit heimischen Gehölzen und von Grünland geschaffen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet grenzt an vorhandene Bebauung an. Das Gebiet ist nicht weit sichtbar und hat keine exponierte Lage. Durch Eingrünungsmaßnahmen wird der Pferdehof mit Ferienhäusern in die Landschaft eingebunden.

Als Gehölze werden heimische Sträucher und Bäume ausgewählt.

Techniken und Baustoffe

Es ist beabsichtigt, die geplanten Wohngebäude und Ferienhäuser in Holzbauweise zu errichten. Durch diesen natürlichen Baustoff ist Co2 gebunden und so dem Klimawandel entgegengewirkt.

Bilanzierung, vergleichende Gegenüberstellung des Ausgleichsbedarfs

Diese Bilanzierung erfolgt anhand des Leitfadens Bauen im Einklang von Natur und Landschaft (2021) zur Eingriffsregelung. Dieser neue Leitfaden orientiert sich stärker an der Bayerischen Kompensationsverordnung als der alte Leitfaden von 2003. Er dient den Gemeinden als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte Anwendung der Eingriffsregelung. Die vereinfachte Vorgehensweise kann nicht angewendet werden, da das Gebiet größer als 2 ha und kein Wohngebiet ist.

Die Schutzgüter Arten und Lebensräume werden mit der Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) als gering bewertet.

Intensiv genutzter Acker wird mit dem Faktor 2-5 Wertpunkten, hier 3 Wertpunkten bewertet.

Die Fläche des **Geltungsbereichs** beträgt ca. 25.368 m².

Als Eingriffsfläche wird die Fläche innerhalb der Baugrenze 11.138m² betrachtet. Die übrigen Flächen sind Pferdekoppel (Portionsweide), Flächen für die Eingrünung und die von Gebäuden freizuhaltende Baumfallzone.

Dafür ergeben für den Ausgangszustand **33.414** Wertpunkte, die ausgeglichen werden müssen.

Der Beeinträchtigungsfaktor durch die geplante Nutzung entspricht der GRZ, hier 0,15.

Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **6.014,52** Wertpunkten.

Durch die geplanten Vermeidungsmaßnahmen kann dieser Ausgleichsbedarf um 10% reduziert werden, das heißt der Ausgleichsbedarf beträgt dann 6.015 Wertpunkte (WP) – 602 WP = **5.413 WP**.

Durch Ausgleichsmaßnahmen **sollen 5.413 Wertpunkte erreicht** werden.

Als Maßnahme auf der Ausgleichfläche wird eine Eingrünung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen als Hecken festgelegt.

Die vorgesehenen Hecken werden nach der Kompensationsverordnung, Gebüsche, B112, Mesophile Gebüsche, Hecken mit Schlehe, Hasel, Weißdorn, mit 10 Wertpunkten bewertet.

Acker wird nach der BayKomV mit 3 WP bewertet, daher kann je m² Hecke eine Aufwertung mit 7 Wertpunkten erreicht werden.

Dann sind für die ermittelten **5.413 Wertpunkte** etwa 773 m² mesophile Hecke erforderlich.

Diese Ausgleichsmaßnahme wird am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs festgesetzt und stellt eine Biotopvernetzungsline vom Wald zu den Hecken entlang des Weges ins Dorf dar.

Aufgrund der genannten geplanten Maßnahmen zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen kann davon ausgegangen werden, dass kein weiterer Kompensationsbedarf besteht.

Beschreibung der Maßnahmen zum Ausgleich

Pflanzung von Laubbäumen als Hochstämmen bei den Ferien- und Wohnhäusern

Pflanzung von Hecken

Dafür sind folgende, für Pferde nicht giftige Arten geeignet:

heimische, standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung:

Spitzahorn Acer platanoides

Winterlinde Tilia cordata

Sommerlinde Tilia platyphyllos

(Esche, Fraxinus exelsior und Schwarzerle, Alnus glutinosa am südlichen Rand des Grundstücks möglich)

heimische, standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung:

Feldahorn Acer campestre

Hainbuche Carpinus betulus

Wildkirsche Prunus avium

Elsbeere Sorbus torminalis

heimische, standortgerechte Sträucher, 1xv

Hasel Corylus avellana

Holunder Sambucus nigra

Hartriegel Cornus sanguinea

Schlehe Prunus spinosa

Hundsrose Rosa canina

Weißdorn Crataegus monogyna

Salweide Salix caprea

Die Hecken, die dem Ausgleich dienen, werden als 3-reihige Hecken mit einem Pflanzabstand von 1,00m in der Reihe und 1.50 m zwischen den Reihen angelegt. Bei einer angenommenen Breite von 5m bei der Hecke mit Saum ergibt sich eine Länge von ca. 150 m Hecke. Diese Hecken werden an der westlichen Seite und an der nördlichen Seite des Grundstücks zwischen den Zufahrten angelegt. Die Pflanzung kann durch einen Wildschutzzaun vor Verbiss geschützt werden.

Für die Ansaat der Wiesen und des Grünlands zwischen den Gebäuden werden Saatgutmischungen für Pferdeweiden mit Kräutern, ohne Zuchtgräser verwendet, Saatstärke 4-5 g/m².

Planungsalternativen

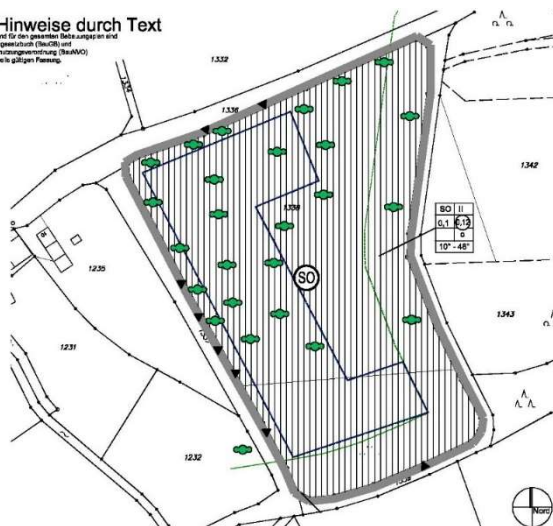
In der Vorplanung wurden verschiedene Alternativen betrachtet.



In den ersten Skizzen waren Wohnhäuser meist weiter am nordöstlichen Rand angedacht, mit einer schlechteren Anbindung an die bestehende Bebauung. In der jetzt vorliegenden Planung wurde Wert auf diese Anbindung gelegt.

D. Hinweise durch Text

Maßnahmen für den gesamten Bereich sind:
- die Baugestaltung (BaUGeO) und
- die Baumartenauswahl (BaumAO)
in der jeweils gültigen Fassung.



Vorentwurf der Frühzeitigen Beteiligung

Im Vorentwurf waren die Festlegungen noch relativ offen und wurden jetzt zur Auslegung konkretisiert.

Zusätzliche Angaben

Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte nach dem derzeitigen Kenntnisstand. Als Datenquelle dienten Angaben der Fachbehörden sowie eigene Erhebungen. Spezielle Untersuchungen insbesondere zum Grundwasserstand, zum Boden wurden nicht durchgeführt, da dies nicht als notwendig zur Beurteilung der Sachlage erachtet wurde.

Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinde ist verpflichtet durch eine geeignete Überwachung erhebliche und unvorhergesehene Umweltauswirkungen rechtzeitig zu erkennen.

Ortsbesichtigungen in regelmäßigen Abständen bewerten die Umsetzung bzw. die Entwicklung der Planungsflächen. Die erste Kontrolle erfolgt spätestens 2 Jahre nach Genehmigung des Bebauungsplanes zur Kontrolle ob die Flächen entsprechend angelegt wurden und dann im fünfjährigen Turnus. Dabei ist zu prüfen, ob das Entwicklungsziel der Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen erkennbar ist. Die dafür notwendigen Ortstermine sind zu protokollieren.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	gering
Wasser	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Immissionen)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	gering
Menschliche Gesundheit, Katastrophenschutz, Klimawandel	gering	gering	gering
Kultur-und Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen