



**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lange Mähder“
1. Änderung zur 2. Erweiterung
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Gemeinde Aurach
Gemarkung Aurach**

**Umweltbericht, Grünordnung und Eingriffsregelung
Anlage 1 zur Begründung**

ENTWURF

Bearbeitung:

Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH
Freier Landschaftsarchitekt
Goethestraße 11, 74629 Pfedelbach

**Aurach, den 28.09.2017
Gemeinde Aurach**

.....
**Manfred Merz
Erster Bürgermeister**

INHALTSVERZEICHNIS

0 Rechtsgrundlagen	4
1 Anlass und Zielsetzung des Umweltberichtes	4
1.1 Methodik.....	5
1.2 Verwendete Informationen	6
1.3 Abgrenzung des Untersuchungsraumes	6
1.4 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Informationen.....	6
1.5 Größe und Lage	6
1.6 Übergeordnete Planungen	8
1.7 Berücksichtigung der Fachziele des Natur- und Umweltschutzes im Bebauungsplan.....	9
2. Nullvariante, Alternativen und Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung	9
2.1 Prognosen bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)	9
2.2 Prüfungen alternativer Planungsmöglichkeiten	9
2.3 Beschreibungen der Wirkfaktoren der Planung.....	9
3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter (Realbestand)	11
3.1 Fläche.....	11
3.2 Boden	11
3.3 Wasser	11
3.4 Klima/Luft	11
3.5 Landschaftsbild/Erholung	12
3.6 Arten /Biotop.....	12
3.7 Mensch	12
3.8 Kultur- und Sachgüter	13
3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	13
3.10 Biologische Vielfalt	13
4. Beschreibung und Bewertung der Wirkungen der Planung	13
4.1 Fläche.....	13
4.2 Boden	13
4.3 Wasser	14
4.4 Klima/Luft	14
4.5 Landschaftsbild/Erholung	14
4.6 Arten/Biotop.....	14
4.7 Mensch	14
4.8 Kultur- und Sachgüter	14
4.9 Biologische Vielfalt	15
4.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	15
5. Besonderer Artenschutz (Europäischer Artenschutz nach §44 BnatSchG).....	15
6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger	16
Umweltauswirkungen	16
6.1 Grünordnerisches Konzept.....	16
6.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	16
6.3 Übersicht Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	17
6.4 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	18
6.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	18
7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	18
7.1 Bilanzierung Bebauungsplangebiet.....	18

8. Geplante Maßnahme zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring).....	20
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	20
10. Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan	21
10.1 Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)	21
10.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	22
11. Baurechtliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan (Art. 81 BayBO).....	22
11.1 Gestaltung der unbebauten und der bebauten Grundstücke (Art. 81 (1)5 BayBO)	22
12. Vorschläge für Hinweise.....	22
13 Anhang	23
13.1 Artenverwendungsliste	23

0. Rechtsgrundlagen

Die wichtigsten für die Umwelt relevanten Gesetze und Verordnungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- BauGB § 1, Abs. 6 Nr. 7: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, Einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- BauGB § 1a, Abs. 2: sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Abs. 3 : Verpflichtung zur Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), Abs. 4: FFH- und sAP-Gebiete (Verträglichkeitsprüfung BauGB § 2, Abs. 4: Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes (Umweltprüfpflicht)
- BauGB §2a: der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil zur Begründung des Bebauungsplanes.
- BauGB § 4c: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen durch die Gemeinde
- UVPG, Anlage 1, Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben: der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- BNatSchG. § 18 bis 20: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
- BayNatSchG. Art. 6, 6a und 6b: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
- BBodSchG. § 1(§1a, Abs. 2: Bodenschutzklausel): Verpflichtung zu Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens.

1. Anlass und Zielsetzung des Umweltberichtes

Der Gemeinderat der Gemeinde Aurach hat in seiner Sitzung vom 27.07.2017 beschlossen für das Flurstück Nr. 395/12 das Bebauungsplanverfahren zum „Sondergebiet Lange Mäher 6“ einzuleiten. Dabei ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Standortes ALDI Aurach von derzeit 850 m² auf 1.200 m² vorgesehen. Dies macht die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO notwendig.

Im Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Bebauungsplan „Sondergebiet Lange Mäher 6“ benannt.

Im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird der o.g. Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet Lange Mäher“ 1. Änderung zur 2. Erweiterung weitergeführt.

Grundlage der 1. Änderung zur 2. Erweiterung ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lange Mäher“ 2. Erweiterung mit Rechtskraft vom 18.10.2002.

Der geplante Standort befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Aurach und ist durch den öffentlichen Personennahverkehr, Geh- und Radwege sowie das vorhandene Straßensystem gut erschlossen.

Insgesamt ist eine integrierte Ortsrandlage gegeben.

Lage und Begrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,80 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Ortsrand von Aurach und beinhaltet das Flurstück Nr. 395/12 (best. Lebensmittelmarkt mit Fahrgassen, Stellplätzen und Eingrünung und Zufahrt). Die Fläche liegt in der Gemarkung Aurach.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straße Lange Mähder mit anschließenden Gewerbeflächen
- Im Osten durch die Leutershausener Straße und anschließenden Gewerbegebietsflächen
- Im Süden durch die B 14 und anschließende landwirtschaftliche Flächen
- Im Westen durch anschließende Gewerbeflächen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Inhalt des Bebauungsplanes

Die beantragte Bebauung ist im Plangebiet des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist daher erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans macht die Erstellung eines Umweltberichtes nach den §§ 2 (4) u. 2a BauGB erforderlich. Die Grundlage dafür bilden die Erhebungen zur Umweltsituation und der durch die Planung absehbaren Auswirkungen.

Ziel des Umweltberichtes ist die Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge durch die Aufarbeitung aller umweltrelevanten Belange, die von dem Bauleitplan ausgehen. Der Umweltbericht dient demnach auch zur Vorbereitung einer sachgerechten Abwägung.

In diesem Umweltbericht integriert sind die Grünordnungsplanung sowie die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Im grünordnerischen Teil werden Maßnahmen erarbeitet, mit denen nachteilige Auswirkungen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können. Weiterhin werden gestalterische, freiraumplanerische Maßnahmen formuliert, die eine grünordnerische Integration des Planungsgebietes in die Umgebung sowie angemessene Freiraumqualitäten sichern.

1.1. Methodik

Der Umweltbericht betrachtet und bewertet das Plangebiet und beurteilt es hinsichtlich Bebauung und Nutzung. Ferner erfolgen Prognosen über Veränderungen der Umwelt mit und ohne das Vorhaben, Aussagen zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Ein Umweltbericht umfasst folgende Inhalte¹:

- Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zeilen des Bebauungsplanes
- Kurzdarstellung umweltrelevanter gesetzlicher und planerischer Vorgaben für das Plangebiet und wie diese bei der Ausweisung berücksichtigt werden
- Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung
- Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- Beschreibung und Bewertung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten
- Beschreibung der angewandten Methodik, einschließlich Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen
- Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkung der Durchführung des Plan auf die Umwelt.

¹ Nach § 2a BauGB 2004 und der Anlage 1 (zu § 4 Abs. 2a und 4c)

- Eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.
- Integration des Grünordnungsplanes und der Eingriff- /Ausgleichsbilanz

1.2. Verwendete Informationen

Als Datengrundlagen wurden folgende Informationen herangezogen:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 29.11.1996
- Regionalplan
- Biotop- und Artenschutzkartierung
- Geländebegehung Büro Jahnke (Erfassung Biotoptypen, Landschaftsbild)

1.3 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Das Untersuchungsgebiet für die Schutzgüter Biotope, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild/Erholung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Direkt angrenzende Flächen wurden in die Bearbeitung mit einbezogen. Erhebliche Wirkungen, die hierüber hinausreichen, sind nach gutachterlicher Beurteilung unter Berücksichtigung der bekannten naturräumlichen Gegebenheiten im Umfeld der Planung nicht zu erwarten.

1.4 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Informationen

Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Informationen sind nicht aufgetreten.

1.5 Größe und Lage

Das Planungsgebiet liegt im Grenzbereich zwischen der Haupteinheit Frankenhöhe (114) und der Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens (113).

Landschaftsprägend ist der offene Talraum nach Süden hin und die in Ost-West-Richtung verlaufende B 14. Im Westen, Norden und Osten schließen sich bestehende Gewerbeflächen an.

Die Höhe beträgt ca. 430 m ü NN. Das Gelände ist weitgehend eben.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen.

Nördlich des Geltungsbereiches fließt in ca. 150 m Entfernung die Kleine Aurach.

<p>Übersichtsplan</p>											
<p>Angaben zum Standort</p>	<p>Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Norden durch die Straße Lange Mähler mit anschließenden Gewerbeflächen • Im Osten durch die Leutershausener Straße und anschließenden Gewerbegebietsflächen • Im Süden durch die B 14 und anschließende landwirtschaftliche Flächen • Im Westen durch anschließende Gewerbeflächen <p>Das Gebiet ist weitgehend eben.</p> <p>Die durchschnittliche Höhe liegt bei 430 m ü NN</p>										
<p>Art des Vorhabens</p>	<p>Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Lange Mähler“ zum Erweiterung eines Lebensmittelmarktes.</p>										
<p>Umfang des Vorhabens</p>	<p>Planungsfläche ca. 0,80 ha</p>										
<p>Festgesetzte GRZ</p>	<p>0,8</p>										
<p>Flächenanteile nach B-Plan</p>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Gesamtfläche</td> <td style="text-align: right;">ca. 8.028 m²</td> </tr> <tr> <td>Baugrenze, incl. Fläche für best. und geplante Gebäude</td> <td style="text-align: right;">ca. 2.914 m²</td> </tr> <tr> <td>Stellplätze</td> <td style="text-align: right;">ca. 886 m²</td> </tr> <tr> <td>Fahrgassen, Rampen und Fusswege</td> <td style="text-align: right;">ca. 2.349 m²</td> </tr> <tr> <td>Private Grünflächen</td> <td style="text-align: right;">ca. 1.879 m²</td> </tr> </table>	Gesamtfläche	ca. 8.028 m ²	Baugrenze, incl. Fläche für best. und geplante Gebäude	ca. 2.914 m ²	Stellplätze	ca. 886 m ²	Fahrgassen, Rampen und Fusswege	ca. 2.349 m ²	Private Grünflächen	ca. 1.879 m ²
Gesamtfläche	ca. 8.028 m ²										
Baugrenze, incl. Fläche für best. und geplante Gebäude	ca. 2.914 m ²										
Stellplätze	ca. 886 m ²										
Fahrgassen, Rampen und Fusswege	ca. 2.349 m ²										
Private Grünflächen	ca. 1.879 m ²										
<p>Schutzgebiete nach NatSchG</p>	<p>keine</p>										

1.6 Übergeordnete Planungen

1.6.1 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan

Aurach ist kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Ansbach und gehört zur Planungsregion 8 „Westmittelfranken“. Im Regionalplan ist gehört Aurach zum ländlichen Teilraum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Aurach liegt an der überregionalen Entwicklungsachse Nürnberg - Ansbach – Landesgrenze.

1.6.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Die Gemeinde Aurach hat einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 29.11.1996

Die beantragte Bebauung ist im Plangebiet des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist daher erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,80 ha und ist bereits zu ca. 75 % mit Verkaufsgebäuden, Zufahrten, Stellplätzen und vorhanden Straßenflächen überbaut.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als gewerbliche Fläche ausgewiesen.

1.6.3 Wiesenbrüteregebiete 2006

Rund 550 m nördlich und 750 m südlich des Geltungsbereiches liegen die nächstgelegenen Gebiete eines Wiesenbrüteregebietes 2006. Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele sind auf Grund der Entfernung nicht zu erwarten.

1.6.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope und Flächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V. § 30 BNatSchG. Im Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich jedoch mehrere amtlich kartierte geschützte Biotope:

- Etwa 160 m östlich befindet sich das Waldbiotop "Röhricht" (Biotop Nr.6728-1163-001).

- Etwa 250 bis 350 m südwestlich befinden sich Offenlandbiotope "Hecken und Gebüsch um Aurach" (Biotop Nr. 6728-0078).

- Etwa 500 m nordwestlich befindet sich die Biotope „Streuobstbestände am nordwestlichen Ortsrand von Aurach“ (Biotop-Nr. 6728-1151).

Durch die weiterhin gegebenen Abstände zu den Biotopen wird bei Ausweisung des Bebauungsplans (im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung) keine erhebliche Beeinträchtigung der umliegenden Biotope erkannt.

1.6.5 Artenschutz, § 44 BNatSchG

Im Rahmen der Relevanzprüfung zum Artenschutz (Anlage 2) wurden die Auswirkungen untersucht.

1.7 Berücksichtigung der Fachziele des Natur- und Umweltschutzes im Bebauungsplan

Schutzgut	Fachziele / Planungsempfehlungen
Fläche	Entsiegelung und Verringerung der bestehenden Versiegelungseffekte
Boden	Entsiegelung und Verringerung der bestehenden Versiegelungseffekte
Wasser	Entsiegelung und Verringerung der bestehenden Versiegelungseffekte
Klima / Luft	Verbesserung der Durchlüftbarkeit und Vermeidung zusätzlicher Schadstoffbelastungen der Luft
Landschaftsbild/ Erholung	Schutz des Orts- / Landschaftsbildes durch: Angepasste Bebauung durch Festlegung der Gebäudehöhen, planerische Festlegung von Baugrenzen, Verwendung nicht blendender Materialien, Festsetzung besonderer Eingrünungsmaßnahmen
Arten / Biotope	Schutz, Pflege und Entwicklung vorhandener und neu zu schaffender Lebensräume, vorrangiger Ausgleich für verbleibende Beeinträchtigungen im Plangebiet und der näheren Umgebung, Vermeidung des Eintritts von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen
Mensch	Schutz des Wohnumfeldes und der Erholungseignung
Kultur- und Sachgüter	Erhalt von schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmalen

2. Nullvariante, Alternativen und Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung

2.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird der Geltungsbereich auch zukünftig als Lebensmittelmarkt mit Fahrgassen und Stellplätzen genutzt.

2.2 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der gegebenen Örtlichkeiten hinsichtlich der vorhandenen Erschließung und Straßenanbindung sowie auch hinsichtlich der geforderten Größe ist kein alternativer Standort vorhanden.

2.3 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Aufgrund der Ausgangssituation sind für alle Schutzgüter negative Auswirkungen zu erwarten.

Die Wirkfaktoren lassen sich sachlich und zeitlich unterteilen in: **baubedingte Wirkungen**

Hervorgerufen durch die Herstellung der Gebäude und Infrastrukturen mit entsprechenden Baustellentätigkeiten (vorübergehend), **anlagebedingte Wirkungen** durch die Errichtung der Gebäude und Infrastrukturanlagen (i. d. R. dauerhaft) sowie **betriebsbedingte Wirkungen**, die durch die Nutzung entstehen (i. d. R. dauerhaft).

2.3.1 baubedingte Wirkungen

Vorhabensbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Schutzgüter						
	Mensch	Arten/ Biotope	Boden	Wasser	Klima Luft	Land- schaft	Fläche
Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial, Baustraßen		0	0	0			0
Abbau, Lagerung und Transport von Boden		0	0	0	0	0	0
Bodenverdichtung durch Baumaschinen		0	00	0	0		0
Schadstoffemissionen durch Baumaschinen, unsachgemäßen Umgang, Unfälle	0	0	0	0	0	0	0
Lärm, Erschütterungen durch Maschinen	0	0					

2.3.2 anlagenbedingte Wirkungen

Vorhabensbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Schutzgüter						
	Mensch	Arten Biotope	Boden	Wasser	Klima Luft	Land- schaft	Fläche
Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen		0	00	0	0		00
Flächeninanspruchnahme		0	00	0	0		00
Zerschneidungseffekte		0				0	

2.3.3 betriebsbedingte Wirkungen

Vorhabensbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Schutzgüter						
	Mensch	Arten Biotope	Boden	Wasser	Klima Luft	Land- schaft	Fläche
Schadstoffemissionen	0	0			0		
Lärm / Geruch	0	0			0	0	

Grad der Einwirkung: Hoch: 000 / Mittel: 00 / Gering: 0

3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter (Realbestand)

In diesem Kapitel wird ein Gesamtüberblick über die Umweltsituation im Plangebiet gegeben. Es werden die Informationen zu den Umweltaspekten schutzgutbezogen entsprechend einer systematischen Gliederung hinsichtlich Bestand und Bewertung steckbriefartig dargestellt und beurteilt. Die Bewertungsstufen und verwendeten Datengrundlagen sind unter Kapitel 1.1 Methodik dargestellt.

3.1 Fläche

Bestand Unter dem Schutzgut Fläche ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist. Die Flächen sind bereits weitgehend überbaut.

Bewertung Die Flächen haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut da die Fläche schon weitgehende von baulichen Anlagen eingenommen wird.

3.2 Boden

Bestand Nach Angaben der geologischen Karte handelt es sich bei dem anstehenden Untergrund um Talauffüllungen des Holozän, welche großflächig die Estherienschiefer des Buntsandsteins (Trias) überlagern. Die Flächen sind bereits zu ca. 80 % überbaut und nur in den Randbereichen befinden sich geschlossene Heckenstrukturen

Bewertung Die Durchlässigkeit dieser Böden ist als mittel zu bewerten und haben deshalb eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Für den Bereich der Landwirtschaft kommt ihnen eine mittlere Bedeutung zu. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet.

3.3 Wasser

3.3.1 Teilschutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer

Bestand Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Nördlich des Geltungsbereiches fließt in ca. 150 m von Westen nach Osten die Kleine Aurach. Aktuelle Messungen zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Es ist von einem mittleren Grundwasserflurabstand auszugehen

Bewertung Die Versickerungsfähigkeit ist als mittel zu bewerten. Verändert sich aber durch die bestehende Versiegelung nur um 20 m².

3.4. Klima / Luft

Bestand Der Geltungsbereich gehört zum kontinental geprägten Klimabereich mit verhältnismäßig mäßig warmen Sommern und nicht zu kalten Wintern und entspricht den Verhältnissen im mittelfränkischen Becken.
Die mittlere Niederschlagsmenge im Jahr beträgt 650 - 750 mm
Die mittlere Lufttemperatur liegt zwischen +8° und +9° C. Die mittlere Lufttemperatur in

der Vegetationsperiode beträgt +14° C. Westwinde geben die Hauptwindrichtung an. Kaltluft- und Ventilationsbahnen tangieren den Geltungsbereich.

Bewertung Die Flächen haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima /Luft. Der bestehende Gehölzbestand im Westen und Norden schränkt die Durchlüftbarkeit nur gering ein.

3.5. Landschaftsbild / Erholung

3.5.1 Teilschutzgut Landschaftsbild

Bestand Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird geprägt durch die offene Talraumlage. Landschaftsprägend sind zudem die in Ost-West-Richtung verlaufende B 14. Im Norden, Osten und Westen des Geltungsbereiches schließen sich Gewerbeflächen an. Nach Süden hin schließen sich Ackerflächen an.

Bewertung Hinsichtlich des Teilschutzgutes Landschaftsbild ist das Gebiet insgesamt betrachtet von geringer Bedeutung.

3.5.2 Teilschutzgut Erholung

Bestand siehe Schutzgut Landschaftsbild

Bewertung Hinsichtlich des Teilschutzgutes Erholung ist das Gebiet insgesamt betrachtet von geringer Bedeutung. Wegeverbindungen zur Naherholung werden durch die Planung nicht betroffen. Insgesamt ist das Gebiet für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung von geringer Bedeutung

3.6 Arten / Biotope

Bestand Die Biotopausstattung im Planungsgebiet ist gering bis mittel. Die Flächen des Gebietes sind zu 80 % bereits überbaut. Gehölze sind in den Randbereichen in Form von gärtnerisch gestalteten Hecken und Pflanzbeeten vorhanden und werden durch die Planung nur unwesentlich tangiert. Das Gebiet bietet aufgrund dieser intensiven Nutzung nur wenigen unempfindlichen Arten ein Lebensraumangebot.

Bewertung Für das Schutzgut Arten und Biotope haben die vorhandenen Gebäude mit Fahrgassen, Stellplätzen und die angrenzenden Randbereiche eine geringe Bedeutung.

Biotope innerhalb des Geltungsbereiches (Realbestand):

Bestand Die gesamten Flächen werden weitgehend vom Gebäude, den notwendigen Zufahrten und Stellplätzen beansprucht. Lediglich in den Randbereichen sowie den Stellplatzeinteilungen befinden sich geschlossene Gehölzpflanzungen, die teilweise von Laubbaum-Hochstämmen überstellt sind.

Bewertung **Der Biotoptyp ist von geringer Bedeutung**

3.7 **Mensch**

Bestand Westlich des Planungsgebietes sind Flächen mit Wohnbebauung und gewerblich genutzte Flächen, jedoch mit großem Abstand zum Geltungsbereich. Im Norden und Osten schließen sich Gewerbeflächen an. Nach Süden schließt sich die B 14 und danach Ackerflächen an. Der Geltungsbereich wird von drei Seiten von Straßen begrenzt.

Bewertung Die Menschen sind bereits von Geräusch- und Schadstoffimmissionen durch bestehende Nutzungen und die bestehenden Verkehrswege vorbelastet. Eine zusätzliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

3.8 **Kultur- und Sachgüter**

Bestand Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

Bewertung Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von geringer Bedeutung

3.9 **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter betreffen ein vernetztes Wirkungsgefüge. Die möglichen Auswirkungen sind nachfolgend dargestellt.

3.10 **Biologische Vielfalt**

Zu den zu berücksichtigen Umweltbelangen gehört auch die biologische Vielfalt oder auch Biodiversität. Hierunter ist die Artenvielfalt, die genetische Vielfalt innerhalb der einzelnen Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme zu verstehen.

Der Struktureichtum des Geltungsbereiches ist von geringer Bedeutung.

4. **Beschreibung und Bewertung der Wirkungen der Planung**

Um die absehbaren Wirkungen durch die geplante Bebauung und ihrer Erschließung in Bezug auf die unten aufgeführten Umweltgüter zu ermitteln, wurde eine ökologische Wirkungsanalyse auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und der Bewertung der Umweltsituation durchgeführt.

4.1 **Fläche**

Wirkung Von den 0,80 ha Bebauungsplanflächen ist ein Großteil bereits versiegelt. Die Flächen werden dabei um ca. 279 m² weiter beeinträchtigt.

Bewertung Die Versiegelung und der Verlust der Bodenfunktionen ist ein geringer Eingriff.

4.2 Boden

Wirkung Von den 0,80 ha Bebauungsplanfläche ist ein Großteil bereits versiegelt. Die Bodenfunktionen (Filter und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Standort für natürliche Vegetation und Standort für Kulturpflanzen) werden gegenüber dem Bestand dabei gering beeinträchtigt.

Bewertung Die Versiegelung und der Verlust der Bodenfunktionen ist ein geringer Eingriff.

4.3 Wasser

Wirkung Durch die Versiegelung und den damit einhergehenden Verlust der natürlichen Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers beschleunigt, die Grundwasserneubildungsrate wird verringert.

Bewertung Die zusätzliche Versiegelung von ca. 279 m² und der Verlust der Boden-/Wasserfunktionen ist ein geringer Eingriff.

4.4 Klima / Luft

Wirkung Durch die bereits bestehende Versiegelung eines großen Teils mit Gebäuden und Verkehrsflächen verändert sich das Mikroklima im Bereich des Planungsgebietes nicht.

Bewertung Das Mikroklima innerhalb des Gebietes kann durch eine intensive Begrünung der nicht bebauten Flächen, Anpflanzung von Gehölzen, Fassadenbegrünungen verbessert werden. Ein zusätzlicher Eingriff findet jedoch nicht statt.

4.5 Landschaftsbild / Erholung

Wirkung Aufgrund der Lage des Planungsgebietes und der vorhandenen Bebauung findet keine Veränderung am Ortsrand statt.

Bewertung Durch die Eingrünung des Planungsgebietes und eine zurückhaltende Farbgestaltung der Fassadenflächen im Übergangsbereich zu freien Landschaft wird der Eingriff in das Schutzgut Landschaft minimiert.

4.6 Arten / Biotope

Wirkung Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche kommt es zu einem geringen zusätzlichen Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Bewertung Der Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere kann durch die intensive Durchgrünung mit Feldgehölzen, Randbepflanzungen und zusätzlicher Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Planungsgebietes nicht ausgeglichen werden.

4.7 Mensch

Wirkung Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes muss von einer geringfügigen Zunahme von Schallimmissionen, Abgasen, Staub und Gerüchen ausgegangen werden.

Bewertung Es findet eine geringe Verschlechterung statt.

4.8 Kultur- und Sachgüter

Wirkung Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Bewertung Die Planung hat insofern keine Auswirkungen auf diese Schutzgüter.

4.9 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist als gering einzustufen. Durch die Ein- und Durchgrünung kann ein Ausgleich geschaffen werden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Biodiversität sind als **gering** zu betrachten.

4.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Folgende Tabelle bewertet zusammenfassend die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung und deren Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit	Bemerkung
Fläche	x	Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen durch geringe Zunahme des Versiegelungsgrades
Boden	x	Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen durch geringe Zunahme des Versiegelungsgrades
Wasser	x	Verschlechterung der Grundwasserneubildungsrate durch geringe Zunahme des Versiegelungsgrades
Luft/Klima	o	Kein zusätzlicher Verlust von Kalt- und Frischluftproduktionsflächen
Landschaftsbild / Erholung	o	keine Beeinträchtigung Verbesserung durch grünordnerische Maßnahmen
Arten / Biotop	x	geringer Verlust der Arten- und Biotopvielfalt
Mensch	o	keine Verschlechterung der Umweltsituation
Kultur- / Sachgüter	o	Keine

- x:** Vorhaben hat voraussichtlich geringe bis mittlere negative Umweltauswirkungen zur Folge
o: Vorhaben hat voraussichtlich keine negative Umweltauswirkungen zur Folge
+: Vorhaben hat voraussichtlich positive Umweltauswirkungen zur Folge

5. Besonderer Artenschutz (europäischer Artenschutz nach § 44 BnatSchG)

Eine Relevanzprüfung zum Artenschutz wurde durchgeführt.

Die Prüfung kommt zu folgender Einschätzung:
Siehe Gutachten.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.

Im Umweltbericht sind Maßnahmen zu formulieren, mit denen erhebliche Umweltauswirkungen vermindert oder miniert werden können. Nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

Soweit sich die Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet notwendig. Nicht im Planungsgebiet ausgleichbare Eingriffe müssen durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

6.1 Grünordnerisches Konzept

Das Gesamtkonzept berücksichtigt sowohl die Umweltziele als auch die städtebauliche Planung. Erhebliche Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen dienen der grünordnerischen Gestaltung, der Gliederung des Gebietes, der Eingrünung des Plangebiets, der Einbindung des Plangebiets in den Umliegenden Landschaftsraum und der Verbesserung von Gemeinde- und landschaftsökologischen Aspekten. Das Konzept beinhaltet folgende Kernpunkte:

- Erhalt der bestehenden Eingrünung des Plangebietes durch Gehölzstreifen und Ergänzung von Gehölzflächen und Einzelbäumen
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser durch Rückhalte- und Versickerungsanlagen

6.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind in Zusammenhang mit diesem Baugebiet mehrheitlich als Aufwertungsmaßnahmen zu verstehen. Sie zielen insbesondere auf die Verbesserung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope/Arten und Landschaftsbild /Erholung ab. Gleichzeitig erfüllen sie jedoch auch gestalterische Anforderungen an den Freiraum.

6.2.1 Reduzierung des Oberflächenabflusses

Das gesamte nicht schädlich verunreinigte Dachwasser ist der bestehenden Regenwasserleitung in der Straße „Lange Mähder“ zuzuführen.

Durch die Maßnahmen kann das Oberflächenwasser gezielt abgeführt werden.

6.2.2 Eingrünung der Baulichkeiten

Die unbebauten Flächen sind, sofern Sie nicht der inneren Erschließung dienen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Die Maßnahme dient der Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

6.2.3 Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese. Bei der Verwendung von LED wird warmweiches Licht empfohlen. Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

Die Maßnahmen mindern die Beeinträchtigungen für die menschliche Gesundheit und für nachtaktive Tierarten.

6.2.4 Pflanzung von Laubbäumen (Einzelpflanzbindung)

An den im Plan dargestellten Stellen sind hochstämmige Laubbäume gepflanzt (pfb1) und noch zu pflanzen (pfg1). Die Pflanzstandorte können dabei von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung bis zu 3 m abweichen. Für die Baumpflanzung gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, großkronig 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 18-20.

Die Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung des Gebietes und des Ausgleiches von 8 Hochstämmen im Bereich best. Stellplätze, der Minimierung der Beeinträchtigung des Klimas und des Landschaftsbildes und der Schaffung von Leitstrukturen.

Die Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung des Gebietes, der Minimierung der Beeinträchtigung des Klimas und des Landschaftsbildes und der Schaffung von Leitstrukturen.

6.2.5 Pflanzung von Gehölzen

Flächen mit Pflanzbindungen (pfb2) sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Flächen mit Pflanzgeboten (pfg2) sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind mindestens 2 Pflanzen pro 1 m² bei Bodendeckern zu pflanzen. Baumpflanzungen sind zulässig. Die DIN 18916 ist zu beachten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl ist auf Arten der Pflanzenliste im Anhang begrenzt.

Die Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung des Gebietes in die Landschaft und der Minimierung der Beeinträchtigung des Klimas und des Landschaftsbildes.

6.3 Übersicht Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Eine Übersicht über die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und ihre Wirkung auf die Schutzgüter gibt folgende Tabelle.

Maßnahme		Schutzgut						
Nr.	Bezeichnung	Bo	Wa	LK	La	AB	M	KS
1	Reduzierung Oberflächenabfluss		X	x		x		
2	Eingrünung der Baulichkeiten			x	X	x	x	
3	Umweltschonende Beleuchtung					x	x	
4	Pflanzung von Laubbäumen			x	X	X	x	
5	Pflanzung von Gehölzen	x	x	X	X	x	x	

Bo: Boden, WA: Wasser, La: Landschaftsbild/Erholung, LK Luft/Klima
 AB: Arten/Biotope, M: Mensch, KS: Kultur-/Sachgüter
X: Hauptwirkung, x: Nebenwirkung

6.4 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Aufgrund der hohen Versiegelung tritt nach Durchführung der Minimierungsmaßnahmen nur eine geringe Verbesserung der Umweltsituation gegenüber dem bestehenden Zustand ein.

6.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben nachteilige Beeinträchtigungen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher notwendig.

Schutzgut	Bemerkung
Fläche	Geringe weitere nachteilige Auswirkungen
Boden	Geringe weitere nachteilige Auswirkungen
Wasser	Geringe weitere nachteilige Auswirkungen
Luft/Klima	Keine weiteren nachteiligen Auswirkungen
Landschaftsbild	Keine weiteren nachteiligen Auswirkungen
Erholung	Keine weiteren nachteiligen Auswirkungen
Arten/Biotope	Geringe weitere nachteiligen Auswirkungen
Mensch	Keine weiteren nachteiligen Auswirkungen
Kultur- / Sachgüter	Keine weiteren nachteiligen Auswirkungen

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 14 (1) BNatSchG gelten alle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die die Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigen, als Eingriff.

Ein Eingriff liegt vor, wenn das Vorhaben mit der Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen verbunden ist.

Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, unvermeidbare sind auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

7.1 Bilanzierung Bebauungsplangebiet

Die rechnerische Bilanzierung dient der Feststellung der Kompensationsnotwendigkeit.

Die Flächenanteile nach dem Bebauungsplanentwurf sind unter 1,5 Größe und Lage dargestellt.
Im Bebauungsplangebiet ist ein Sondergebiet geplant. Es folgt eine Bilanzierung der Schutzgüter nach BNatSchG (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten/Biotop, Landschaftsbild/Erholung).

7.1.1 Schutzgut Boden

Gegenüber dem Bestand tritt eine geringe Verschlechterung für die Bodenfunktionen Filter und Puffer für Schadstoffe (FP) und Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (AW) ein. Im Wesentlichen ist dies durch die hohe Versiegelung bedingt. Für die natürliche Bodenfruchtbarkeit kommt es zu keiner Veränderung.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden führt zu einem Kompensationsbedarf.

7.1.2 Wasser

Hauptbewertungskriterium für das Schutzgut Grundwasser ist die Durchlässigkeit der anstehenden Gesteinsformation für die landschaftsplanerisch relevante Funktion Grundwasserdargebot und -neubildung.

Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades ist der Eingriff für das Schutzgut Grundwasser als gering anzusehen

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser führt zu keinem Kompensationsbedarf. Das gesamte nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist der bestehenden Regenwasserleitung in der Straße „Lange Mähder“ zuzuführen.

7.1.3 Klima / Luft

Der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft führt zu keinem zusätzlichen Kompensationsbedarf.

7.1.4 Landschaftsbild / Erholung

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft / Erholung führt zu keinem zusätzlichen Kompensationsbedarf.

7.1.5 Biotop / Arten

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 BayNatSchG dar. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich und der Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichs- bzw. Ersatzflächenbedarf sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Maßnahmen erfolgt nach den

Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2. erweiterte Auflage 2003)

Grundlage der Berechnung in diesem Fall ist der Vergleich an den best. Schutzflächen auf Grundlage des best. Verbrauchemarktes und der best. Grünflächen auf dem Flst. Nr. 395/12.

Im diesem Geltungsbereich sind ca. 2.158 m² Grünflächen und 38 Hochstämme vorhanden.

Ausgleichsflächenberechnung

Es erfolgt ein Eingriff im Bereich der Stellplätze und der Bebauung in Richtung Norden durch den Verlust von Ziergehölzen auf einer Fläche von 279 m². Weiter sind Einzelbäume im Bereich der Parkplätze und Gehölzflächen betroffen. Der Verlust von 12 Hochstämmen wird durch Neupflanzung von 16 Hochstämmen vor Ort ausgeglichen.

Für die Eingriffsbilanzierung wird ein erforderlicher Ausgleichsfaktor wie folgt festgelegt:

Flächenbeschreibung	Faktor	Fläche/m ²
Berechnung der Eingriffs-/Ausgleichs		
Eingriffsfläche in Gehölzflächen	1,0	279m ²
Summe Ausgleichsmaßnahmen		279 m²

Der Eingriff in das Schutzgut Arten/Biotop führt zu einem Kompensationsbedarf von 279 m²

8. Geplante Maßnahme zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen eine Realisierung des Vorhabens in der Gesamtbilanz mit erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Aus diesem Grund sind folgende Überwachungsschwerpunkte zu sehen:

- Einhaltung des Bau- und Planungsrechtes
- Überwachung des Versiegelungsgrades der Bau- und Verkehrsflächen
- Überwachung der Abführung des Niederschlagswassers
- Überwachung der Pflanzgebote und Maßnahmenflächen (Fertigstellungs- und Entwicklungskontrolle, Pflegemaßnahmen)
- Überwachung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Fertigstellungs- und Entwicklungskontrolle, Pflegemaßnahmen)

Die Ausführung der Maßnahmen wird von der Gemeinde Aurach erstmalig zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Gebäuden und erneut nach drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Gegebenenfalls ist von der Gemeinde Aurach zu klären, ob geeignete Maßnahmen zu Abhilfe getroffen werden müssen.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll der Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in einem Sondergebietes ermöglicht werden. Ziel ist damit auch die langfristige Sicherstellung der Versorgung mit Lebensmitteln und Nonfood – Artikeln in unmittelbarer Nähe zum Ortsrand für die Bürger der Gemeinde Aurach.

Die Änderung des Bebauungsplanes macht die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Der Umweltbericht untersucht und bewertet die Umweltauswirkungen des Vorhabens.

Durch das Vorhaben kommt es, bedingt durch die Erweiterung, zu kleinen Eingriffen in die Schutzgüter. Niederschlagswasser soll der bestehenden Regenwasserleitung zugeführt werden. Durch die zusätzliche Versiegelung (Erweiterung Gebäude) kommt es zu einer geringen höheren Versiegelung. Der Verlust an Hochstämmen wird vor Ort ausgeglichen. Der Verlust an Gehölzflächen muss durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Erhalt und Wiederherstellung der Eingrünung des Gebietes mit Gehölzflächen und Einzelbäumen
- Umweltschonende Beleuchtung
- Rodung von Pflanzen nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02.

10. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan

10.1. Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

10.1.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a, b BauGB)

Allgemein:

Die bestehenden Bäume sind gemäß DIN 18919 und 18920 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Artenliste zugelassen.

Die Grenzabstände gem. Nachbarrecht im Freistaat Bayern sind einzuhalten.

Pflanzbindung

Die bestehenden Bäume (pfb1) sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Pflanzbindung: bodendeckende Gehölze und Sträucher

Die bestehenden bodendeckenden Gehölze und Sträucher (pfb2) sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Pflanzgebote

Pflanzung von Laubbäumen (pfg1)

An den im Plan dargestellten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können dabei von der Pflanzdarstellung entsprechend der Erschließungsplanung bis zu 3 m abweichen.

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm großkronig, 3 x verpflanzt mit Ballen; STU 16-18.

Hochstamm kleinkronig, 3 x verpflanzt mit Ballen; STU 16-18.

Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe auszustatten, ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen. Die DIN 18916 ist zu beachten.

Pflanzung von Bodendecker (pfg2)

Flächen mit Pflanzgeboten pfg2 sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen pfg2 sind Bodendecker gem. Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die DIN 18916 ist zu beachten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl ist auf Arten der Pflanzenliste im Anhang begrenzt. Die Baumstandorte sind, sofern sie innerhalb befestigter Flächen liegen, mit einer Grünfläche /Baumscheibe von mindestens 5 qm auszustatten, ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen. Die DIN 18916 ist zu beachten.

Ansaaten

Ansaaten für Flächen ohne Pflanzgebot sind mit heimischem Saatgut auszuführen und zu unterhalten.

10.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) bzw. nach § 1a (3) BauGB.

Um den Kompensationsbedarf von 279 m² naturschutzfachlich auszugleichen sind entsprechende Maßnahmen erforderlich.

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

Nachfolgend wird die externe Kompensationsmaßnahme aufgeführt welche mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde. Die als Ersatzfläche vorgesehene Fläche wird momentan als Intensivgrünland genutzt und liegt auf der Gemarkung Aurach. Es handelt sich um das Grundstück Flst. Nr. 675. Es ist in diesem Bereich die Umwandlung von Intensivgrünland zur Anlage einer Feldhecke mit Altgrasstreifen geplant.

Benötigt werden bei einem mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegten Ausgleichsfaktor von 1,0 pro m² = 279 m². Die Ausgleichsfläche besitzt eine Größe von 356 m².

Die Umsetzung der Ausgleichsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen. Die Ausgleichsfläche ist zur Erfassung im Ökoflächenkataster an das Landesamt für Umwelt zu melden und entsprechend den Vorgaben in der Begründung zu pflegen.

Luftbild Ausgleichfläche:



Beschreibung und Maßnahmen zur Schaffung einer Feldhecke mit Altgrasstreifen auf einer Fläche von 356 m² auf dem Grundstück Flst. Nr. 675:

Geplante Maßnahmen im Einzelnen:

Pflanzung einer 4- reihigen Feldhecke mit Sträuchern

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Zaunrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Mindestanforderung bei Pflanzung: verpflanzte Sträucher, mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 60-100 cm,

Ansaat der Randbereiche mit artenreicher Kräutermischung 01 Blumenwiese (Lieferhinweis für autochthones Saatgut: Fa. Rieger-Hofmann, In den Wildblumen 7, 74572 Blaufelden-Raboldshausen, Tel.: 079 52 /56 82, Fax. 079 52 / 65 09)

nach vorherigem auflockern der Vegetationsschicht durch mechanische Bearbeitung.

Ansaatstärke: 4g/m² (Blumen + Gräser)
 1g/m² (Blumen)

Pflegemaßnahmen:

Im Ansaatjahr sollten eventuell auflaufende Unkräuter durch einen gezielten Schnitt geschwächt werden, um den konkurrenzschwächeren Arten Licht zu verschaffen.

zeitliche Staffelung der Mäharbeiten durch zwei- bis dreimalige Mahd (Juni / September)

unterschiedliche räumliche Verteilung der Pflegeflächen (Turnusmahd)

Rückhaltung von Oberflächenwasser

Das gesamte nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist der bestehenden Regenwasserleitung in der Straße „Lange Mähder“ zuzuführen. Die Anlage von Brauchwasserzisternen wird empfohlen.

Eingrünung der Baulichkeiten

Die unbebauten Flächen sind, sofern sie nicht der inneren Erschließung dienen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese. Bei der Verwendung von LED wird warmweiches Licht empfohlen. Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

11. Baurechtliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan (Art. 81 BayBO)

11.1 Gestaltung der unbebauten und der bebauten Grundstücke (Art. 81 (1) 5 BayBO)

- a) zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen siehe flächiges Pflanzgebot
- b) Die unbebauten Flächen sind, sofern Sie nicht der inneren Erschließung dienen, von Versiegelung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

12. Vorschläge für Hinweise

Bodenschutz / Grundwasser

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) insbesondere § 4 sind einzuhalten. In diesem Sinne gelten für jegliches Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens

- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasser-Freilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

- Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das WWA Ansbach als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
- Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der behördlichen Zustimmung.

Altlasten / Bodenbelastungen

Bei Baumaßnahmen festgestellte Altlasten sind der Genehmigungsbehörde anzuzeigen und entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen zu sanieren, zu sichern bzw. zu entsorgen. Die entsprechenden Nachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Denkmalschutz / Bodenfunde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Bauern, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist das Bayerische Amt für Denkmalpflege Abt. Bau- und Bodendenkmale unverzüglich zu benachrichtigen

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeigen den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme zulässig.

13. Anhang

13.1 Artenverwendungsliste

Diese ist für Pflanzgebote verbindlich.

Hochstämme großkronig zu pfg 1

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche

Mindestanforderung bei Pflanzung:
Hochstamm 3xv. m.B StU 16-18

Hochstämme kleinkronig zu pfg 1

Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Pyrus in Sorten	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel

Mindestanforderung bei Pflanzung:
Hochstamm 3xv. m.B StU 16-18

Bodendeckende Gehölze pfg 2

Symphoricarpos chen. „Hancock“	Schneebeere
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Stephanandra incisa „crispa“	Niedrige Kranzspiere
Ribes alpinum „Schmid“	Alpenjohannisbeere
Deutzia gracilis	zierliche Deuzie
Wildrosen in Sorten	

Mindestanforderung bei Pflanzung: mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 20-40 cm

Ansaaten

Ansaaten sind mit artenreichem autochthonem Saatgut herzustellen.
Ein Nachweis über die Herkunft ist zu führen.