

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

und

24. Deckblattänderung Flächennutzungsplan

„Vogelslohe“ Wappersdorf

Begründung (Teil D)



Gemeinde Mühlhausen

1. Bürgermeister Dr. Martin Hundsdorfer

Bahnhofstraße 7

92360 Mühlhausen

Mühlhausen, den

Stempel/Unterschrift

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: __.__.2023

Verfahren nach §§ 3 (1), 4(1) BauGB

INHALT

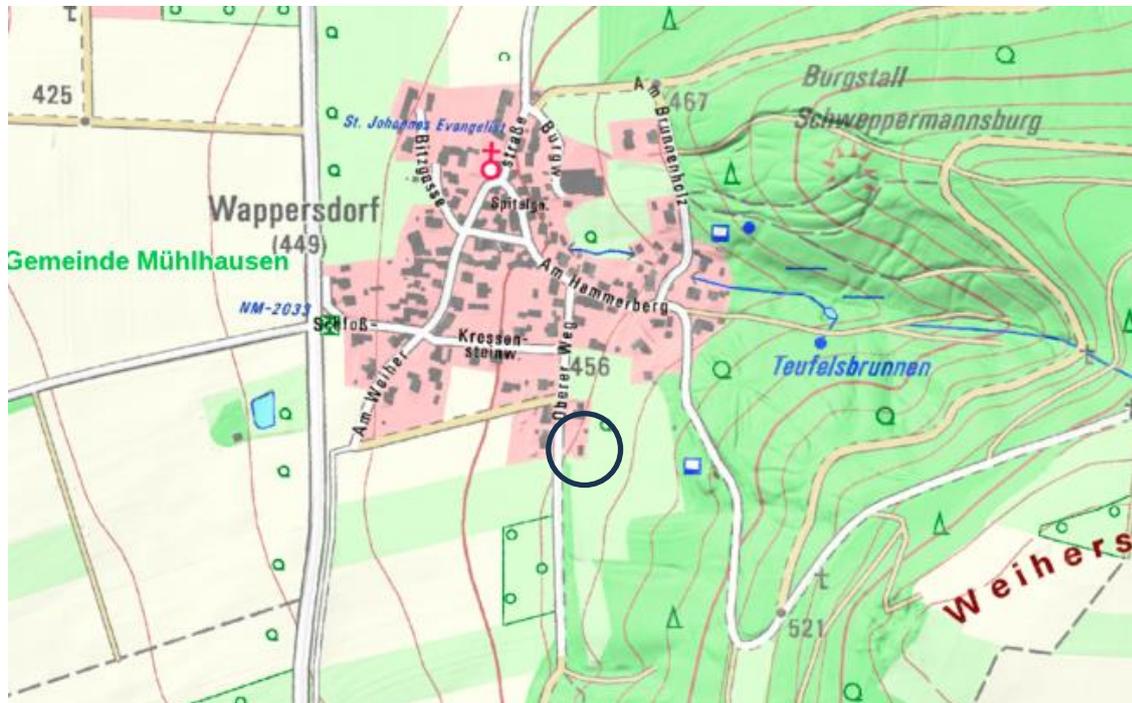
1	Ausgangssituation.....	4
1.1	Lage und Dimension	4
	1.1.1 Nutzungen.....	4
	1.1.2 Orts- und Landschaftsbild	4
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.3	Verfahrenswahl	4
2	Ziel und Zweck der Planung	5
2.1	Planungsanlass, Sparsamer Umgang mit Boden, Standortalternativen	5
2.2	Bedarfsdarlegung.....	5
3	Ziele der Raumordnung.....	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.....	6
4	Städtebauliche Konzeption und Gestaltungsvorschriften	6
5	Wesentliche Auswirkungen	6
5.1	Infrastruktur	6
	5.1.1 Verkehr	6
	5.1.2 Entwässerung	6
	5.1.3 Weitere Sparten.....	6
	5.1.4 Brand- und Katastrophenschutz.....	6
5.2	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung.....	7
5.3	Denkmalschutz	7
5.4	Schutzgebiete, kartierte Biotope	7
6	GRÜNORDNUNGSPLANUNG	9
6.1	Leitziele grünordnerische Festsetzungen.....	9
6.2	Städtebaurechtliche Eingriffsregelung	9
	6.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt	9
	6.2.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	9
	6.2.3 Ermittlung der Ausgleichsumfangs	13
7	UMWELTBERICHT - ANLAGE.....	15
7.1	Einleitung.....	15
	7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	15
	7.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen, Landschaftsplan.....	15
	7.1.3 Ziele der Landesplanung / Regionalplanung.....	15
	7.1.4 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes	15
7.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) mit Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung und Auswirkungen der Planung	15
	7.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	15
	7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	15
	7.2.3 Schutzgut Fläche und Boden.....	16
	7.2.4 Schutzgut Wasser	16
	7.2.5 Schutzgut Klima / Luft.....	17
	7.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	17
	7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	17
	7.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	17
	7.2.9 NATUR2000-Gebiete.....	17
	7.2.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung	17

7.2.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	17
7.3	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen	17
7.4	Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung	17
7.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	18
7.6	Planungsalternativen	18
7.7	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	18
7.8	Zusätzliche Angaben	18
7.8.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren	18
7.8.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	18
7.8.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	18
7.9	Zusammenfassung	18

1 Ausgangssituation

1.1 Lage und Dimension

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Wappersdorf, Gemeinde Mühlhausen.



1.1.1 Nutzungen

Das Grundstück wird derzeit als extensives Grünland genutzt. Im direkten Umgriff befinden sich weitere Grünlandflächen und Wohnbebauung.

1.1.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt auf einer Anhöhe über dem Sulztal am Albtrauf. Direkt angrenzend verläuft eine Ortsverbindungsstraße. Es besteht etwas Fernwirkung.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich derzeit im Außenbereich, die Fläche ist nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert bisher nicht.

Im direkten Anschluss liegt eine Einbeziehungssatzung vor.

1.3 Verfahrenswahl

Die Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Regelverfahren durchgeführt.

2 Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungsanlass, Sparsamer Umgang mit Boden, Standortalternativen

Ziel der Planung

Aufgrund der konkreten Nachfrage innerhalb des Ortes Wappersdorf ergibt sich ein Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung die mit den bestehenden, freien Bauflächenpotentialen kurzfristig nicht gedeckt werden können.

Die Änderungsfläche wird derzeit als Grünland genutzt.

Die Gemeinde Mühlhausen möchte für den gesamten Änderungsbereich die baurechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet mit Ausgleichsflächen zu schaffen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Neuauflistung des Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.

Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden

Nach §1a Abs. 2 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen begründet werden.

Im Gemeindegebiet Mühlhausen sind mehrere Flächen als allgemeines Wohngebiet im FNP dargestellt, die bisher noch nicht bebaut wurden und zum Verkauf stehen.

Die Standortentscheidung ist durch die Gemeinde Mühlhausen aufgrund der konkreten Nachfrage und unter Berücksichtigung der unzureichend vorhandenen Alternativen erfolgt.

Die Beanspruchung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen ist unumgänglich.

Alternativenprüfung

Im Rahmen der Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes befasst sich die Gemeinde Mühlhausen mit möglichen Standortalternativen und der Frage, ob Innenentwicklungsflächen für das Vorhaben zur Verfügung stünden. Die Standortentscheidung ist durch die Gemeinde Mühlhausen aufgrund der konkreten Nachfrage und unter Berücksichtigung der unzureichend vorhandenen Alternativen erfolgt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besseren Alternativen möglich. Die Fläche wurde durch einen Biologen geprüft. Grünlandflächen mit hochwertiger Ausstattung werden nicht als allgemeines Wohngebiet beplant, sondern werden als Ausgleichsfläche geschützt und weiter durch Pflege gefördert. Weitere bessere Alternativen liegen deswegen nicht vor.

2.2 Bedarfsdarlegung

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Bauparzellen mit einer Flächengröße von 4.424 m² umfassen, die zugeordnete Ausgleichsfläche beträgt 3.950 m², die bestehende Straßenfläche beträgt 1.060 m².

Damit wird eine städtebaulich moderate Ergänzung der Wohnbauflächenentwicklung am Ort Wappersdorf mit den bestehenden Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen weiterverfolgt.

Nach Demographie-Spiegel für Bayern, Vorausberechnung bis 2039 ist für Mühlhausen eine starke Zunahme von über 10 % vorausgesagt. Damit ist die Gemeinde angehalten für den zunehmenden Bedarf Wohnraum zu schaffen. Eine Ausweisung von neuen Bauflächen ist damit unumgänglich.

Durch den konkreten Bedarf für die wenigen geplanten Bauflächen ist eine weiterführende Bedarfsanalyse entbehrlich.

3 Ziele der Raumordnung

3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

die einschlägigen Ziele der Raumordnung werden beachtet.

4 Städtebauliche Konzeption und Gestaltungsvorschriften

Die Änderungsfläche ist als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Im WA liegt die Grundflächenzahl bei 0,4.

Es sind, angepasst an die städtebauliche Situation des Ortes Wappersdorf sowie der Nachfrage nur Einzelhäuser zugelassen.

Die gestalterischen Festsetzungen relativ offen gehalten. Die Änderungsplanung lässt damit eine Vielzahl von Dachformen zu und macht keine Vorschriften zur Gestaltung von Dachüberständen und ähnlichem. Im Umfeld liegen bereits eine Vielzahl von Dachformen vor.

Geregelt sind aber die Farben der Dachdeckung, sowie die Dachaufbauten und Gebäudeanbauten. Doppelhäuser sind jeweils aneinander anzugleichen.

Weitere Regelungen wurden zu Werbeanlagen, Stellplätzen und Einfriedungen getroffen.

Grünordnerische Festsetzungen sichern eine Mindesteingrünung der Grundstücke.

Im südlichen Anschluss ist eine Ausgleichsfläche festgesetzt.

5 Wesentliche Auswirkungen

5.1 Infrastruktur

5.1.1 Verkehr

Die Änderungsfläche kann an die bestehenden Ortsverbindungsstraße „Oberer Weg“ angeschlossen werden. Die Zufahrt zu den Grundstücken wird über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

5.1.2 Entwässerung

Es ist ein Trennsystem zur Grundstücksentwässerung vorhanden. Das Schmutzwasser kann an den Kanal in der Ortsverbindungsstraße angeschlossen werden.

Das Regenwasser von Dach- und Freiflächen soll im Planungsgebiet möglichst versickert werden. Nicht verunreinigtes bzw. vorgereinigtes Niederschlagswasser soll über geeignete Maßnahmen vor Ort zurück gehalten, z.T. verdunstet und zu einem Vorfluter (straßenbegleitender Entwässerungsgraben) abgeleitet werden.

5.1.3 Weitere Sparten

Die Versorgung mit Trink- und Brauch- und Löschwasser ist durch die Gemeinde Mühlhausen gesichert.

Die Stromversorgung kann über das bestehende Netz angebunden und ausgebaut werden.

5.1.4 Brand- und Katastrophenschutz

Die Löschwasserversorgung ist über ausgebaute öffentliche Netze als Grundversorgung vermutlich sichergestellt.

Die Hinzuziehung der örtlichen, gut ausgestatteten Feuerwehr, des Kreisbrandrates und der Abt. Brand- und Katastrophenschutz an der Regierung der Oberpfalz wird im Verfahren durchgeführt und ist in den folgenden Planungs- und Realisierungsebenen weiter vorgesehen.

5.2 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht“ behandelt.

Die vorhandenen öffentlichen Wegebeziehungen können weiter genutzt werden.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

5.3 Denkmalschutz

Informationen über Bau- und Bodendenkmäler liegen gem. der Sachdatenbank der BayernAtlasPlus innerhalb des Änderungsbereiches nicht vor.

Auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG wird an dieser Stelle dennoch hingewiesen.

5.4 Schutzgebiete, kartierte Biotope



Entlang der Ortsverbindungsstraße befindet sich das Biotop Nr. 6834-106-002 „Böschung am westlichen Albrand mit feuchten Gehölzausprägungen und der Beschreibung: „Lückiger Schlehenrankden bergseits des Hauptweges“. In diesem Bereich findet kein Eingriff statt.

Im Planungsgebiet befindet sich das kartierte Biotop Nr. 6834-1110-0002 und 3: Extensivwiese südlich bei Wappersdorf mit der Beschreibung:

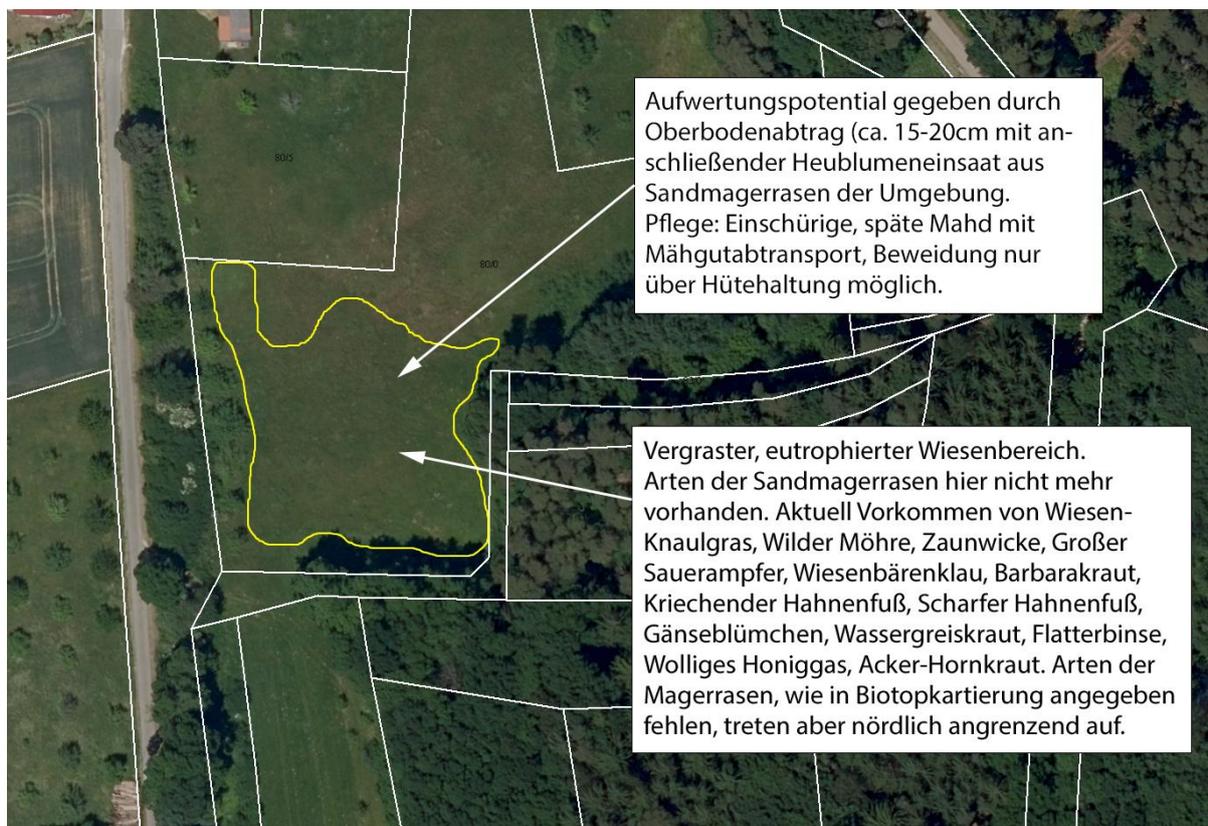
Auf unterschiedl. steil bis flach W-exp., unteren Hangbereichen befinden sich Extensivwiesenflächen, die aufgrund ihrer unterschiedl. Artenausstattung in 3 Teilflächen erfaßt sind. Sie schließen z.T. westl. an Hangwald an. Westl. grenzen Fettwiesen an, bevor weiter westl. vorwiegend Ackerland folgt.

TF 002 stellt eine magere, ähnl. rotschwingelreiche, aber artenärmere Extensivwiese dar mit auch Glatthafer, Rotklee, Großer Bibernelle u.a.

TF 003 umfaßt eine artenarme, teils wüchsige, von Rotschwingel dominierte Wiese mit wechselnd häufig Ruchgras, wechselnd eingestreut Kleinem Klappertopf u. Flaumhafer. Sie ist wegen über die ganze Fläche vereinzelt eingestreuter Grasnelke als Sandrasen anzusprechen.

Die Fläche wurde von der Unteren Naturschutzbehörde zusammen mit einem Biologen begutachtet. Als Ergebnis stellte sich heraus, dass der Bereich auf der Fl.-Nr. 80/5 nicht als hochwertig einzustufen ist und damit keine Biotopqualität mehr hat. Der südliche Teil auf der Fl.-Nr. 80 stellt sich als eutrophiert da und ist damit als Ausgleichsfläche aufwertbar. Die Ausgleichsfläche wird nach den Angaben des Biologen beplant.

Nachfolgend ist die Aufnahme des Biologen dargestellt:



Schutzgebiete sind im Planungsbereich und der weiteren Umgebung nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung kann damit ausgeschlossen werden.

6 GRÜNORDNUNGSPLANUNG

6.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen vor allem dazu, das geplante Baugebiet in den vorhandenen Landschaftsraum einzubinden, sowie eine Mindestdurchgrünung sicherzustellen.

Innerhalb des Plangebietes gewährleisten diese Festsetzungen eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Festsetzungen zu den Versiegelungen mindern die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft und Boden (§1 Abs. 6, Ziff. 7a BauGB).

6.2 Städtebaurechtliche Eingriffsregelung

6.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Planungsflächen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts (Einstufung gem. Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003 i.V.m. Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021, Kapitel 3.3.1) folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Extensives Grünland mit einzelnen jungen Obstgehölzen	mittel
Boden	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	mittel
Wasser	Hoher Grundwasserflurabstand	mittel
Klima/Luft	Ortsrandlage freie Lage mit Luftaustausch, geringe Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche	mittel
Landschaftsbild	Bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Strukturen	Mittel
Zusammengefasst:		mittel

6.2.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Nach dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021 werden die Eingriffsflächen in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräumen gem. der Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT – sogenannten Wertpunkte WP) der Bay. Kompensationsverordnung eingestuft und ein Beeinträchtigungsfaktor zugeordnet.

Unter Umständen kann für andere Schutzgüter eine verbal-argumentative Bewertung erfolgen.

Im vorliegenden Fall ist dies nur für das Schutzgut Boden und Fläche erforderlich.

Weitere Bewertungen sind nicht erforderlich, da es sich bei den Eingriffsflächen überwiegend um Extensivgrünland ohne Biotopqualität handelt und keine besonderen Strukturen betroffen sind.

Die Ermittlung¹ erfolgt über die Multiplikation der Wertepunkte (WP) mit der (Eingriffs-)Fläche (in m²) und der Eingriffsstärke (im Normalfall wird die festgesetzte Grundflächenzahl herangezogen). Wenn ausreichend und bestimmte Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt sind, kann nach Ermittlung des Ausgleichsbedarfs eine Reduktion durch einen angesetzten Planungsfaktor bis zu 20% erfolgen. Im vorliegenden Fall sind eine Vielzahl von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Für die Ermittlung der Eingriffsfläche des Bebauungsplanes wird der gesamte Geltungsbereich mit Ausnahme der bestehenden Straßenflächen und der beplanten Ausgleichsfläche herangezogen.

Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind berücksichtigt:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- Rückhaltung des Niederschlagswassers mit Verdunstung und Versickerung auf Baugrundstück, bzw. in ein Regenrückhaltebecken möglich
- Festsetzungen zur Eingrünung von Bauflächen, standortheimische Arten und Festlegung von Mindestgrößen
- Festsetzung von maximalen Firshöhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Kein Eingriff in Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor:

- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden zulässig (Festsetzung Ziff. 1.8.2)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Festsetzung Ziff. 1.8.1)
- Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedlung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsebene

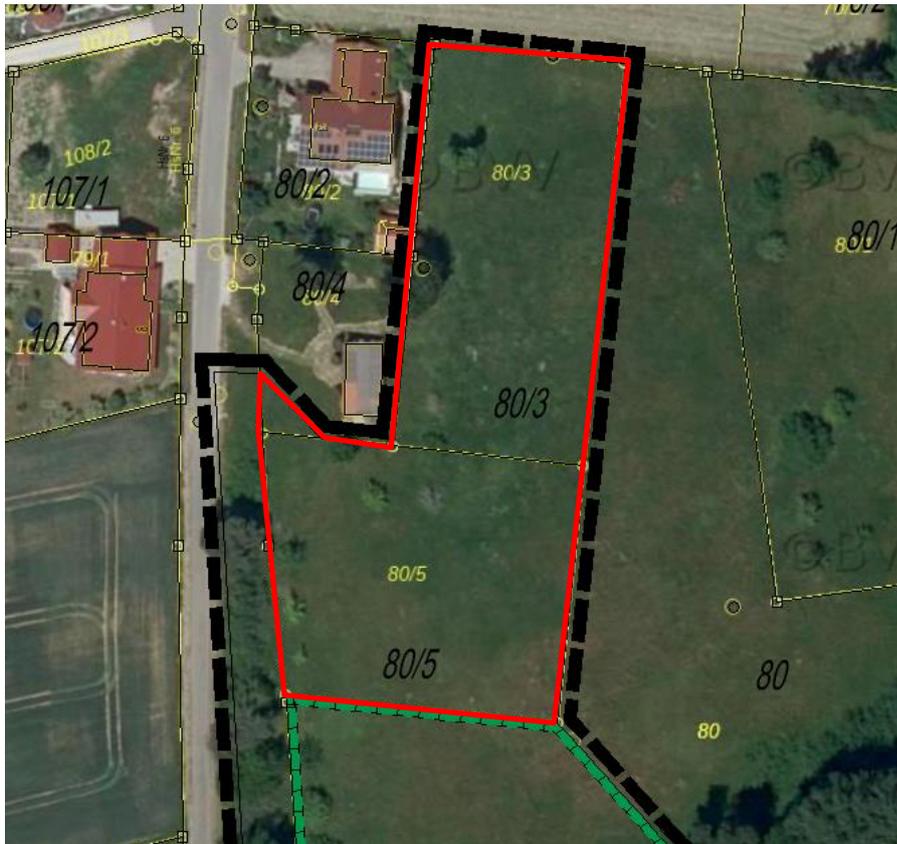
Es werden für jede Maßnahme 5% für den Abschlag des Planungsfaktors vorgesehen. Damit ergibt sich der max. mögliche Abschlag von 15 % bei drei Maßnahmen.

Es erfolgt kein Eingriff in Flächen mit Biotopcharakter. Da die Grünlandflächen zu Privatgärten werden, verbleibt eine vorwiegend geschlossene Vegetationsdecke, welche für Boden- und Wasserhaushalt von positiver Wirkung ist. Durch die geringe GRZ von 0,4 erfolgt für den Naturhaushalt und für die Schutzgüter Boden, Wasser, Mensch keine übermäßige Verschlechterung im Vergleich zur bestehenden Grünlandfläche.

Prinzipiell besteht die Möglichkeit zum Bau von Stützmauern zwischen den Grundstücken, was eine Durchgängigkeit der Baugrundstücke für verschiedene Tiergruppen behindern kann. Allerdings ist nicht zu erwarten, dass Stützmauern auf allen Grundstücken errichtet werden. Diese können zudem auch als Trockenmauern ausgebildet werden, was wiederum Lebensraum für verschiedene Tierarten bieten kann.

¹ Methodik zur Eingriffsregelung, Seite 14f, Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021

So erfolgt aufgrund der künftigen Nutzung als Wohngebiet keine übermäßige Verschlechterung zur bisherigen Nutzung als Extensivgrünland.



Darstellung Bestand Arten und Lebensräume

Eingriffsfläche rot umrandet: Extensivgrünland mit einzelnen jungen Obstgehölzen

Kein Eingriff auf Flurstück Straße und im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche

Ausgangszustand (Bedeutung für Schutzgüter/Naturhaushalt)	Biotop- und Nutzungstypen (BNT)-Einstufung in Wertpunkte (WP)	Eingriffsflächen in m²	Eingriffsschwere/ Beeinträchtigungsfaktor*****	Planungsfaktor (bei konkreten Vermeidungsmaßnahmen Verringerung um bis zu minus 20%)	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten WP
Extensivgrünland (A11)	8**	4.424***	0,4*	15%	14.157 (-15%, 2.124 WP) =
			Summe		12.033 WP

***** Orientierung an festgesetzte Grundflächenzahl Leitfaden im Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021, Seite 15f

*** Eingriffsflächen = Fläche innerhalb der Baugrenze

** Bewertung des Ausgangszustandes nach Leitfaden im Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021 Seite 15 nach Pauschalwert für mittlere naturschutzfachliche Bedeutung.

* festgesetzte Grundflächenzahl

6.2.3 Ermittlung der Ausgleichsumfangs

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird der Ausgleich umgesetzt und festgesetzt.

Die aufzuwertende Fläche wird einem Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit Einstufung eines Wertpunktes zugeordnet, ebenso wird die Ausgleichsmaßnahme (Prognosezustand, Ziel) zugeordnet. Der Prognosezustand wird mit dem Ausgangszustand subtrahiert um einen Aufwertungswert zu erhalten. Dieser Aufwertungswert wird mit der Größe der Ausgleichsfläche multipliziert, um den Ausgleichsflächenumfang zu ermitteln.

Die Ermittlung erfolgt nach dem „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von Dezember 2021.

Ausgleichsfläche	Flächenumfang in m ²	Ausgangszustand der der Ausgleichsfläche ** Biotop- und Nutzungstypen (BNT)-Einstufung in Wertpunkte (WP)	Prognosezustand *** (umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen) Biotop- und Nutzungstypen (BNT)- Einstufung in Wertpunkte (WP)	Aufwertung in WP	Ausgleichsumfang in WP
Flur 80 Extensivgrünland	3.951	G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland 8 WP **	G313 Sandmagerrasen 13 WP	5	19.755
	3.951				19.755

** Bewertung des Ausgangszustandes nach der Biotopwertliste zur Anwendung der Bay. Kompensationsverordnung, Aug. 2018

*** nach 25 Jahren Entwicklungszeit, sollte die Entwicklung der Ausgleichsmaßnahme über 25 Jahre wird ein sogenannter Timelag veranschlagt

Der in Wertpunkte ermittelte Ausgleichsumfang wird schließlich mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf verglichen und gegenübergestellt.

Der **Ausgleichsbedarf von 12.033 WP** kann durch den ermittelten **Ausgleichsumfang** auf den externen Flächen mit **19.755 WP** beglichen werden. Es verbleibt ein Guthaben von 7.722 WP.

Die Ausgleichsfläche stellt sich derzeit als vergraster, eutrophierter Wiesenbereich dar. Arten von Sandmagerrasen sind nicht mehr vorhanden. Arten die in der Biotopkartierung angegeben sind, fehlen.

Entwicklungsziel: Sandmagerrasen (G313)

Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen:

- Oberbodenabschieben von ca. 15-20 cm zur Aushagerung
- Einsaat mit Heublumeneinsaat aus Sandmagerrasen aus der Umgebung
- einmalige Mahd pro Jahr zwischen 15.Juli und Ende September
- Abtransport des Schnittgutes
- Mahd mit Balkenmäher oder Beweidung;
- Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung ist untersagt
- Entnahme von Gehölzaufwuchs
- Beweidung über Hütehaltung möglich

7 UMWELTBERICHT - ANLAGE

7.1 Einleitung

7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es an geeigneter Stelle in Wappersdorf Bauparzellen für Wohnbebauung und eine zugeordnete Ausgleichsfläche festzusetzen.

Der Geltungsbereich beträgt 9.434 m².

7.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen, Landschaftsplan

Für das Plangebiet stellt der Landschaftsplan keine nennenswerten Ziele dar.

7.1.3 Ziele der Landesplanung / Regionalplanung

Nicht betroffen

7.1.4 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes

Es befindet sich ein Biotop entlang der Ortsverbindungsstraße. Der Bereich ist innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des Flurstückes der Straße. Ein Eingriff findet hier nicht statt.

Ein weiteres kartiertes Biotop liegt im Bereich einer Bauparzelle und der Ausgleichsfläche. Dieses kartierte Biotop wurde von einem Biologen zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde begutachtet. Im Ergebnis können keine Biotopstrukturen mehr vorgefunden werden. Im Bereich der Ausgleichsfläche soll durch Ausmagerung wieder ein Sandmagerrasen angelegt werden.

Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht in näherer und weiterer Umgebung.

7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) mit Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung und Auswirkungen der Planung

7.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Die Fläche wird derzeit als extensives Grünland genutzt.

Der Planungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende. Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches bestehen keine Erholungseinrichtungen, Wegeführungen sind nicht vorhanden.

Überörtliche Verkehrswege liegen weit von der Planungsfläche entfernt.

Durch die Bepflanzung mit Wohnbauflächen sind keine übermäßigen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten.

7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt auf der bisherigen Grünfläche wird beeinflusst.

Die tatsächlich vorhandene Nutzung als Extensiv-Grünland mit wenig bestehender Wohnbebauung im Umgriff lassen prinzipiell nicht auf ein eingeschränktes Artenspektrum schließen.

Nach Gutachter lassen die Flächen auf keine Flächen nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BNatSchG schließen. Die Einstufung des kartierten Biotops ist tatsächlich vor Ort nicht mehr erkennbar. Wertvolle Arten- und Lebensräume sind durch den zukünftigen Eingriff nicht betroffen. Durch die Ausgleichsfläche kann ein Teil des Sandmagerrasens wieder hergestellt werden.

Im westlichen Geltungsbereich entlang der Straße befinden sich ein weiteres amtlich kartiertes Biotop, in welches aber nicht eingegriffen wird.

Eine gesonderte Artenerhebung ist nicht vorgesehen.

Durch die zu erwartende Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Gegenüber den bisherigen Grünlandflächen werden überbaute und versiegelte Flächen, sowie Gartenflächen entstehen.

7.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Die **Fläche** des Planungsgebietes beträgt ca. 9.434 m².

Die Flächen sind unversiegelt mit Dauerbewuchs – als Extensiv-Grünland. Angaben über Vorbelastungen und Altlasten sind dem Verfasser nicht bekannt. Es wurde keine Bohrung/kein Aufschluss des Bodens vorgenommen.

Es erfolgt eine Teilversiegelung des **Bodens** durch Überbauung und befestigte Flächen innerhalb der bebaubaren Flächen und Stellplätze. Der versiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Speicher, Filter, Puffer, Lebensraum, Nutzung als Produktionsfläche etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist. Angaben zu möglichen Altlasten oder Kampfmittelreste liegen dem Planverfasser nicht vor.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan mit einer geringen GRZ von 0,3 kann eine geringere Teilversiegelung des Bodens gewährleistet werden. Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Vorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

7.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden.

Vorbelastungen des Grundwassers bestehen durch die bisherige Nutzung und potentiellen Eintrag der benachbarten Verkehrsflächen. Messungen zum Grundwasserstand liegen derzeit nicht vor. Es ist von einem mittleren bis hohen Grundwasserflurabstand auszugehen. Anfallendes Oberflächenwasser fließt vermutlich breitflächig ab. Die Fläche liegt außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Durch die geplanten Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen (z.B. Rammen, Bohren) ergeben. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering.

Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen z.B. zu Pflanzbindungen und Mindestbegrünung minimiert werden. Auswirkungen auf die Vorfluter sind nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend dimensionierte Flächen für den Niederschlagswasserrückhalt bzw. eine schadlose Beseitigung von Regenwasser etc. durch das südlich gelegene Rückhaltebecken vorgesehen sind.

7.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Flächen liegen in einem Bereich mit ausreichend Zufuhr von Frischluft. Es liegt keine kleinklimatisch besonders beachtenswerte Topographie vor. Im Wirkungsbereich bestehen keine immissionsrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe.

Durch die zu erwartenden Versiegelungen können sich zusätzliche Erwärmungen sowie Veränderungen der Flurwinde ergeben. Durch Schaffung von klimafördernden Strukturen (Pflanzbindungen) können die Eingriffe minimiert werden. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter **Klima und Luft** zu erwarten.

7.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Änderungsflächen befinden sich im Bereich der „Trauf der mittleren Frankenalb“. Der Naturraum wird gekennzeichnet durch ein mehr oder weniger welliges Relief.

Die Fläche ist im Westen überwiegend von Wohnbebauung eingefasst und hat von daher kaum Fernwirkung. Die Planungsfläche an sich ist nach Westen hin zum Sulztal abfallend.

Grundsätzlich sind im weiten und nahen Umfeld Einrichtungen wie Wohngebäude, Gewerbe, Fernstraßen, Gehölze, Stromfreileitungen, Wald- und Ackerflächen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Ästhetische Verluste des **Orts- und Landschaftsbildes** können durch Festsetzungen Gebäudehöhen und Pflanzpflichten vermieden werden. Umgebend besteht keine Fernwirkung, da hier bereits Siedlungs- und Straßenflächen angrenzen und das neue Baugebiet somit bereits abgeschirmt wird.

7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nicht betroffen

7.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Nicht betroffen

7.2.9 NATUR2000-Gebiete

Nicht betroffen

7.2.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die vorliegende Planung ergeben sich keine geänderten Auswirkungen auf den Umweltzustand. Die Eingriffe würden an anderer Stelle erfolgen.

7.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Nicht zu erwarten

7.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

Gegenüber der bisher ausgeübten Nutzung sind keine zusätzlichen Mengen an Emissionen von Schadstoffen zu erwarten.

7.4 Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung

Gegenüber der bisher ausgeübten Nutzung sind keine zusätzlichen Mengen an Emissionen von Schadstoffen zu erwarten.

7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Keine, da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

7.6 Planungsalternativen

keine

7.7 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Keine

7.8 Zusätzliche Angaben

7.8.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren

Im weiteren Verfahren

7.8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine wesentlichen Schwierigkeiten

7.8.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

keine

7.9 Zusammenfassung

Im weiteren Verfahren