

Umweltbericht

für das Baugebiet „Nördlich - Hohe Straße“ Ortsteil Großweismannsdorf, Markt Roßtal Landkreis Fürth

Fassung mit Stand 02/2024

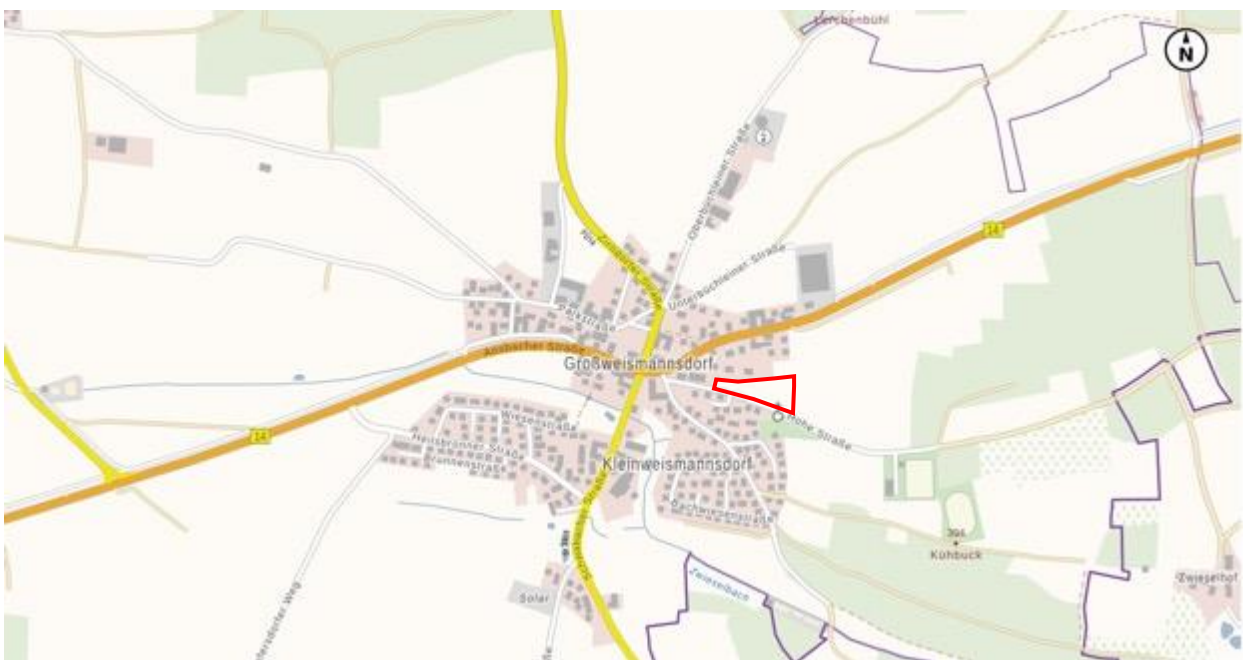


Abbildung 1: Lage des Baugebietes (rot = Abgrenzung Projektgebiet); (Hintergrundbild: BayernAtlas, 01/2024)

Auftraggeber: Valentin Maier Bauingenieure AG
Große Bauerngasse 79
91315 Höchstadt

Auftragnehmer: Bachmann Artenschutz GmbH
GF: Markus Bachmann
Heideloffstraße 28
91522 Ansbach

Bearbeiterin: Janica Hierath (B.Sc. Geographie)
Aleksandra Babina (M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung)

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes.....	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	5
1.2.1	Flächennutzungsplan	5
1.2.2	Landes- und Regionalplanung	6
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	7
2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	7
2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche.....	9
2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	10
2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima.....	11
2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	11
2.6	Auswirkungen auf die Schutzgebiete und Schutzgüter Natura2000	11
2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung.....	12
2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
2.9	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern .	13
2.10	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	13
2.11	Auswirkungen auf die Schutzgüter untereinander	13
2.12	Auswirkungen auf die Wirtschaft	13
2.13	Auswirkungen auf die Land-/Forstwirtschaft	13
2.14	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	14
2.15	Risikoabschätzung im Falle von Unfällen und Naturkatastrophen.....	14
2.16	Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete	15
2.17	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	15
3	Eingriffsregelung: Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	15
3.1	Vermeidungsmaßnahmen	15
3.1.1	Vermeidungsmaßnahmen allgemein	15

3.1.2	Vermeidungsmaßnahmen aus dem speziellen Artenschutz	17
3.1.3	Vermeidungsmaßnahmen zum Insektenschutz und Energiesparen Fehler! Textmarke nicht definiert.	
3.1.4	Maßnahmen der Grünordnung	17
3.1.5	Maßnahmen Bezugs Einfriedung	18
3.1.6	Maßnahmen Bezugs Landschaftsbild / Dachbegrünung / Erneuerbare Energie Klimaschutz	19
3.2	Eingriffsermittlung / Ausgleichsbedarf	19
3.2.1	Ermittlung Planungsfaktor	19
4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
5	Umweltprognose bei Nichtdurchführung	20
6	Zusätzliche Angaben nach Anlage 2 Nr. 3 BauGB	20
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)	20
6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt.....	21
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	21
8	Maßnahmen der Grünordnung.....	21
8.1	Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen.....	21
8.2	Maßnahmen- und Ausgleichskonzept	22
8.3	Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Bilanzierung	23
8.4	Zusammenfassung der Ergebnisse zur Eingriffsregelung.....	25

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Der Markt Roßtal beabsichtigt die Entwicklung eines neuen Wohngebiets am östlichen Rand des Ortsteils Großweismannsdorf, nördlich der Hohen Straße. Verfolgt wird das Ziel, sechs Mehrfamilienhäuser mit Stellplätzen und Freianlagen zu realisieren. Die betroffene Fläche wird zum überwiegenden Teil überbaut.

Großweismannsdorf bildet einen Siedlungskern und ist hauptsächlich von Ackerland und Grünland umgeben. Etwa 0,5 km nördlich liegt das Waldgebiet „Im Loch“ und etwa 0,3 km östlich das Waldgebiet Auholz.

Das Baugebiet dient der Erweiterung der bereits vorhandenen Wohnbebauung und gleichzeitig schließt es eine Baulücke. Richtung Norden, Süden und Westen ist es von bereits bestehender Wohnbebauung umgeben.

Nach Osten öffnet sich die angrenzende, überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte Agrarlandschaft. In ca. 200 m Entfernung befindet sich ein Waldstück, welches Teil des Landschaftsschutzgebiets „Roßtal“ ist.

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Fläche von ungefähr 0,79 Hektar und umfasst Teilflächen der Flurnummern 215, 208/3 und 208/4 der Gemarkung Großweismannsdorf.



Abbildung 2: Rote Umrandung: Baugebiet (Topografische Karte, BayernAtlas, 01/2024)



Abbildung 3: Baugebiet (Luftbild 2024, Foto: Valentin Maier Bauingenieure AG)

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens wird eine Änderung des Flächennutzungsplans in Wohnbaufläche initiiert.

Die geplante Wohnbauentwicklung an dieser Stelle entspricht den städtebaulichen Zielen der Marktgemeinde Roßtal, welche darauf ausgerichtet sind, der steigenden Nachfrage nach Wohnflächen gerecht zu werden. Die Wohnbauentwicklung orientiert sich an der südlich angrenzenden, bereits zu Wohnzwecken genutzten Fläche. Im Landschaftsbild wirkt die bisher unbeplante Fläche wie eine Leerstelle, die es zu vervollständigen gilt. Durch die Erweiterung des Ortskerns Richtung Osten würde sich eine Abrundung des Siedlungskörpers ergeben. Es entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, ortskernnahe Flächen mit guter Erreichbarkeit der bestehenden Infrastruktur zu entwickeln. Von der angrenzenden, bestehenden Bebauung sind keine Konflikte zu erwarten.



Abbildung 4: Flächennutzungsplan mit neuem Baugebiet (rote Umgrenzung, aus der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „Nördlich - Hohe Straße“ in Grossweismannsdorf“)

1.2.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms grenzt der Markt Roßtal an den Verdichtungsraum Fürth/Erlangen/Nürnberg und wird als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Die Gemeinde befindet sich in der Region 7 (Region Nürnberg).

Der Regionalplan klassifiziert Roßtal als Zentralen Ort der Grundversorgung (Grundzentrum) im Landkreis Fürth. Zudem liegt die Gemeinde in der äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen. Durch die Weiterentwicklung des zentralen Orts Roßtal soll die bestehende dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur erhalten und gestärkt werden. Besonderes Augenmerk gilt dabei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, die vorrangig im Ort durchgeführt werden sollen. Auch Straßenbaumaßnahmen, insbesondere zur Anbindung an Nürnberg und Fürth, sind für die Gemeinde vorgesehen.

In Bezug auf die Energieversorgung der Region ist das nahegelegene Vorranggebiet für den Bau und die Nutzung raumbedeutsamer Windkraftanlagen (Vorranggebiete Windkraft, WK7), etwa 5 km südwestlich von Großweismannsdorf, zu beachten. Zudem befinden sich in einem Abstand von etwa 1,5 km weitere Vorbehaltsgebiete für Windkraft (WK 7a, WK30, WK44). Dabei ist auch das Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung (TR6) in Buttendorf zu berücksichtigen.

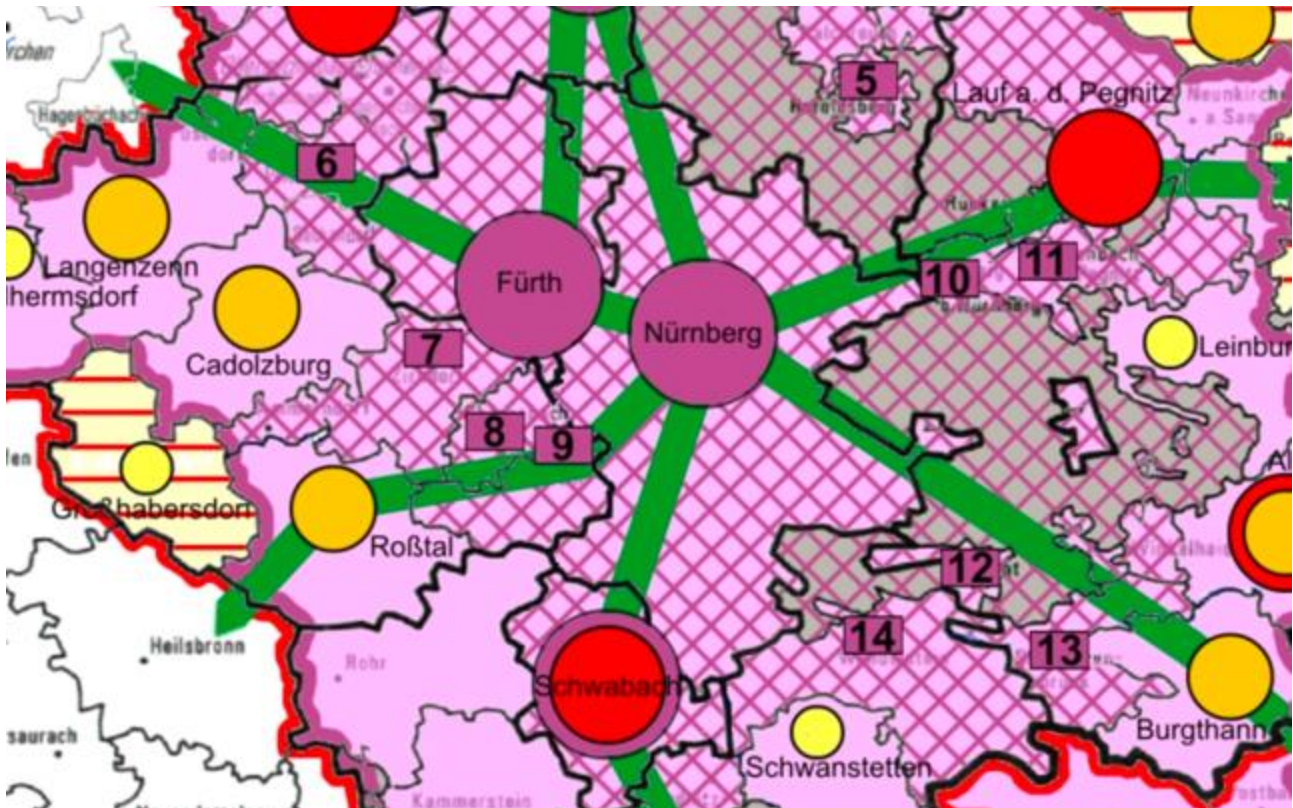


Abbildung 5: Auszug Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7) Raumstruktur (Stand März 2007)

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei dem Plangebiet handelt es sich momentan um einen intensiv genutzten Acker (Abb. 6). Dieser wird einheitlich genutzt. Randstrukturen sind kaum vorhanden. Auch die Böschung zur Straße im Süden des Plangebiets ist kaum ausgeprägt.

Nördlich des Plangebiets befinden sich große Gärten mit teilweise älteren Obstbäumen. Zwischen Vorhaben und bestehenden Gärten verläuft eine Thuja-Hecke. Im Süden ist die Bebauung dichter; große Gärten sind hier eine Seltenheit.



Abbildung 6: Das Vorhabengebiet (Blick nach Osten) (Foto: R. Fischer)



Abbildung 7: Blick von Ost nach West. In die angrenzende Bebauung. Rechts im Bild die Obstbäume der nördlichen Gärten (Foto: R. Fischer)

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, wurde ein Fachbeitrag zur saP in Auftrag gegeben. Die darin festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind:

- **M01:** In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden. Beginnen die Bauarbeiten außerhalb der Brutphase der Feldlerche, entfällt diese Maßnahme.

- **M02:** Um eine Bestrahlung von Flugrouten und Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sollen folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung beachtet werden:
 - >> Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen über 10 m² 2-5cd/m²
 - >> Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
 - >> Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle vorstellbar.
 - >> Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

Werden diese Maßnahmen und Festsetzungen eingehalten, kann von einer geringen Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Tiere ausgegangen werden.

2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern weist für den Bereich hauptsächlich das Vorkommen von Braunerde aus, während Pseudogley-Braunerde mit einem geringen Verbreitungsgrad festgestellt wird. Die Deckschicht besteht überwiegend aus lehmhaltigem Material, das von (grusführendem) Lehm über (grusigem) Sand bis zu Sandlehm (Sandstein) reicht, wobei Sandlehm über Sandstein nur selten anzutreffen ist. Der belebte Boden ist in seiner Funktion als Filter, Tier- und Pflanzenlebensraum, Produktionsgrundlage, Wasserversickerung, Wasserverdunstung und Klimaregulierung nicht ersetzbar.

Während der Bauphase und danach kann es zu Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung und Versiegelung kommen. Die Ausbildung von Baustraßen ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren, was durch die gemeindliche Erschließung passiert.

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen muss der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten gelagert werden. Falls der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert wird, so sollte er mit Kräutern (Senf, Klee, etc.) angesät werden, um ihn vor Güteverlust sowie Erosion zu schützen. Bei Bodenarbeiten sind die einschlägigen Regelwerke DIN 18915, DIN 19731 und § 12 BBodSchV anzuwenden, um die Bodenstruktur und die Bodenfunktion so weit wie möglich zu erhalten.

Durch das geringe Maß der baulichen Nutzung und die nachfolgende extensive und strukturreiche Nutzung der Grundstücke als Gärten können erhebliche Eingriffe weitestgehend reduziert werden.

Das Schutzgut Fläche ist ein wertvolles Gut, da es sich nicht vermehren lässt. Aus diesem Grund weist die Marktgemeinde Roßtal hier auch Flächen aus, welche mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden sollen.

Zum Schutz der Fläche und des Bodens hat der Markt Roßtal folgende Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen:

- Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.
- Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen.
- Eine Beanspruchung der Flächen durch das Lagern von Baumaterialien und Arbeitsgeräten in sensiblen Bereichen (z.B. Kronentraufbereich von Bäumen, an Hecken, im unmittelbaren Gewässerumfeld etc.) ist zu unterlassen.
- Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Die mit Steinen bedeckte Fläche darf maximal 10% der Grünfläche betragen.
- Die Planung des Baugebietes soll so flächensparend wie möglich erfolgen.
- Nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestaltet oder umgelagert werden.

Die Fläche wird von landwirtschaftlicher Nutzfläche zu einer lockeren Wohnbebauung geändert, sodass die Eingriffserheblichkeit für die Schutzgüter Fläche und Boden zusammen mit oben genannten Festsetzungen und bei Einhaltung der Regelwerke als gering einzustufen sind.

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Trinkwasserschutzgebiete

In der Umgebung von Großweismannsdorf befinden sich mehrere Trinkwasserschutzgebiete. Das nördliche Trinkwasserschutzgebiet „Stein, St“ liegt ca. 600 m vom Plangebiet entfernt. Die östlichen Gebiete „Gutzberg Br. VII“ und „Rohr (Stadtwerke Stein)“ liegen in einer Entfernung von über 1,5 km entfernt. Von der Planung des Wohngebietes sind keine negativen Auswirkungen auf die Trinkwasserschutzgebiete zu erwarten.

Anlagen zur Versickerung des von Dachflächen ablaufenden Wassers sind nur unter der Bedingung zulässig, dass eine ausreichende Reinigung durch flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden oder äquivalente Filteranlagen gewährleistet ist.

Zur Regenwasserversickerung ist eine Sickermulde auf dem Grundstück vorgesehen. 560 m² Carports und die Abstellflächen sollen durch Dachbegrünung das Niederschlagswasser zurückhalten, speichern, verdunsten und somit einen positiven Einfluss auf das Lokalklima entfalten. Die Eingriffserheblichkeit für das Schutzgut Wasser ist als gering einzustufen.

2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima

Da hier ein strukturreiches Wohngebiet entstehen soll, ist nicht mit einer erheblichen Beeinflussung des Schutzgutes Luft bzw. Klima zu rechnen. Die Kaltluftentstehung ist nicht wesentlich beeinträchtigt. Emissionen halten sich aufgrund der geplanten Nutzung (Wohnbebauung) in den gesetzlichen Grenzen. 560 m² Carports und die Abstellflächen sollen durch Dachbegrünung das Niederschlagswasser zurückhalten, speichern, verdunsten und somit einen positiven Einfluss auf das Lokalklima entfalten. Die Eingriffserheblichkeit für das Schutzgut Luft und Klima wird als gering eingestuft.

2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete (Regionalplan 7 Industrieregion Mittelfranken) und direkt angrenzend an die Ortschaft Großweismannsdorf. Das neu zu planende Wohnbaugebiet hat keinen Einfluss auf das landschaftliche Vorbehaltsgebiet in der Umgebung.

Der landschaftsbildliche Wert einer Ackerfläche ist als gering anzusehen.

Unter Einhaltung der genannten Festsetzungen ist die Eingriffserheblichkeit als gering einzustufen.

2.6 Auswirkungen auf die Schutzgebiete und Schutzgüter Natura2000

Großweismannsdorf ist von verschiedenen kleineren Waldflächen umgeben, die durch das Landschaftsschutzgebiet „Roßtal“ geschützt sind. Das geplante Vorhaben hält einen ausreichenden Abstand (ca. 260 m) zum östlich angrenzenden Wald ein, wodurch negative Beeinträchtigungen auf Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

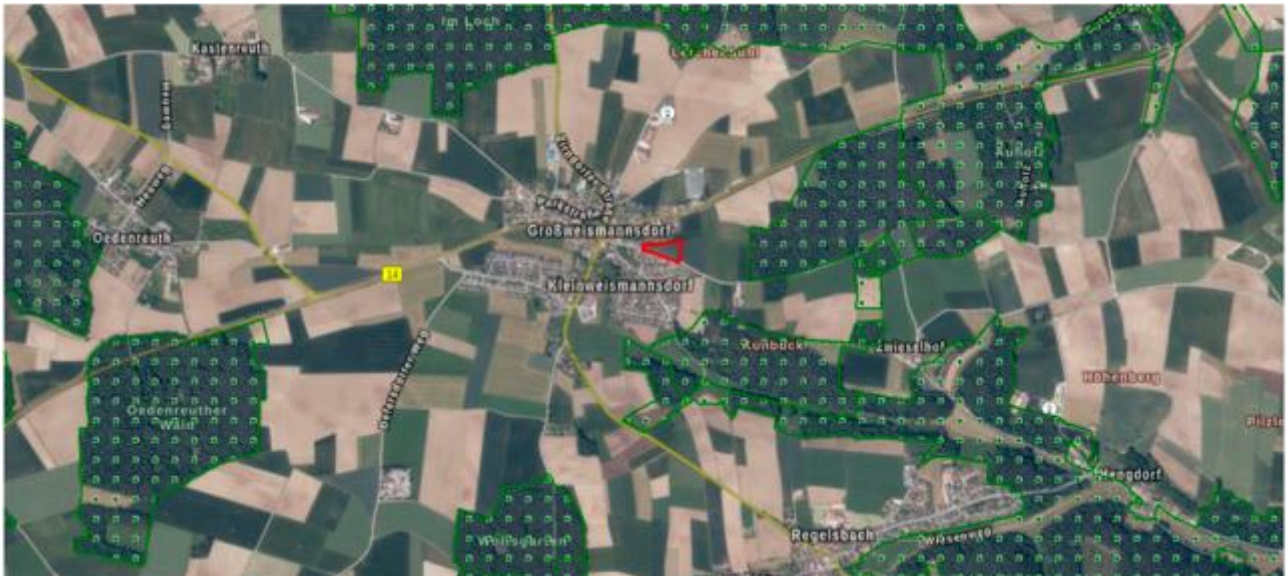


Abbildung 8: Prüfung auf Schutzgebiete des Naturschutzgesetzes. In der Umgebung findet sich ausschließlich das Landschaftsschutzgebiet „Roßtal“ (grün gepunktet); (Quelle: BayernAtlas)

Im Nahbereich des Geltungsbereiches sind weder kartierte Biotope noch Ökokonto- oder Ausgleichsflächen vorhanden.

Von der Planung sind keine Schutzgüter Natura2000 betroffen. Natura2000-Gebiete sind in unmittelbarer Entfernung nicht vorhanden.

Auswirkungen auf Schutzgebiete des Kapitel 4 Bundesnaturschutzgesetz können ausgeschlossen werden.

2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

Die Bereitstellung von neuem Wohnraum „im Grünen“ fördert die Gesundheit des Menschen und mehrt die lokale Bevölkerung durch Zuzug. Hier ist mit ausschließlich positiven Effekten zu rechnen.

2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler

Bisher keine im Plangebiet bekannt.

Bodendenkmäler

Bisher keine im Plangebiet bekannt.

Auf der zu überplanenden Fläche und in unmittelbarer Umgebung sind vorgeschichtliche Bodendenkmäler oder Baudenkmäler nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen)

der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter können nach derzeitigem Wissensstand ausgeschlossen werden.

2.9 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Das geplante Baugebiet befindet sich in Ortsrandlage unmittelbar im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung bestehender Verkehrswege. Synergieeffekte bei der Ver- und Entsorgung können genutzt werden.

Anfallendes häusliches Abwasser ist in das Kanalsystem einzuleiten und der kommunalen Abwasserbeseitigung zur Reinigung zuzuführen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Müllbeseitigung läuft über das übliche gemeindliche Müllentsorgungssystem, es ist vorgesehen, dass es eine zentrale Müllsammelstelle geben wird. Hier werden 4 Sammelstellen an der Straße benötigt.

Bei Durchführung der genannten Maßnahmen werden Emissionen vermieden und mit Abfällen und Abwässern sachgerecht umgegangen.

2.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen grundsätzlich möglich, aber nicht vorgeschrieben. PV-Anlagen sind auf den Carports geplant. Die Wärmeversorgung soll energieeffizient über das Nahwärmenetz erfolgen.

2.11 Auswirkungen auf die Schutzgüter untereinander

Aus einer Ackerfläche entsteht ein Wohngebiet, welches reichlich mit Grün durchstrukturiert werden soll. Dies hat nahezu überwiegend positive Effekte.

Besondere Wirkbeziehungen oder Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind für den Planbereich nicht erkennbar.

2.12 Auswirkungen auf die Wirtschaft

Die Wirtschaft wird gestärkt, da mehr Menschen in der Region wohnen können. Diese Auswirkung wird als positiv eingestuft.

2.13 Auswirkungen auf die Land-/Forstwirtschaft

Für die Landwirtschaft entfällt 0,79 Hektar landwirtschaftliche Fläche zugunsten von Wohnbebauung. Der Acker wird bisher intensiv genutzt. Insofern wird die Beeinträchtigung als mittel eingestuft.

Flächen der Forstwirtschaft sind nicht betroffen, sodass hier keine negativen Effekte vorliegen.

2.14 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Wirtschaft wird gestärkt, da mehr Menschen in der Region wohnen können. Dies kommt auch dem Erhalt, der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zugute. Diese Auswirkung wird als positiv eingestuft.

2.15 Risikoabschätzung im Falle von Unfällen und Naturkatastrophen

Überschwemmungsgebiete

Das nächstgelegene größere Gewässer, der Main-Donau-Kanal und dessen festgesetztes Überschwemmungsgebiet, befindet sich etwa 6 km östlich von Großweismannsdorf und stellt keine Gefahr für den Ortsteil dar.

Innerhalb der Gemeinde existieren jedoch auch Gewässer III. Ordnung, deren Überschwemmungsgebiete nicht bekannt bzw. festgesetzt sind. Zur groben Einschätzung des Gefahrenpotenzials kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche herangezogen werden.

Wassersensible Bereiche

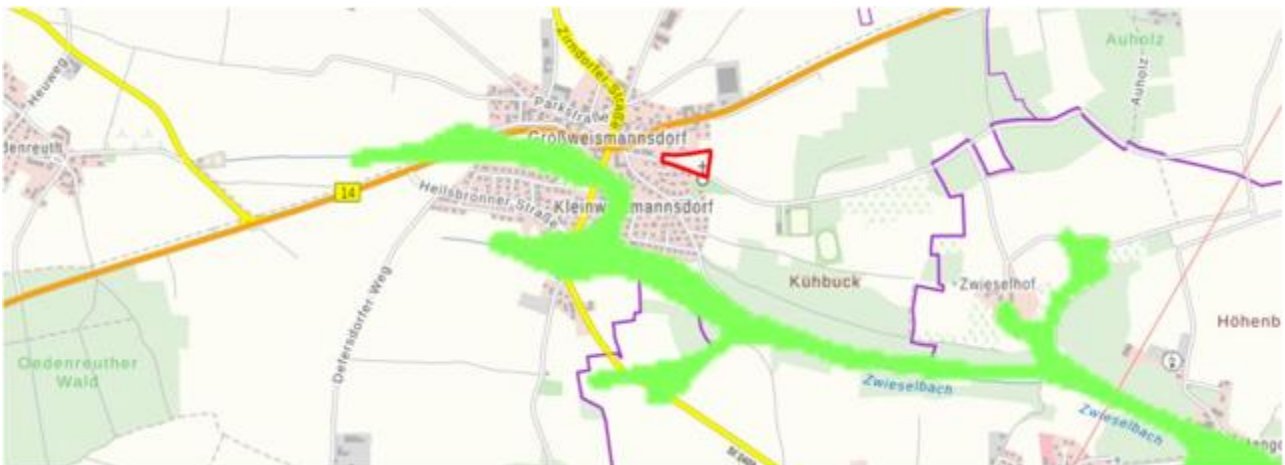


Abbildung 9: Wassersensible Bereiche nahe des Plangebietes (Quelle: BayernAtlas, 11/2023)

Im Bereich des Zwieselbachs kann es bei Starkregen zu kleineren Überflutungen kommen. Die in der Karte grün dargestellten Flächen zeigen Gebiete, die durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem Überschwemmungen und Überspülungen auftreten können, wodurch bestimmte Nutzungen z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse oder Bäche, beeinträchtigt werden können. Aufgrund der vorhandenen Topografie und einer ausreichenden Entfernung des Plangebietes vom Zwieselbach ist hier keine Gefahr durch Hochwasser und Überschwemmungen zu erwarten.

Bezugs einer Wohnbebauung bestehen keine weiteren Risiken für Unfälle und Naturkatastrophen. Das Wohngebiet befindet sich nicht in Überschwemmungsgebieten oder wassersensiblen Bereichen.

2.16 Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Benachbarte Plangebiete sind bereits als Wohngebiete ausgewiesen. Bei Umsetzung aller Maßnahmen ist von keinen sonderlich erheblichen kumulativen Auswirkungen auszugehen.

2.17 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	gering
Boden und Fläche	gering
Wasser	gering
Luft / Klima	gering
Landschaftsbild	gering
Natura2000	keine
Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	keine / positiv
Kultur- und Sachgüter	keine
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	keine
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	keine / positiv
Auswirkungen auf die Wirtschaft	positiv
Auswirkungen auf die Land-/Forstwirtschaft	mittel / gering
Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	positiv
Risikoabschätzung im Falle von Unfällen und Naturkatastrophen	keine
Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete	keine

3 Eingriffsregelung: Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

3.1 Vermeidungsmaßnahmen

3.1.1 Vermeidungsmaßnahmen allgemein

- Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen muss der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten gelagert werden. Falls der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert wird, so sollte er mit Kräutern (Senf, Klee, etc.) angesät werden, um ihn vor Güteverlust sowie Erosion zu schützen. Bei Bodenarbeiten sind die einschlägigen Regelwerke DIN 18915, DIN

19731 und § 12 BBodSchV anzuwenden, um die Bodenstruktur und die Bodenfunktion so weit wie möglich zu erhalten.

- Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.
- Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen.
- Eine Beanspruchung der Flächen durch das Lagern von Baumaterialien und Arbeitsgeräten in sensiblen Bereichen (z.B. Kronentraufbereich von Bäumen, an Hecken, im unmittelbaren Gewässerumfeld etc.) ist zu unterlassen.
- Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches sollen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Gullydeckel sollen nicht direkt an die Bordsteinkante angebracht werden. Es wird empfohlen den Bordstein alle 20 m abzusenken.
- Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Schwalben, Mauersegler, Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter, Turmfalke und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierbare Bauelemente im Handel verfügbar.
- Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Die mit Steinen bedeckte Fläche darf maximal 10% der Grünfläche betragen.
- Die Planung des Baugebietes soll so flächensparend wie möglich erfolgen.
- Nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestaltet oder umgelagert werden.
- Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches sollen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Gullydeckel sollen nicht direkt an die Bordsteinkante angebracht werden. Es wird empfohlen den Bordstein alle 20 m abzusenken.
- Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Schwalben, Mauersegler, Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter, Turmfalke und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierbare Bauelemente im Handel verfügbar.

3.1.2 Vermeidungsmaßnahmen aus dem speziellen Artenschutz

- **M01:** In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden. Beginnen die Bauarbeiten außerhalb der Brutphase der Feldlerche, entfällt diese Maßnahme.
- **M02:** Um eine Bestrahlung von Flugrouten und Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sollen folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung beachtet werden:

>> Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen über 10 m² 2-5 cd/m²

>> Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.

>> Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle vorstellbar.

>> Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

3.1.4 Maßnahmen der Grünordnung

- a) Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind auch durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu begrünen.

- b) Pflanzgebote

Zur Durchgrünung der Bauflächen sind Bäume und Sträucher entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzen. Die Standorte sind dabei in ihrer Lage nicht verbindlich. Es sind klimatolerante und naturraumtypische Laubbäume oder ortstypische Obstbaumsorten zu verwenden.

Sämtliche zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- c) Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ ist eine 3-reihige Hecke mit heimischen Gehölzen auf einer Breite von min. 7,50 m zu pflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe muss 1,50m betragen, zwischen den Reihen mindestens 1,00 m. Die Gehölze sind versetzt zu pflanzen. Es sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden (...). Die Hecke muss dauerhaft freiwachsend sein, Formschnitte sind nicht zulässig. Für die Anwuchspflege (inkl. Bewässerung) ist zu sorgen. Die Heckenpflanzung ist auf Dauer zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Bei Wildverbiss muss in den ersten Jahren ein Wildverbisschutzzaun gestellt werden, der nach 5-10 Jahren wieder abzubauen ist. (Mindestgröße: Heister H 60-80 cm, Sträucher H 100 – 150 cm, Reihenabstand 1,5 m). Diese ist gleichzeitig auch Teil der Ausgleichsmaßnahmen. Die Grünfläche ist auch als Ausgleichsfläche festgesetzt (vgl. Festsetzung Nr. 7).
- d) Biotop/Sickermulde
Das geplante Biotop ist in unbefestigter, naturnaher Bauweise anzulegen, organisch auszuformen, zu begrünen und in die Umgebung einzubinden.
- e) Schottergärten
Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Die mit Steinen bedeckte Fläche darf maximal 10% der Grünfläche betragen
- Festsetzungen des Bebauungsplans betreffen private Grünflächen, die nicht überbaut sind und als Freiflächen ausgestaltet werden müssen.
 - Schottergärten, die hauptsächlich mit Steinen bedeckt sind und nur wenige oder keine Pflanzen enthalten, sind nicht gestattet.
 - Es sind heimische Gehölze zu verwenden.
 - Zur Eingrünung des Gebiets ist eine mindestens dreireihige Hecke aus 7,50 m im Osten aus heimischen Gehölzen (vgl. Gehölzvorschläge) festgesetzt (Mindestgröße: Heister H 60-80 cm, Sträucher H 100 – 150 cm, Reihenabstand 1,5 m). Diese ist gleichzeitig auch Teil der Ausgleichsmaßnahmen. Im Westen wird eine einreihige Hecke zur Eingrünung gepflanzt.
 - Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 3.1.5 Maßnahmen Bezugs Einfriedung**
- Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur in Form von Metallzäunen bis zu einer Höhe von 1,40 m und ohne Sockel zulässig.
 - Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein 2,00 m hoher Doppelstabmattenzaun zulässig, insofern dieser mit Sträuchern hinterpflanzt wird.

3.1.6 Maßnahmen Bezugs Landschaftsbild / Dachbegrünung / Erneuerbare Energie Klimaschutz

- Die Flachdächer bei Nebenanlagen und Carports sowie die Abstellräume sind extensiv zu begrünen. Sie sind mit Gräsern, Wildkräutern oder Stauden extensiv zu begrünen, um Oberflächenwasser im Siedlungsraum zurückzuhalten, Lebensräume im bebauten Raum zu schaffen und stadtklimatische Effekte zu erzielen. Hierzu ist auf Flachdachkonstruktionen eine Vegetationstragschicht (Substratschicht) von mindestens 6cm vorzusehen.

Ab einer Dachfläche von 150m² sind die technisch nutzbaren Flächen von Flachdächern zusätzlich mit Photovoltaik-elementen auszustatten.

- Für Hauptgebäude sind alle Dächer mit einer Dachneigung von 0 Grad bis 48 Grad zulässig
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen.
- Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieranlagen.
- Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

3.2 Eingriffsermittlung / Ausgleichsbedarf

Biotop und Nutzungstyp (BNT)	Eingriffsfläche	Wertpunkte BNT/m ² Eingriffsfläche	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf
A11 – Acker intensiv genutzt, artenarm	7.872 m ²	2 WP	0,45	7.085 WP

Ausgleich von 7.085 WP – (7.085 * Planungsfaktor 0,2) = **5.668 WP Ausgleich erforderlich**

3.2.1 Ermittlung Planungsfaktor

Laut dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft S. 19 kann durch die Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Ausgleichserfordernis um maximal 20 % gesenkt werden. Hierzu sind im Leitfaden im Anhang 2 Tabelle 2.2 die entsprechend anzurechnenden Planungsfaktoren angegeben und die hier Zutreffenden in nachfolgender Tabelle zusammengestellt.

Dabei ist zu beachten, dass der Planungsfaktor ein Maximum von 20 nicht überschreiten kann. Ein Planungsfaktor von 20 bedeutet eine Reduktion des Ausgleichs um 20 %.

Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs nach Tab. 2.2 Anhang 2 Leitfaden	Planungsf.
Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke	5
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	5
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	5
Schaffung einer Grünverbindung zur offenen Landschaft, Landschaftsbildverbesserung (Pflanzung einer Hecke rund um das Baugebiet)	5
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung	5
Carports sind mit Gräsern, Wildkräutern oder Stauden extensiv zu begrünen	5
Summe	20*

* der Wert von 20 kann nicht überschritten werden

4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

(Ziele des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans sind zu berücksichtigen)

Es wäre möglich, das Baugebiet an anderer Stelle zu realisieren. Allerdings wäre dann der Eingriff der Gleiche, möglicherweise sogar höher, die Versiegelung bliebe gleich und das Baugebiet wäre dann nicht so gut und nah an die bestehende Ortschaft und das Verkehrssystem angebunden, wie dies bei dem vorliegenden Plan der Fall ist. Dieser stellt zur Weiterentwicklung von Wohnbebauung angrenzend an den Ortskern die beste Option dar.

5 Umweltprognose bei Nichtdurchführung

Wird das Baugebiet nicht durchgeführt, so wird der Acker weiter landwirtschaftlich genutzt, der Wohnbedarf nicht gedeckt, es entsteht ein Wohnungsdefizit und es werden weiter Emissionen durch die Nutzung in die Umwelt getragen. Bei Nichtdurchführung ist tendenziell von keiner schlechteren Situation für die Umwelt auszugehen.

6 Zusätzliche Angaben nach Anlage 2 Nr. 3 BauGB

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

Bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen standen im Wesentlichen die von Valentin Maier Bauingenieure AG bereitgestellten Berichte, der BayernAtlas, Daten aus FinView, Geländebegänge, der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und die Pläne und Konzepte der Landesentwicklung zur Verfügung.

Die Flächenermittlung wurde mit Hilfe von QGis durchgeführt.

6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Die Gemeinde wird als Genehmigungsbehörde die Umsetzung der Maßnahmen selbst durchführen bzw. diese überwachen und ggfs. einfordern.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Eine Ackerfläche soll in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,45 umgewandelt werden. Hier sollen Mehrfamilienhäuser gebaut werden. Es sind umfangreiche Durchgrünungs- und Eingrünungsmaßnahmen geplant.

Bei Einhaltung aller Maßnahmen ist die Umsetzung des Baugebietes nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Durch die Umwandlung eines Intensivackers in ein Wohngebiet ist sogar mit teilweisen Verbesserungen für die Umwelt zu rechnen.

8 Maßnahmen der Grünordnung

8.1 Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen

Für die Maßnahmen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten.

- Das Bebauungsplangebiet wird durch anzupflanzende Bäume, Sträucher und Hecken durchgrünt. Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt eine gezielte Durchgrünung durch Pflanzbindung. Das Baugebiet wird Richtung Osten durch eine Hecke in die Landschaft integriert.
- Im Norden des Geltungsbereiches ist ein Biotop mit einer Sickermulde vorgesehen.
- Außerdem ist es vorgesehen, den Versiegelungsgrad über entsprechende Festsetzungen (z.B. die Verwendung versickerungsfähiger Beläge) möglichst gering zu halten.

Es sind standortgerechte, autochthone Bäume und Sträucher aus nachstehender Liste zu verwenden:

Bäume II./III Ordnung (autochthon): H. 3xv, mB, StU 16-18

Obstbäume (bevorzugt alte, regionale Sorten): H. 3xv., mB., StU 12-14, Hochstämme

- *Juglans regia* Walnuss
- *Malus domestica* in Sorten Apfel
- *Populus tremula* Zitterpappel
- *Prunus avium* Vogel-Kirsche
- *Prunus avium* in Sorten Kirsche
- *Prunus domestica* in Sorten Zwetschge

- *Pyrus communis* in Sorten Birne
- *Salix capraea* Sal-Weide
- *Sorbus aria* Mehlbeere
- *Sorbus aucuparia* Eberesche

Sträucher (autochthon): Sol. 3xv., m.B., 125-200 (1. und 2. Strauch), Str. 2xv., 60-150 (3.-5- Strauch)

- *Cornus mas* Kornelkirsche
- *Crataegus monogyna* Eingriffiger Weißdorn
- *Ligustrum vulgare* Liguster
- *Prunus padus* Trauben-Kirsche
- *Rosa arvensis* Feld-Rose
- *Rosa canina* Hundsrose
- *Rosa pimpinellifolia* Bibernelle-Rose
- *Rosa rubiginosa* Wein-Rose
- *Ribes alpinum* Alpen-Johannisbeere
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball

Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten. Es handelt sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sodass auch der Ort der Pflanzung im Bebauungsplan relativ genau eingezeichnet und auch einzuhalten ist.

Bei Randbepflanzungen sind die Grenzabstände nach dem bayerischen Nachbarrecht einzuhalten (Art. 47 ff. BGB).

Die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist zu pflegen und bei Ausfall von Gehölzen durch Gehölze gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

8.2 Maßnahmen- und Ausgleichskonzept

Um den Ausgleichsbedarf gemäß § 1a Abs. 1 S. 1 BauGB, wie in Kapitel 3.2 dargelegt, angemessen zu berücksichtigen, sollen Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden. Diese Maßnahmen werden auf den dafür vorgesehenen Flächen identifiziert und im Rahmen eines Maßnahmenkonzepts dargelegt.

Vor dieser Entwicklung ist jedoch eine detaillierte Erfassung und Bewertung des aktuellen Zustands der potenziellen Ausgleichsfläche erforderlich, die auf einer präzisen, flächenspezifischen Analyse der jeweiligen Merkmale und Eigenschaften der BNT basiert.

Auf Grundlage der Erfassung und Bewertung des bestehenden Zustands wird ein Ausgleichskonzept erstellt. Hierbei erfolgt die Auswahl der erforderlichen Maßnahmen und entsprechenden Flächen. Laut dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, S. 22 werden dabei die folgenden Rahmenbedingungen berücksichtigt:

- Ausgleichsmaßnahmen müssen eine ökologische Aufwertung für den Naturhaushalt und/oder eine Aufwertung für das Landschaftsbild bewirken. Sie können nur auf Flächen stattfinden, die ein Aufwertungspotenzial

aufweisen, d.h. aufwertungsbedürftig und aufwertungsfähig sind. Die Maßnahmen müssen über die bloße Bereitstellung einer anderen Fläche als der Eingriffsfläche ohne Aufwertung hinausgehen. Ein Aufwertungspotenzial im Sinne der Eingriffsregelung besteht grundsätzlich nur für Maßnahmen, die ohne anderweitige rechtliche Verpflichtungen durchgeführt werden.

- Maßgebend für die Bestimmung der Aufwertung sind die Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste.
- Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich auf die infolge des Eingriffs beeinträchtigten Funktionen. Eine Ausgleichsmaßnahme gleicht die Funktionsbeeinträchtigung eines Schutzguts sowohl im räumlichen Zusammenhang als auch im gleichen Funktionszusammenhang aus.
- Nach § 200a S. 1 BauGB umfasst der Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung können unabhängig von einem unmittelbar räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort vorgenommen werden, sofern dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist (§ 200a S. 2 BauGB). Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung müssen nicht die durch den Eingriff beeinträchtigten Funktionen der Schutzgüter wiederherstellen, sondern können diese auch durch andere Funktionen, die den beeinträchtigten möglichst nahekommen, ersetzen.
- Ausgleichsmaßnahmen sollen vorrangig auf geeigneten, im Eigentum der Gemeinde stehenden oder einvernehmlich zur Verfügung gestellten Grundstücksflächen verwirklicht werden. Die Durchführung des Ausgleichs auf Grundstücken im Eigentum Dritter ist rechtlich zu sichern.

8.3 Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Bilanzierung

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)

1	A11	Acker intensiv genutzt, artenarm	2	B112	Mesophile Hecke	10	617	8	0	4.936
2	A11	Acker intensiv genutzt, artenarm	2	S132	Eutrophes Stillgewässer, bedingt naturnah	9	107	7	0	749
Summe Ausgleichsumfang (WP) * 5.685 WP										

* Ausgleichsumfang = Fläche x Prognosezustand – Ausgangszustand

Der maßgebliche Vergleich erfolgt zwischen dem Zustand der Ausgleichsfläche vor der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Ausgangszustand) und dem Prognosezustand 25 Jahre nach ihrer Umsetzung. In zeitlicher Hinsicht kann grundsätzlich angenommen werden, dass eine Ausgleichbarkeit vorliegt, wenn sich die Funktionen des jeweils beeinträchtigten Schutzguts auf der Ausgleichsfläche innerhalb dieses Zeitraums wieder in vollem Umfang wie vor dem Eingriff entwickeln lassen.

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	5.685 WP
Summe Ausgleichsbedarf	5.668 WP
Differenz	+ 17 WP

Maßnahmen zur Herstellung:

Pflanzung Hecke

Die Hecke muss mindestens 7,50 m breit und dreireihig sein. Der Pflanzabstand in der Reihe sollte 1,5 m betragen, zwischen den Reihen mindestens 1 m. Die Gehölze müssen versetzt gepflanzt werden. Es sind ausschließlich Laubgehölze der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Hecke muss dauerhaft freiwachsend sein, Formschnitte sind nicht zulässig. Für Anwuchspflege (inklusive Bewässerung) ist zu sorgen. Die Heckenpflanzung ist auf Dauer zu erhalten. Bei Ausfall ist für Ersatz zu sorgen. Bei Wildverbiss muss in den ersten Jahren ein Wildverbisschutzzaun gestellt werden. Dieser ist nach 5-10 Jahren wieder abzubauen. Die gesetzlichen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken müssen eingehalten werden.

8.4 Zusammenfassung der Ergebnisse zur Eingriffsregelung

Durch die Planung eines rund 0,80 Hektar großen Wohngebietes (incl. Eingrünung) am östlichen Rand des Ortsteils Großweismannsdorf, nördlich der Hohen Straße, wird ein Intensivacker (A11) überplant. Die ermittelte Eingriffsschwere beträgt, nach Abzug des Planungsfaktors, 5.668 WP.

Für den erforderlichen Ausgleich wird eine Ausgleichsfläche im Osten des Bebauungsplanes vorgesehen. Hier soll eine 7,50 m breite Hecke aus heimischen Gehölzen (B112) gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme und Ortsrandeingrünung dienen. Außerdem soll ein eutrophes Stillgewässer, bedingt naturnah angelegt werden, welches als Sickermulde dient und das Regenwasser zurückhält. Das geplante Biotop (Sickermulde) ist in unbefestigter, naturnaher Bauweise anzulegen, organisch auszuformen, zu begrünen und in die Umgebung einzubinden.

Die Berechnung des Ausgleichsumfangs ergibt einen Überschuss von 17 WP.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden also mehr als ausgeglichen und alle Umweltbelange berücksichtigt.