

STADT ABENBERG



BEBAUUNGSPLAN BEERBACH NR. 5 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DAS WOHNGEBIET

„KREUZÄCKER“

BEGRÜNDUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 25.04.2022

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets	3
2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	4
2.1	Regional- und Landesplanung	4
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	6
3	Angaben zur Bevölkerung und zum Baulandbedarf	6
3.1	Strukturdaten der Gemeinde	6
3.2	Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien	11
3.3	Ermittlung des Wohnraumbedarfs	12
4	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht ..	12
4.1	Städtebauliche Konzeption.....	12
4.2	Verkehrerschließung.....	13
4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
4.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude.....	14
4.6	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	15
4.7	Umgang mit Niederschlagswasser	16
4.8	Immissionsschutz	17
4.9	Gestalterische Ziele der Grünordnung	18
4.10	Flächenübersicht	19
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	19
5.1	Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung	19
5.2	Wasserversorgung	21
5.3	Stromversorgung	21
5.4	Telekommunikationsanlagen	21
5.5	Abfallentsorgung	21
5.6	Durchführung der Erschließung	21
6	Umweltbericht	22
6.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	22
6.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	22
6.2.1	Schutzgut Boden	23
6.2.2	Schutzgut Wasser	24
6.2.3	Schutzgut Klima / Luft.....	25
6.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	26
6.2.5	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	29
6.2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung	30

6.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	31
6.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und mit anderen Maßnahmen	32
6.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	32
6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung).....	32
6.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	32
6.4.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung).....	34
6.4.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	35
6.4.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	37
6.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	38
7	Aufstellungsvermerk.....	39

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Baader Konzept GmbH, Zum Schießwasen 7, 91710 Gunzenhausen, i. d. F. vom 25.09.2019	
Anlage 2	Bestandsplan	M 1 : 1.000
Anlage 3	Wertkategorien und Eingriffsschwere	M 1 : 1.000
Anlage 4	Externe Ausgleichsmaßnahme	M 1 : 1.000

1 Einleitung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Um den Folgen des Strukturwandels, der demographischen Überalterung und der Abwanderung junger Familien im ländlichen Raum entgegenzuwirken, ist eine nachhaltige Siedlungspolitik in überwiegend landwirtschaftlich geprägten Dörfern ein wichtiges Ziel der Stadt Abenberg. Neben einer aktiven Innenentwicklung mit Nachverdichtungen, Lückenschlüssen und Umnutzung leerstehender landwirtschaftlicher Gebäude gehört hierzu auch die begrenzte Bereitstellung neuer Bauflächen im Außenbereich.

Im Ortsteil Beerbach stehen nach einigen Einzelbauvorhaben und Lückenschlüssen im Innenbereich in den vergangenen Jahren derzeit keine bebaubaren Flächen mehr zur Verfügung. Gleichzeitig besteht allerdings eine konkrete örtliche Nachfrage nach Wohnbauflächen. Zur Deckung des Wohnraumbedarfs eines größeren, ortsansässigen familiengeführten Landwirtschaftsbetriebs soll deshalb am westlichen Ortsrand von Beerbach ein kleines Baugebiet für die Nachfolge-Generationen erschlossen und die langfristige Fortführung des Betriebs durch „betriebsnahes Wohnen“ ermöglicht werden. Mit der Zukunftsperspektive für den ortsansässigen Vollerwerbsbetrieb über weitere Generationen hinweg können die landwirtschaftlich geprägte Struktur im Ort erhalten und gewerbliche Arbeitsplätze gesichert werden.

Der übrige Teil der ausgewiesenen Bauplätze dient der Deckung des mittelfristigen Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung, um auch zukünftig bauwilligen Bürgern das Bauen im Heimatort zu ermöglichen.

Ziel und Zweck der vorliegenden Planung ist somit die nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteils Beerbach durch die nachfrageorientierte Deckung des Bauflächenbedarfs sowie die begrenzte Bereitstellung von Wohnbauflächen für den zukünftigen Wohnraumbedarf der örtlichen Bevölkerung.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Das geplante Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Beerbach (vgl. Abbildung 1), rund 5 km südwestlich der Stadt Abenberg.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Beerbach Nr. 5 „Kreuzäcker“ umfasst eine Fläche von 0,71 ha und beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 4/11 (Teilfläche), 117 (Teilfläche), 121, 979 (Teilfläche), 980 (Teilfläche), 983 (Teilfläche) der Gemarkung Beerbach, Stadt Abenberg.

Der Geltungsbereich wird im Süden durch einen landwirtschaftlichen Erschließungsweg und im Westen durch landwirtschaftliche Flächen (freie Feldflur) begrenzt. Im Osten schließt das Baugebiet an die bestehende Siedlungsfläche von Beerbach an und im Norden befindet sich das landwirtschaftliche Anwesen der Grundstückseigentümer. Hier befinden sich ein Wohnhaus, eine Trocknungshalle, Lagerflächen, ein Bewässerungsteich, sowie kleinteilige Acker- und Grünlandflächen mit Gehölzen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden bisher als Grünland / Pferdeweide bzw. als Acker genutzt. Mittig durchzieht eine Obstbaumreihe in Nord-Süd-Richtung das Planungsgebiet. Im Süden besteht zum angrenzenden landwirtschaftlichen Erschließungsweg eine kleine Böschung von ca. 1 bis 1,5 m Höhe.

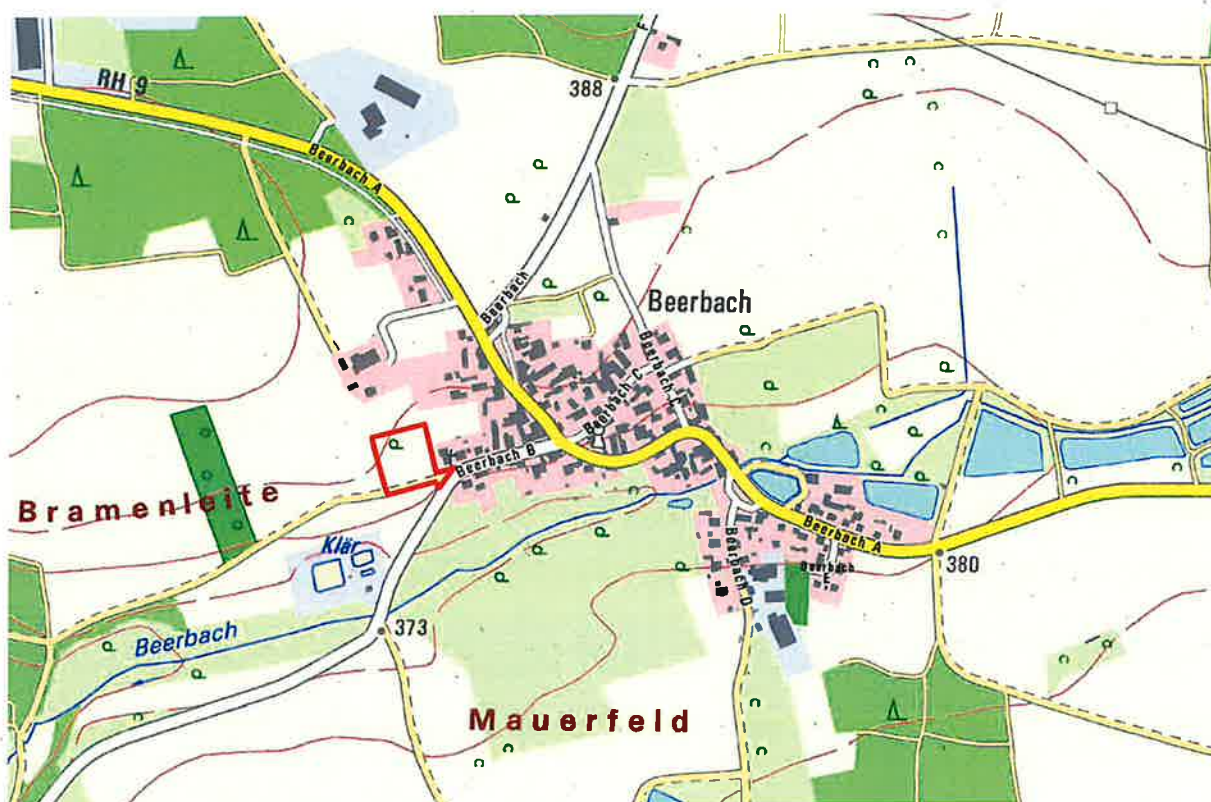


Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets am westlichen Ortsrand von Beerbach (Auszug aus der TK25, ohne Maßstab)

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Regional- und Landesplanung

Das Gemeindegebiet der Stadt Aßenberg liegt am südwestlichen Rand der „Region Nürnberg“ (Planungsregion 7). Der Ortsteil Beerbach befindet sich ca. 4 km südwestlich des Grundzentrums Aßenberg und ist innerhalb der Gebietskategorie „Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen“ eingestuft.

Naturräumlich wird das Planungsgebiet der Untereinheit „Südliche Mittelfränkische Platten“ (113.3) innerhalb der Haupteinheit „Mittelfränkisches Becken“ (113) zugeordnet. Das Planungsgebiet ist geprägt von intensiver Landnutzung im Übergang zur Kategorie kleinräumige und vielfältige Nutzungen (vgl. Begründungskarte 1 zur ökologisch-funktionellen Raumgliederung).

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist neben den Grundsätzen des Flächensparens (LEP 3.1, vgl. auch § 1a Abs. 2 BauGB) auch das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ als verbindliches Ziel verankert (LEP 3.2):

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (Z)

Die Stadt Aßenberg ist grundsätzlich bestrebt, Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Brachflächen, Leerstände etc.) vorrangig zu entwickeln. Für den vorhandenen Bedarf in

Beerbach können jedoch keine geeigneten Potenziale der Innenentwicklung genutzt werden (siehe hierzu auch Kapitel 3.2).

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aberg ist die östliche Fläche des Geltungsbereichs als Grünfläche mit Obstbaumbestand, die westliche Fläche als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt (vgl. Abbildung 2).

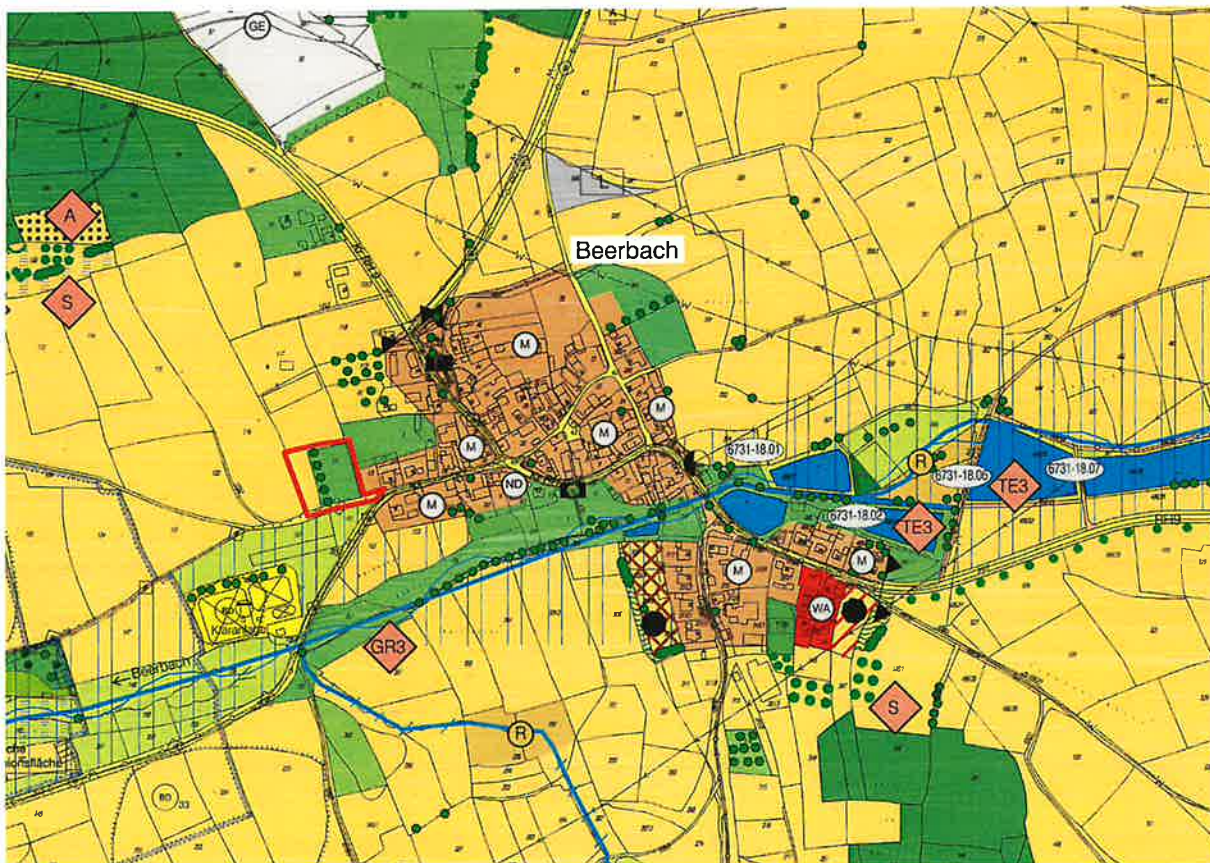


Abbildung 2: Aktuell rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aberg, Ortsteil Beerbach (Geltungsbereich rot umrandet); ohne Maßstab

Um den FNP mit dem vorliegenden Bepauungsplan in Übereinstimmung zu bringen, wird parallel zur Bepauungsplanaufstellung die 17. FNP-Änderung der Stadt Aberg durchgeführt. Hierin erfolgt eine Änderung der Darstellung von Grünfläche bzw. landwirtschaftlich genutzter Fläche in eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Gleichzeitig wird im Süden von Beerbach eine nicht mehr zur Entwicklung vorgesehene, gemischte Baufläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Hierdurch soll den landesplanerischen Zielen des Flächensparens und des Vorrangs der Innenentwicklung Rechnung getragen werden (vgl. auch Kapitel 3.3).

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar östlich an das Trinkwasserschutzgebiet „Abenberg“ (Kennzahl 2210673100028), Schutzzone III an. Eine randliche Berührung des Schutzgebietes erfolgt allenfalls durch die Ausgleichsmaßnahme A1 (Anlage einer Streuobstwiese) am westlichen Rand des geplanten Baugebietes.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz. Amtlich kartierte Biotopflächen sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht erfasst.

Detaillierte Aussagen zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Umweltbericht in Kapitel 6 zu entnehmen.

3 Angaben zur Bevölkerung und zum Baulandbedarf

Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene wurden in den vergangenen Jahren die Bemühungen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind bereits seit einigen Jahren Festlegungen zum schonenden und flächensparenden Umgang mit Grund und Boden enthalten (vgl. Kapitel 2.1). Damit die damit verbundenen Vorgaben bayernweit einheitliche Anwendung finden, hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie als oberste Landesplanungsbehörde eine Auslegungshilfe mit Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung erarbeitet und den höheren Landesplanungsbehörden bei den Regierungen sowie den bayerischen Kommunen zur Verfügung gestellt. Die nachfolgende Analyse und Bedarfsermittlung orientiert sich im Wesentlichen an dieser Auslegungshilfe vom 07.01.2020.

3.1 Strukturdaten der Gemeinde

Aktueller Einwohnerstand

Im Gemeindegebiet von Abenberg leben aktuell insgesamt 5.499 Personen (Stand 31.12.2020), die sich wie folgt auf den Hauptort Abenberg und acht weitere Ortsteile verteilen.

Abenberg	3.051 Einwohner
Bechhofen	227 Einwohner
Beerbach	198 Einwohner
Dürrenmungenau	268 Einwohner
Ebersbach	153 Einwohner
Kapsdorf	142 Einwohner
Kleinabenberg	132 Einwohner
Obersteinbach	185 Einwohner
Wassermungenau	1.152 Einwohner

Bevölkerungsentwicklung in der jüngeren Vergangenheit

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Abenberg im Zeitraum 2010 bis 2019 ist aus nachfolgender Abbildung 3 ersichtlich.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2010	5 458	- 13	- 0,2
2011	5 446	- 12	- 0,2
2012	5 454	8	0,1
2013	5 445	- 9	- 0,2
2014	5 492	47	0,9
2015	5 541	49	0,9
2016	5 554	13	0,2
2017	5 502	- 52	- 0,9
2018	5 511	9	0,2
2019	5 503	- 8	- 0,1

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Abenberg von 2010 bis 2019 (aus: Statistik kommunal 2020¹)

Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamts für Statistik

Der Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik geht für Abenberg von einer positiven Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2019 bis 2039 aus. Ausgehend von 5.503 Einwohnern im Jahr 2019 wird für die Kommune ein Bevölkerungsanstieg auf ca. 5.600 Einwohner im Jahr 2039 angegeben (siehe ausführlich in Abbildung 4).

Die Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 ist im Demographie-Spiegel mit +2,3 % angegeben.

¹ Statistik kommunal 2019, Stadt Abenberg, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020.

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	5 503	866	3 527	1 110
2020	5 500	900	3 500	1 100
2021	5 500	900	3 400	1 200
2022	5 500	900	3 400	1 200
2023	5 500	900	3 400	1 300
2024	5 500	900	3 300	1 300
2025	5 500	900	3 300	1 300
2026	5 500	900	3 300	1 400
2027	5 500	900	3 200	1 400
2028	5 500	900	3 200	1 500
2029	5 600	900	3 100	1 500
2030	5 600	900	3 100	1 600
2031	5 600	900	3 100	1 600
2032	5 600	900	3 000	1 700
2033	5 600	900	3 000	1 700
2034	5 600	900	3 000	1 700
2035	5 600	900	3 000	1 700
2036	5 600	900	3 000	1 800
2037	5 600	900	3 000	1 800
2038	5 600	900	3 000	1 800
2039	5 600	900	3 000	1 800

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 4: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Abenberg bis 2039
(aus: Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Abenberg²)

Um die Entwicklung der Bevölkerung zu modellieren, bedient sich die nationale und internationale amtliche Statistik in der Regel des sogenannten Kohorten-Komponenten-Modells: Dabei wird für nach Alter, Geschlecht und ggf. weiteren Merkmalen differenzierte Bevölkerungsgruppen („Kohorten“) nicht die Bevölkerungsentwicklung selbst, sondern die Entwicklung ihrer Komponenten vorausberechnet. Durch Verrechnung von zukünftigen natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen mit der Ausgangspopulation erhält man schließlich Bevölkerungsstruktur und -stand kommender Jahre.

Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z. B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt. (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik).

² Beiträge zur Statistik, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern – Stadt Abenberg, Berechnungen bis 2039, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

In Abenberg dürfte vor allem die Baulandentwicklung der vergangenen Jahre zu einem deutlichen Bevölkerungsanstieg beitragen. Mit der Ausweisung des Wohnbaugebietes „Erweiterung Wiesenstraße“ im Jahr 2018/2019 wurden 42 Bauplätze neu erschlossen. Alle Bauplätze sind verkauft, wobei die tatsächliche Nachfrage bei weitem höher war. Durch den festgelegten Bauzwang ist mit einer Fertigstellung der Bebauung im Jahr 2022/2023 zu rechnen. Ein weiterer wachstumsfördernder Faktor ist die jüngste Erweiterung des Gewerbegebietes „An der Spalter Straße“ auf einer Fläche von rund 4 ha. Hier werden aktuell die ersten Flächen bebaut, wobei mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze mittelfristig auch positive Auswirkungen auf den Bevölkerungsstand zu erwarten sind.

Nach Ansicht der Stadt Abenberg dürfte damit der tatsächliche Bevölkerungszuwachs deutlich höher ausfallen, als der von Seiten des Bayerischen Landesamts für Statistik vorausgerechnete Zuwachs.

Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis Roth

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird für den Landkreis Roth bis 2039 eine stabile Bevölkerungsentwicklung mit einem leichten Zuwachs in Höhe von 1,3 % gegenüber dem Jahr 2019 prognostiziert (vgl. Abbildung 5).

**Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent**

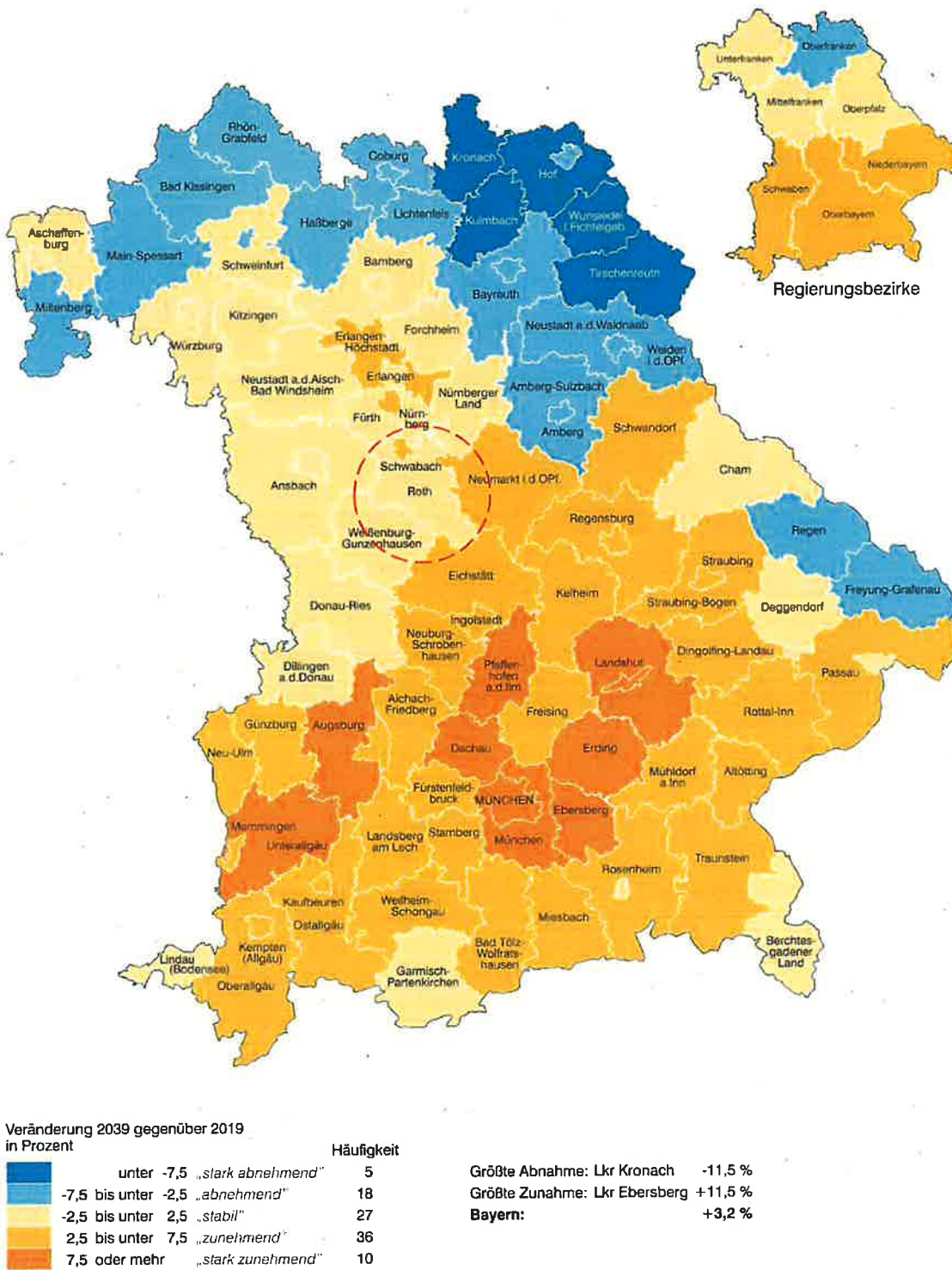


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene in Bayern bis 2039 (aus: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039³)

³ Beiträge zur Statistik, Heft 553 – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020.

3.2 Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien

Bauflächenreserven im Ortsteil Beerbach

Die Stadt Aabenberg verfügt in Beerbach über keine veräußerbaren Baugrundstücke mehr. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind im Norden sowie im Süden/Südosten von Beerbach noch Bauflächenreserven vorhanden, die noch nicht verbindlich überplant oder bebaut sind. Diese Bauflächen sind in Abbildung 6 gekennzeichnet und besitzen folgende Flächengrößen:

- M1: Gemischte Baufläche am südlichen Ortsrand, A = ca. 0,48 ha
- M2: Gemischte Baufläche am nördlichen Ortsrand, A = ca. 1,10 ha
- WA1: Allgemeines Wohngebiet am südöstlichen Ortsrand, A = ca. 0,26 ha

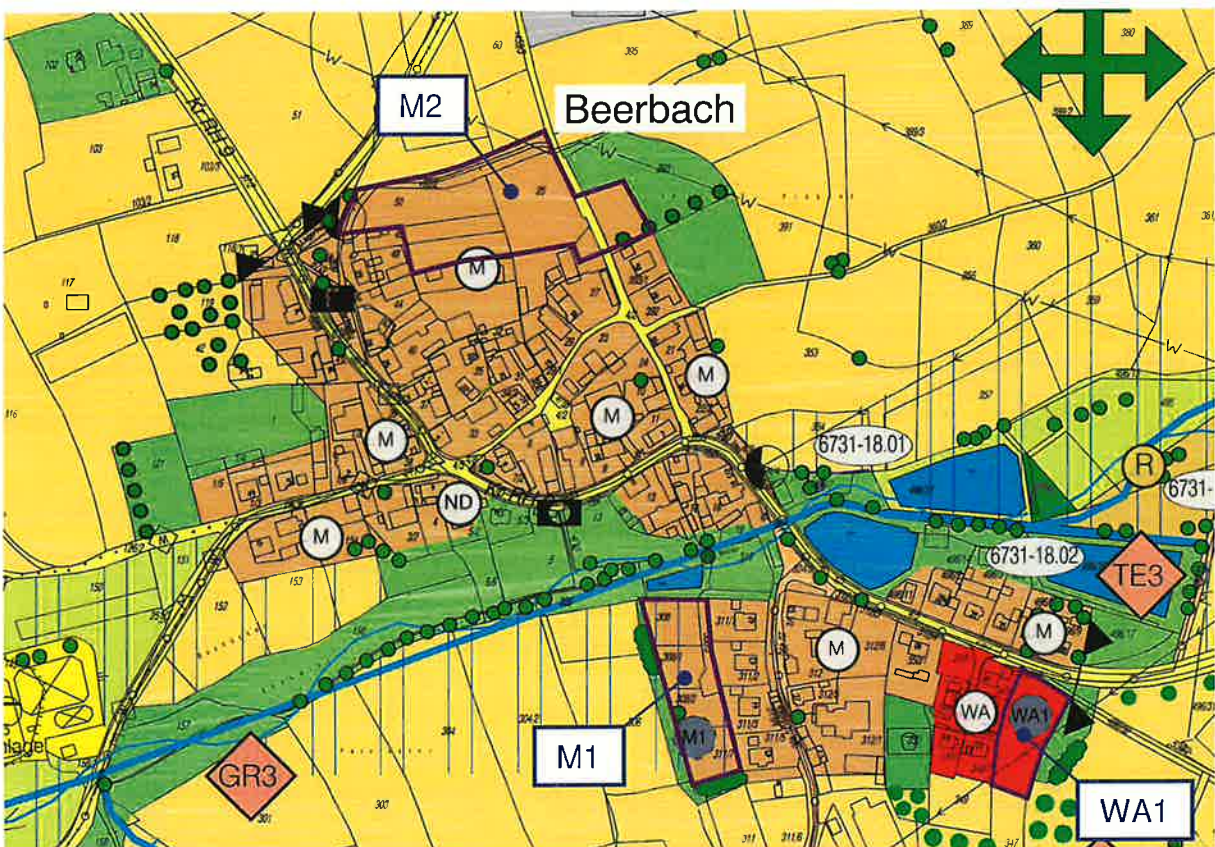


Abbildung 6: Bauflächenreserven im Ortsteil Beerbach gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Aabenberg

Mit der parallel zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aabenberg wird für das Baugebiet Kreuzäcker eine ca. 0,45 ha große Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Gleichzeitig wird die hier in obiger Abbildung 6 als „M1“ gekennzeichnete Baufläche mit vergleichbarer Größe aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen, da diese nicht mehr länger zur Entwicklung vorgesehen ist.

Sonstige Innenentwicklungspotenziale

Baulücken und sonstige Innenentwicklungspotenziale sind im Ortsteil Beerbach aktuell nicht vorhanden bzw. nicht für die Gemeinde verfügbar. Leerstände oder unnutzbare landwirtschaftliche Nebengebäude sind der Gemeinde ebenfalls nicht bekannt.

Die Stadt Abenberg ist grundsätzlich bestrebt, Baulücken sowie sonstige Potenzialflächen im Innenbereich zu mobilisieren und vorrangig zu entwickeln. In den vergangenen Jahren konnten in Beerbach einige private Neubauten im Innenbereich verwirklicht werden, aktuell stehen jedoch keine nutzbaren Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung. Die Stadt sieht es daher als erforderlich an, mit der Ausweisung des Kleinbaugebietes „Kreuzäcker“ neues Bauland im Außenbereich für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung von Beerbach zu schaffen. Hierdurch sollen insbesondere jungen Familien und junge Erwachsenen aus Beerbach im Ort gehalten werden und somit eine Abwanderung und demographische Überalterung des Ortsteils vermieden werden.

3.3 Ermittlung des Wohnraumbedarfs

Angesichts der Kleinflächigkeit der Planung und Begrenzung des Planungsraumes auf den Gemeindeteil Beerbach wird an dieser Stelle auf eine umfassende, rechnerische Ermittlung des Wohnraumbedarfs für die Stadt Abenberg verzichtet.

Die oben aufgeführten Strukturdaten und Erläuterungen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen deutlich einen vorhandenen Wohnbedarf in Abenberg. Zudem ist bereits auf der Hälfte des Baugebietes eine Bebauung durch den Grundstückseigentümer vorgesehen. Die verbleibenden Grundstücke dienen zur Deckung des örtlichen Bedarfs in Beerbach.

Dem landesplanerischen Grundsatz des Flächensparens (LEP 3.1) und dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (LEP 3.2) wird durch die Rücknahme einer Bauflächenreserve aus dem Flächennutzungsplan Rechnung getragen.

4 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das geplante Wohngebiet „Kreuzäcker“ schließt unmittelbar an die bestehenden Siedlungsflächen von Beerbach an und erweitert diese nach Westen. Die Erschließung der Bauflächen dient der zukünftigen Sicherung von Wohnraum im räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Hofstelle eines örtlichen Pflanzenbaubetriebes. Das überplante Privatgrundstück liegt etwa 100 m südlich der betreffenden landwirtschaftlichen Hofstelle. Diese umfasst neben einem Wohnhaus auch die Aufbereitungs- und Trocknungsanlagen des Kräuterhofes sowie Lagerflächen und einen Bewässerungsteich. In der näheren Umgebung des Planungsgebietes sind die Anbauflächen der Arznei-, Heil- und Kräuterpflanzen sowie die Heidelbeerplantage und die hofeigene Direktvermarktung zu finden.

Der Parzellierungsvorschlag des Bebauungsplans sieht eine Gliederung in sechs Bauparzellen mit Flächengrößen zwischen 575 und 780 m² vor. Die im Bebauungsplan eingezeichneten Gebäude sind lediglich als Bebauungsvorschläge zu verstehen; die Standorte sowie die Hauptfirstrichtung der Gebäude sind nicht bindend.

Die überplanten Bauflächen befinden sich vollständig im Eigentum des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes und dienen zum Teil der Errichtung von Wohngebäuden für die eigenen Nachkommen. Die Sicherung betriebsnaher Bauflächen dient dabei mittelbar auch dem Ziel des langfristigen Erhalts und der Fortentwicklung des florierenden Familienbetriebes. Die übrigen Bauparzellen sollen in erster Linie ortsansässigen Bürgern bzw. solchen mit Bezug zur Ortschaft Beerbach zum Verkauf angeboten werden.

Um dem Schutz des Landschaftsbildes Rechnung zu tragen und einen Ausgleich für die in Teilen nicht zu erhaltende Obstbaumreihe zu schaffen, wird entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Baugebietes eine Fläche für die Anlage eines neuen Streuobststreifens als Randeingrünung festgesetzt (vgl. hierzu Kapitel 6).

Am östlichen Rand des Baugebietes wird ein 4,5 m breiter Grünstreifen als verkehrliche Vorbehaltsfläche vorgesehen. Diese dient als mögliche künftige Erschließungsstrasse für eine eventuelle langfristige bauliche Entwicklung im Norden bzw. Nordosten des Geltungsbereichs (insbesondere Fl.-Nr. 1).

4.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Wohngebietes erfolgt über vorhandene Ortsstraßen und Erschließungswege sowie einen neu anzulegenden Privatweg.

Direkt am südwestlichen Ortseingang Beerbachs zweigt ein ca. 3,50 m breiter, gepflasterter landwirtschaftlicher Spurweg von der Ortsstraße „Beerbach B“ ab, dessen Bankette ausreichend Platz für Begegnungsverkehr aufweisen.

Die innere Erschließung der Bauflächen erfolgt durch einen rechtwinklig nach Norden abzweigenden, 4,50 m breiten privaten Erschließungsweg. Am Ende des ca. 49 m langen Stichweges wird ein Wendehammer mit einem Durchmesser von ca. 12 m angelegt.

Der Stichweg wird als privater Erschließungsweg festgesetzt und ist von den Eigentümern herzustellen und zu unterhalten. Da innerhalb des Privatweges keine ausreichende Wendemöglichkeit für Lkw und insbesondere Müllfahrzeuge zur Verfügung steht, sind die Müllbehälter am Tag der Abholung im Einmündungsbereich zur Ortsstraße bereit zu stellen. Der Standort des Sammelplatzes ist im Planblatt dargestellt und von den Bewohnern des Kleinbaugebietes zwingend zu benutzen (vgl. hierzu Kapitel 5.5).

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungskombination zwischen dem Wohnen und der, dem landwirtschaftlichen Betrieb dienenden Nutzung, wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Es werden damit die maximal zulässigen Obergrenzen in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 17 BauNVO festgesetzt, um eine effiziente Nutzung der verfügbaren Flächen zu ermöglichen.

Zahl der Vollgeschosse

Die städtebauliche Umgebung des Geltungsbereichs ist geprägt von überwiegend erdgeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. Innerhalb des Geltungsbereichs werden dementsprechend maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, mit der Maßgabe, dass das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (E+D).

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass als Hausformen lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hausgruppen entsprechen nicht dem Charakter des Planungsraumes und werden deshalb ausgeschlossen.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenze festgesetzt. Hauptgebäude und deren Anbauten dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

Um eine effiziente Nutzung der Fläche zu ermöglichen, wurde ein grenzübergreifendes Baufenster mit einem Regelabstand von 3,0 m zu den äußeren Grundstücksgrenzen definiert.

Es gilt das Abstandsflächenmaß gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

4.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude

Die im Bebauungsplan abgebildeten Garagenstandorte sind nicht zwingend festgesetzt.

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der überbaubaren Flächen und an der Grundstücksgrenze errichtet werden, jedoch nicht zur Straße hin. Die straßenseitigen Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, um eine (optische) Einengung des Verkehrsraums zu verhindern.

Zwischen Garagen bzw. Carports und der Begrenzung der Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten. Bei Carports kann der Abstand zur Verkehrsfläche auf 3,00 m reduziert werden.

Stellplätze

Je Wohneinheit sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei private Stellplätze zu errichten. Hiermit soll die Herstellung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze auf den Baugrundstücken sichergestellt und damit ein übermäßiges Parken in dem Erschließungsweg verhindert werden.

Im Übrigen gelten die Vorschriften der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993, zuletzt geändert am 7. August 2018.

4.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Höhenlage der Gebäude

Zur Begrenzung der Höheneinstellung der Gebäude in Bezug auf das Urgelände wird festgesetzt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) an der hangseitig zugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen darf.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhenivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

First- und Wandhöhe

Um die Gesamthöhe der Gebäude zu begrenzen und damit Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 10,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG).

Dachgestaltung und -aufbauten

Entsprechend der umliegenden Bebauung wird für den Geltungsbereich grundsätzlich eine landschaftstypische Bauweise mit steilen Satteldächern angestrebt. Für Hauptgebäude werden deshalb ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 40-52° und einer maximalen Kniestockhöhe von 0,75 m zugelassen. Um jedoch für die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden auch kostengünstigere und effizientere Bauweisen zu ermöglichen, werden für diese Gebäude auch Satteldächer mit einer geringeren Dachneigung (15-52°) sowie Flach- und Pultdächer (0-15°) zugelassen.

Auf die zwingende Festsetzung einer Firstrichtung wird verzichtet, um den Bauherren bei der Gebäudeausrichtung eine größere Gestaltungsfreiheit einzuräumen.

Zur Förderung einer homogenen Dachlandschaft werden für die Dacheindeckung ausschließlich Dachsteine oder Ziegel in roten oder rotbraunen, nicht glänzenden Farbtönen zugelassen.

Für Nebengebäude bis max. 10 m² sowie für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergärten) werden darüber hinaus auch andere Dacheindeckungen und Farbtöne zugelassen, da hierdurch keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten sind.

Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushalts mit dezentraler Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf ist Dachbegrünung zulässig und wird insbesondere für Flach- und Pultdächer auf Garagen und Carports empfohlen.

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebel- oder Schleppegauben werden zugelassen. Als gestalterische Vorgabe wird festgelegt, dass der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen muss.

Gebäudefassaden

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden. Für den Anstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden; grelle Farben und ungebrochenes Weiß werden ausgeschlossen.

Holzhäuser in einfacher Bauweise werden zugelassen, typische Blockhäuser („Baumstammhäuser“) werden jedoch zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäudefassaden soll die Bildung von störend wirkenden Fremdkörpern im Ortsbild verhindert werden.

Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen an der Grenze zu dem privaten Erschließungsweg darf 1,20 m über Geländeoberkante nicht überschreiten, um Sichtbehinderungen insbesondere an der Einmündung in den öffentlichen Erschließungsweg zu vermeiden. Für alle übrigen Einfriedungen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Mauern, Mauersockel, Gabionenwände o. Ä. sind als Einfriedungen nicht zugelassen, um einen freien Durchgang für Kleintiere zu ermöglichen.

Darüber hinaus werden keine Festsetzungen zu Material und Bauart der Einfriedungen getroffen.

Geländemodellierung

Grundsätzlich sind eventuell notwendige Geländemodellierungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Dadurch sollen unverhältnismäßige Eingriffe in die natürliche Geländeform verhindert und mögliche Konflikte aufgrund größerer Böschungs- oder Mauerhöhen an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken vermieden werden.

Ein eventuell erforderlicher Höhenausgleich zu den Nachbargrundstücken ist durch Böschungen mit einer maximalen Höhe von 0,80 m herzustellen. Hiervon unberührt ist die vorhandene Böschung zwischen den Bauflächen und dem südlich gelegenen öffentlichen Erschließungsweg, da diese außerhalb der Baugrundstücke liegt.

Stützmauern an der Grundstücksgrenze werden zum Schutz des Landschaftsbildes und im Hinblick auf die freie Durchgängigkeit für Kleintiere ausgeschlossen.

4.7 Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasserversickerung

Grundsätzlich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine größtmögliche Schonung des natürlichen Wasserhaushalts mit dezentraler Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben. Einfahrten und Hofbefestigungen sind deshalb in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.). Die Flächenversiegelung ist dabei grundsätzlich so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind zu vermeiden.

Das auf den privaten Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort innerhalb der Privatgrundstücke über die belebte Bodenzone zu versickern (z. B. in Versickerungsmulden oder Mulden-Rigolen-Elementen).

Bei der Versickerung ist die Einhaltung der Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

Eine Bestätigung des Planers zur Erfüllung der Anforderungen nach NWFreiV und TRENGW ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Falls die Vorgaben der NWFreiV nicht erfüllt werden können, ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis unter Vorlage einer qualifizierten Entwässerungsplanung auf Grundlage des einschlägigen DWA-Regelwerks beim Landratsamt Roth zu beantragen.

Zisternen

Um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf weiter zu minimieren, wird der Bau von Regenwasserzisternen zur Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers auf den privaten Baugrundstücken empfohlen. Das in den Zisternen gesammelte Niederschlagswasser kann z. B. zur Gartenbewässerung verwendet werden. Der Zisternenüberlauf ist an die privaten Versickerungsanlagen anzuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen ist. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

Durch die Verwendung zur Gartenbewässerung wird das gesammelte Regenwasser dezentral in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt und gleichzeitig zur Schonung der natürlichen Trinkwasserressourcen beigetragen. Hiermit wird unter anderem auf die Auswirkungen des Klimawandels reagiert (vgl. § 1a Abs. 5 BauGB), der – neben vermehrten und extremeren Starkregeneignissen – auch zu längeren Trockenperioden führen kann.

4.8 Immissionsschutz

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich im Außenbereich die landwirtschaftliche Hofstelle eines Pflanzenbaubetriebes. Diese umfasst neben einem Wohnhaus auch die Aufbereitungs- und Trocknungsanlagen des Kräuterhofes sowie Lagerflächen und einen Bewässerungsteich. In der näheren Umgebung des Planungsgebietes sind die Anbauflächen der Arznei-, Heil- und Kräuterpflanzen sowie die Heidelbeerplantage und die hofeigene Direktvermarktung zu finden.

Von der Hofstelle können Schallemissionen ausgehen, die auf das Planungsgebiet einwirken. Die Hauptbetriebsflächen des Hofes einschließlich der schalltechnische besonders relevanten Kräuter-Trocknungsanlagen liegen in einer Entfernung von mindestens 100 m nördlich des geplanten Baugebietes. Da die Trocknung saisonal teils auch zur Nachtzeit (also zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) in Betrieb ist, können störende Immissionen im Umfeld des Aussiedlerhofes nicht ausgeschlossen werden. Zwischen den Trocknungsanlagen im Nordwesten der Hofstelle und dem geplanten Baugebiet befindet sich allerdings das bestehende Wohnhaus sowie ein Nebengebäude, die beide quer zur Schallausbreitungsrichtung angeordnet sind. Diese Gebäude bilden einen wirksamen „Lärmschutzriegel“ nach Süden, so dass schädliche Lärmeinwirkungen im Bereich der geplanten Wohnbebauung nicht zu erwarten sind.

Unmittelbar (nord-)östlich des Geltungsbereichs befindet sich auf der Fl.-Nr. 1 eine Hobbypferdehaltung mit drei bis vier Pferden. Es kann daher zu Geruchsimmissionen im Planungsgebiet kommen, die jedoch aufgrund der geringen Tierzahl, Größe und reinen Hobbynutzung der Anlage als ortsüblich im dörflich-ländlichen Umfeld anzusehen sind. Ein erhebliches Konfliktpotenzial wird hierin nicht gesehen.

Gleichsam ist hervorzuheben, dass aufgrund der Lage des Baugebietes im ländlich-dörflichen Planungsraum grundsätzlich mit ortsüblichen Immissionen aus der Landwirtschaft oder kleinbäuerlicher Nutzung zu rechnen ist.

Die Bauwerber werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen und Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen (Trocknung von Kräutern, Ausbringung von Gülle oder Festmist) sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können.

Diese als ortsüblich anzusehenden landwirtschaftlichen Emissionen sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

4.9 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerische Gestaltung dient der landschaftsverträglichen Einbindung sowie der inneren Durchgrünung des geplanten Baugebiets. Um den ländlich-dörflichen Charakter des Planungsraums zu erhalten und weiter zu betonen wurde bei der Planung vor allem Wert auf eine effektive Ortsrandeingrünung und eine intensive innere Durchgrünung des Baugebiets gelegt.

Der aus artenschutzrechtlichen Gründen wertvolle Apfelbaum im Norden des Geltungsbereichs wird über ein Erhaltungsgebot gesichert. Die weiteren bestehenden Obstbäume sowie die nördlich angrenzende Hecke sollten soweit möglich ebenfalls erhalten werden.

Zur Ortsrandeingrünung und um einen guten Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten, wird entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze die Pflanzung einer Baumreihe mit hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt (Pflanzgebot A). Aufgrund der Strukturanreicherung der Landschaft und der künftigen ökologischen Bedeutung der Obstbaumreihe wird die Pflanzung als Ausgleichsmaßnahme anerkannt. Des Weiteren stellen Obstbaumreihen und Obstwiesen kulturlandschaftstypische Strukturen der Ortsrandgestaltung dar.

Im Süden des Baugebietes ist entlang der Grenze der Parzellen 1 und 2 eine mindestens 2-reihige Hecke aus heimischen (Laub-)Gehölzen anzulegen, um eine Eingrünung des Baugebietes nach Süden hin zu schaffen (Pflanzgebot C).

Daneben ist zur Stärkung der inneren Durchgrünung des Baugebiets auf jeder Bauparzelle je angefangene 500 m² mindestens ein hochstämmiger Obst- oder heimischer Laubbaum zu pflanzen (Pflanzgebot B). Die innere Durchgrünung des Baugebiets soll den ländlichen Charakter des Wohngebiets stärken und hilft darüber hinaus Lebensraumfunktionen für störungsunempfindliche Arten zu erhalten bzw. zu verbessern.

Die in den Pflanzlisten genannten Arten stellen eine landschaftsplanerische Vorauswahl heimischer Laubgehölze dar. Fremdländische, insbesondere nicht heimische Koniferen, werden ausgeschlossen. Neben dem ökologischen Aspekt einer höheren Bedeutung heimischer, blühender und fruchtender Gehölze für die heimische Fauna, zeigen heimische Laubgehölze aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollblaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild.

4.10 Flächenübersicht

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt eine Übersicht der Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Wohnbauflächen	54,7 %	3.891 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	4,8 %	341 m ²
Privater Erschließungsweg	3,1 %	224 m ²
Verkehrliche Vorbehaltsfläche für künftige Entwicklung	4,2 %	297 m ²
Öffentliche Grünflächen	2,6 %	185 m ²
Ausgleichsmaßnahme A 1	5,6 %	396 m ²
Ausgleichsmaßnahme A 2	25,0 %	1.776 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	7.110 m²

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Im Folgenden werden die vorgesehenen Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung innerhalb des Baugebiets erläutert.

5.1 Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung

Der Ortsteil Beerbach mit ca. 190 Einwohnern wird vorwiegend im Mischsystem entwässert und besitzt bislang eine Teichkläranlage für 230 EW.

Aufgrund wasserrechtlicher Anforderungen und aus ökologischen Gründen ist für die neu geschaffenen Bauflächen eine Entwässerung im Trennsystem geplant. Es erfolgt eine getrennte Ableitung und Behandlung von häuslichem Schmutzwasser und nicht bzw. teilbelastetem Oberflächen-/Niederschlagswasser.

Die wasserrechtliche Erlaubnis der derzeitigen Kläranlage Beerbach endet am 31.12.2020. Im Rahmen der Prüfung zur Mischwasserbehandlung des Ortsteiles Beerbach beabsichtigt die Stadt Abenberg aufgrund der schwachen Vorflutverhältnisse die vorhandene, sanierungsbedürftige Teichkläranlage aufzulassen, das Abwasser zukünftig über eine Druckleitung in das Ortsnetz von Wassermungenau einzuleiten und dort in der leistungsfähigen Kläranlage zu reinigen. Die Mischwasserbehandlung soll weiterhin über den vorhandenen Stauraumkanal im Ortsteil Beerbach erfolgen. Dieser wird bei Überlastung mittels Rückstau über den Beckenüberlauf in den anliegenden Beerbach entlastet. Der Mischwassersammler ist hydraulisch ausreichend dimensioniert, um den geringen Mehranfall an Schmutzwasser aus dem kleinen Baugebiet „Kreuzäcker“ aufnehmen zu können. Die Maßnahmen zur Förderung des Mischwassers nach Wassermungenau sind bereits in Bau und werden bis zur Erschließung des Baugebietes abgeschlossen sein.

Das häusliche Schmutzwasser der sechs neuen Bauparzellen wird über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal im privaten Erschließungsweg gesammelt und in den südwest-

lich verlaufenden Mischwasserkanal auf dem Flurstück Nr. 979 eingeleitet, welcher das Abwasser nach etwa 55 m dem Mischwasserhauptsammler von Beerbach zuführt.

Das auf den privaten Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser als auch die Entwässerung des gering belasteten privaten Erschließungsweges erfolgt auf den Grundstücken vor Ort durch eine Versickerung über die belebte Oberbodenzone. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsfläche (landwirtschaftlicher Spurweg) wird wie bisher in den begleitenden Grünstreifen versickert.

Für die Versickerung auf Privatgrund eignen sich neben der flächenhaften Versickerung z. B. Versickerungsmulden oder Mulden-Rigolen-Elemente. Die Bauherren und deren Planer haben bei der Planung und Umsetzung die Einhaltung der Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

Falls die Vorgaben der NWFreiV nicht erfüllt werden können, ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis unter Vorlage einer qualifizierten Entwässerungsplanung auf Grundlage des einschlägigen DWA-Regelwerks beim Landratsamt Roth zu beantragen.

Private Flächenbefestigung

Um den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für die Befestigung der privaten Einfahrten und Hofbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind (z. B. Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteine, etc.).

Es wird empfohlen, die Flächenversiegelung grundsätzlich so gering wie möglich zu halten.

Regenwasserzisternen zur Niederschlagswassersammlung und -nutzung

Aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen wird im Bebauungsplan die Errichtung und Nutzung privater Regenwasserzisternen empfohlen. Hierdurch sollen Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf verringert und die örtliche (dezentrale) Verdunstung und Versickerung gefördert werden (siehe hierzu auch Kapitel 4.7).

Grundwasser/Schichtwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

Hochwasser- und Sturzflutenrisiko

Auf der Grundlage der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) vom August 2019 wurde eine Hochwasserrisiko-Abschätzung durchgeführt.

Das Planungsgebiet liegt weder an oberirdischen Gewässern, noch weist es eine ausgeprägte Hanglage auf. Die oberhalb des Planungsgebiets gelegenen Einzugsflächen werden land- und forstwirtschaftlich genutzt, die Geländeneigung liegt bei durchschnittlich weniger als 5 %. Das Gefährdungspotential für die Bauflächen wird als relativ gering eingeschätzt. Dennoch kann es (wie in allen Siedlungsgebieten) bei Starkregenereignissen zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss mit lokalen Überflutungen („Sturzfluten“) kommen.

Die Eigentümer werden hierauf aufmerksam gemacht und ausdrücklich auf ihre Eigenvorsorgepflicht hingewiesen. Dies ist im Rahmen der weiterführenden Gebäudeplanungen zu beachten.

Es wird grundsätzlich empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Hauseingänge und Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z. B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeniveau).

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der geplanten Bauflächen wird durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe (ZV RBG) sichergestellt. Das Versorgungsnetz ist im Zuge der Baugebietserschließung entsprechend zu erweitern.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung erfolgt mittels Erdverkabelung.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

5.4 Telekommunikationsanlagen

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen einem von Erschließungsträger zu beauftragenden Unternehmen.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen und -leitungen einzuhalten. Falls dies nicht möglich ist, sind vom Pflanzenden entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

5.5 Abfallentsorgung

Die geordnete Abfallentsorgung, getrennt nach Wert- und Reststoffen, erfolgt durch den Landkreis Roth.

Der Stichweg zur Erschließung aller sechs Bauparzellen ist mangels ausreichender Wendemöglichkeiten für eine gefahrlose Befahrung durch Müllfahrzeuge nicht geeignet. Die zukünftigen Bewohner des Baugebietes müssen ihre Abfall- und Wertstoffbehälter am Tag der Abholung an der Einmündung zur Ortsstraße „Beerbach B“ bereitstellen. Der Sammelstandort für die Abfallbehälter ist im Planblatt gekennzeichnet und von den Bewohnern zwingend zu benutzen.

5.6 Durchführung der Erschließung

Die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung der Bauflächen erfolgt durch den Grundstückseigentümer. Für den Anschluss an das Wasser- und Stromversorgungsnetz sowie an das Telekommunikationsnetz sind entsprechende Anträge bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu stellen.

6 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser ist Teil der Begründung des Bebauungsplans.

Integriert in diesen Umweltbericht ist die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG.

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich am Bayerischen Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung mit Stand Januar 2007). Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bildet eine Geländekartierung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen im November 2019 sowie die Auswertung vorhandener Datenquellen, wie der Umweltatlas Bayern, die amtliche Biotopkartierung Bayern, FIS-Natur Online (Fachinformationssystem Naturschutz) und der Bayern-Atlas Plus.

Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung vom Januar 2003).

6.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz.

Das großflächige Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg“ (LSG West, LSG-00427.01) beginnt in einer Entfernung von über 280 m südwestlich Beerbach. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets sind aufgrund der Entfernung der Bauflächen und der dazwischenliegenden Flächen nicht zu erwarten.

Auch für das FFH-Gebiet „Gewässerverbund Schwäbische und Fränkische Rezat“ (6832-371) entlang der Fränkischen Rezat sind aufgrund der Entfernung von über 570 m keine Auswirkungen zu erwarten.

Im unmittelbaren Geltungsbereich sowie im Umfeld sind keine Biotop- und Biotopkartierung Bayern erfasst.

Das ABSP des Landkreises Roth nennt für den Geltungsbereich einschließlich Umfeld lediglich das allgemeine Ziel, in strukturarmen Agrarlandschaften neue Hecken und Feldgehölze anzulegen.

6.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In den nachfolgenden Abschnitten erfolgt für jedes Schutzgut eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt hierbei verbalargumentativ. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sowie der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen werden im Ergebnis drei Stufen unterschieden: geringe, mitt-

lere und hohe Erheblichkeit. Ist ein Schutzgut nicht betroffen oder sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, werden die Auswirkungen als nachrangig bezeichnet.

Bei den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dies wurde bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Rahmen der Möglichkeiten berücksichtigt. Relevante Aspekte werden im Rahmen der nachfolgenden Bestandsbeschreibung bei den jeweiligen Schutzgütern behandelt.

6.2.1 Schutzgut Boden

Bestand:

Der Geltungsbereich liegt in der geologischen Einheit des Sandsteinkeupers (ohne Feuerletten), welche durch Sandstein-Tonstein-Wechselfolgen mit Dolomitsteinlagen geprägt ist. Der geologische Untergrund im Geltungsbereich wird dabei aus dem Übergang des Coburger Sandsteins zum Blasensandstein bestimmt. Während sich der Coburger Sandstein aus fein- bis mittelkörnigem, häufig Glimmer führendem Sandstein mit Tonmergelsteinbänken zusammensetzt, kann der Blasensandstein als fein- bis grobkörnig vereinzelt mit Dolomitsteinbänken beschrieben werden. (Geologische Karte von Bayern, 1:500.000 bzw. 1:25.000).

Aus diesem Untergrund haben sich durch Verwitterung des Grundgesteins Sandböden der mittleren Zustandsstufe gebildet. Als Bodentyp stehen fast ausschließlich Braunerden und verbreitet Pseudogley-Braunerden an (Bodenschätzungskarte, Übersichtsbodenkarten 1:25.000).

Bodenformen mit regional besonderer Standortfaktorenkombination sowie topographische Besonderheiten trifft man im Plangebiet nicht an. Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf.

Auswirkungen:

Baubedingt werden Böden umgelagert, Oberboden wird abgeschoben und zwischengelagert. Das gewachsene Bodengefüge wird gestört und Bodenfunktionen werden vorübergehend ausgeschaltet. Aufgrund der bereits durch die bestehende Nutzung veränderten Bodenverhältnisse wird die Erheblichkeit der baubedingten Auswirkung als gering eingestuft.

Durch die geplante Bebauung können aufgrund der Grundflächenzahl etwa 40 % der Fläche dauerhaft versiegelt werden. In den versiegelten Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, als landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort zum großen Teil vollständig verloren. Außerdem ergeben sich aus der Versiegelung von Bodenfläche Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft sowie Tiere und Pflanzen. Grundsätzlich wird empfohlen die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

Bei den betroffenen Böden handelt es sich um anthropogen bereits veränderte Böden, so dass der Kompensationsbedarf über die Bewertung der betroffenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen ermittelt wird. Unter Berücksichtigung des geringen räumlichen Umfangs der Maßnahme, werden die anlagebedingten Auswirkungen als gering bewertet. In den Garten-

bereichen und Grünflächen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen in eingeschränkter Weise erhalten.

Betriebsbedingt sind durch die geplante Wohnnutzung keine nachhaltigen Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen von Böden zu erwarten.

Fazit:

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sind die Auswirkungen nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen. Aufgrund des geringen räumlichen Umfangs und der bestehenden landwirtschaftlichen Überprägung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden insgesamt als Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit eingestuft.

6.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand:

Den maßgeblichen anliegenden Grundwasserleiter im Geltungsbereich bilden die mürben Mittel- bis Grobsandsteine des Blasensandsteins mit eingeschalteten Tonsteinhorizonten und -linsen bzw. der meist feinkörnigere Coburger Sandstein des Sandsteinkeupers.

Die Sandstein-Tonstein-Wechselfolgen mit Dolomitsteinlagen können als Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit eingestuft werden. In der Regel besteht nur ein geringes Filtervermögen, sodass das Grundwasser gegenüber Schadstoffeinträgen nur gering geschützt ist.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Südlich des Ortes, etwa 120 m südlich des Geltungsbereichs fließt der Beerbach als Gewässer 3. Ordnung.

Gut 10 m nördlich des Geltungsbereichs liegt ein zu Bewässerungszwecken genutzter größerer Teich innerhalb der Gartenfläche der nördlichen Bebauung.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs grenzt eine Teilfläche des großflächigen Trinkwasserschutzgebiets „Abenberg“ (Kennzahl 2210673100028), Schutzzone III an. Die Grenze wird nachrichtlich in Anlage 2 und 3 dargestellt.

Auswirkungen:

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers können bei ordnungsgemäßigem Baustellenbetrieb nach dem heutigen Stand der Technik weitestgehend ausgeschlossen werden, sodass hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die anlagebedingte Neuversiegelung bedeutet den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen bezüglich des Wasserhaushalts. Die Versiegelung führt zu einer Verminderung des Retentionsvermögens, einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung sowie zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Wie in den Kapiteln 4.7 und 5.1 dargelegt, wird eine größtmögliche Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf angestrebt, um den natürlichen Wasserhaushalt weitestgehend zu schonen. Die Entwässerung der geplanten Bauflächen erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb der Privatgrundstücke über die belebte Bodenzone zu versickern. Dazu sind Einfahrten und Hofbefestigungen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen. Zur weiteren Minimierung der Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf wird der Bau von Regenwasserzisternen zur Sammlung und

Nutzung des Niederschlagswassers auf den privaten Baugrundstücken sowie die Begrünung von Flachdächern empfohlen.

Durch die Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers beispielsweise zur Gartenbewässerung wird das gesammelte Regenwasser dezentral in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt und gleichzeitig zur Schonung der natürlichen Trinkwasserressourcen beigetragen.

Aufgrund des geringen räumlichen Umfangs des Bauvorhabens und der genannten (Vermeidungs-)Maßnahmen werden die anlagebedingten Auswirkungen als gering bewertet.

Betriebsbedingt sind aufgrund der möglichen geplanten Nutzungen und des geringen Verkehrsaufkommens keine nachhaltigen Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Fazit:

Die festgesetzten Maßnahmen zur Niederschlagswassersammlung und zum Grundwasserschutz dienen der Minimierung der Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufs, der Schonung der natürlichen Trinkwasserressourcen und der Förderung der Grundwasserneubildung. Damit kann die durch den Klimawandel bedingte Zunahme von extremen Wetterereignissen (z.B. Starkregen und Trockenperioden) abgepuffert werden.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen wird die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insgesamt als gering eingestuft.

6.2.3 Schutzgut Klima / Luft

Bestand:

Kleinklimatisch stellen die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Planungsgebiet Kaltluftentstehungsflächen dar.

Überhitzte Siedlungsflächen sind aufgrund der geringen Ausdehnung der Ortschaft Beerbach einschließlich der hohen Grünanteile im Planungsraum nicht vorhanden.

Mögliche typische Immissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit stellen eine geringe Vorbelastung dar.

Auswirkungen:

Bezüglich des Schutzgutes Klima/Luft sind keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen. Die zu erhaltenden Gehölze sowie die festgesetzten Baumpflanzungen minimieren durch Verschattung der versiegelten und befestigten Flächen die Aufheizung an Sommertagen und binden Stäube und Feinpartikel.

Baubedingt sind durch den Baustellenbetrieb lokal und zeitlich eng begrenzte Staub- und Abgasemissionen zu erwarten. Aufgrund der Ausweisung von sechs Bauparzellen, werden die Auswirkungen als nachrangig eingestuft.

Durch die geplante Bebauung werden kleinflächig Kaltluftentstehungsflächen ohne Siedlungsbezug am westlichen Ortsrand von Beerbach überbaut. Die entstehenden Versiegelungs- und Dachflächen tragen insbesondere in den Sommermonaten zur stärkeren Erwärmung der Umgebungsluft bei. Aufgrund des geringen räumlichen Umfangs, des nach wie vor vorhandenen Anteils an Grün- und Gartenflächen sowie der festgesetzten Bepflanzung zur

Randeingrünung (Pflanzgebote A und C) werden die anlagebedingten Auswirkungen als gering bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen vor allem durch Anliegerverkehr, Heizung u.ä. und werden aufgrund der geringen Größe des Baugebiets mit sechs Bauparzellen als nicht erheblich eingestuft.

Fazit:

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft werden insgesamt als gering eingestuft.

6.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand:

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Beerbach und kennzeichnet den Übergang des Ortsbereichs in die freie Landschaft.

Anlage 2 - Bestandsplan zeigt die nachfolgend beschriebenen Biotop- und Nutzungsstrukturen. Diese werden nach dem Bayerischen Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kategorisiert und dargestellt.

Der Geltungsbereich wird überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Während der westliche Teil als Ackerfläche bewirtschaftet wird, wird der östliche Teil als Pferdeweide genutzt (vgl. Abbildung 7). An die landwirtschaftlichen Flächen grenzen unbefestigte Grünwege bzw. als Zuwegung genutzte Grünlandstreifen an. Am östlichen Rand der Ackerfläche gliedert eine kleine mit Altgrassaum bestandene Böschung die Fläche. Der Höhenunterschied am südlichen Rand des Geltungsbereichs wird durch eine ruderal mit Brombeeren, Brennnessel, Hunds-Rose und einzelnen kleinen Feld-Ahorn bewachsene Böschung überbrückt.



Abbildung 7: Obstbaumreihe zwischen der Pferdeweide und der Ackerfläche (von Norden)

Die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sowie Grünwege und ruderale Säume werden als Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft der Kategorie I – oberer Wert zugeordnet (vgl. Kapitel 6.4.2 und Anlage 3 – Wertkategorien und Eingriffsschwere). Die faunistische Bedeutung ist ebenfalls gering und besteht hauptsächlich in der Funktion als Nahrungshabitat. Aufgrund der Ausprägung des Planungsgebiets mit vielfältigen vertikalen Störstrukturen können Niststandorte von Bodenbrütern ausgeschlossen werden. In der saP wurde ein Feldlerchenbrutpaar in der Ackerfläche etwa 130 m nordwestlich des Geltungsbereichs nachgewiesen.

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft ein gepflasterter landwirtschaftlicher Spurweg, der in die vollversiegelte Einmündung auf die Staatsstraße St 2223 am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs mündet. Entlang des Spurwegs zieht sich ein schmaler Streifen Straßenbegleitgrün. Versiegelte Flächen weisen keinen Wert für Natur und Landschaft auf und werden als Kategorie 0 erfasst. Der Spurweg und das Straßenbegleitgrün werden als Flächen geringer Bedeutung der Kategorie I – unterer Wert zugeordnet.

Als höherwertige Struktur ist der, etwa mittig den Geltungsbereich unterteilende, Obstbaumstreifen einschließlich Unterwuchs zu nennen (vgl. Abbildung 7). Der Grünlandstreifen wird mäßig extensiv gepflegt und zeigt typische Wiesen- und Ackerrandarten nährstoffreicher Standorte wie Gemeine Schafgarbe, Löwenzahn oder Rote Taubnessel. In Teilbereichen hat sich Brennesselflur entwickelt. Am südlichen Ende der Reihe wächst ein Schlehenstrauch. Die Apfel- und Zwetschgenbäume weisen überwiegend Stammdurchmesser von 30 bis 40 cm auf. Einige Bäume zeigen kleine Spalten und Morschungen oder beginnende Höhlungen. Als faunistisch relevanter Höhlenbaum mit Bedeutung als Brutstandort für Höhlenbrüter bzw. als potentielles Übertagungsquartier für Fledermäuse wurde in der saP lediglich der nordöstlichste Apfelbaum erfasst. Der Obstbaumstreifen wird aufgrund seiner Ausprägung als Struktur mittlerer Bedeutung der Kategorie II - oberer Wert zugeordnet.

Am nördlichen Rand ragen die Randbereiche der nördlich angrenzenden Hecke in den Geltungsbereich. Die relativ gut strukturierte Hecke setzt sich aus Schlehen, Hainbuchen, Birken, Fichten und anderen Arten zusammen. Im Unterwuchs wächst u.a. Efeu. Ein ausgeprägter krautiger Saum zu den angrenzenden Strukturen ist nicht vorhanden. Aufgrund der Zusammensetzung wird die Hecke als Siedlungsgehölz mit mittlerer Bedeutung (Kategorie II - unterer Wert) erfasst.

Im Umfeld des Geltungsbereichs wachsen weitere Einzelbäume auf der Böschung südwestlich des Geltungsbereichs (u.a. eine markante Linde, Lärche und Kirsche), junge Obstbäume entlang der Flurgrenze westlich des Geltungsbereichs sowie mehrere Wald-Kiefern und eine Linde an der Einmündung auf die Staatsstraße.

Sowohl die Hecke als auch die Obstbaumreihe und die angrenzenden Gehölzstrukturen bieten Lebensraum, Niststandort und Nahrungshabitat insbesondere für gehölzbrütende Vogelarten und Fledermäuse. In der Baumhöhle des Apfelbaums wurden im Rahmen der saP im Frühjahr/Frühsummer 2019 brütende Stare erfasst. In der Hecke konnte ein Brutplatz der Klappergrasmücke nachgewiesen werden.

Zusammenfassend weist der Geltungsbereich aufgrund der vorhandenen Nutzungen sowohl naturschutzfachlich als auch faunistisch überwiegend geringe Bedeutung auf. Als höherwertige Strukturen sind vor allem die Obstbäume und die angrenzende Heckenstruktur zu nennen.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen weist der Geltungsbereich Bedeutung als Lebensraum und Nahrungshabitat für verschiedene Brutvogelarten, Fledermäuse, Kleinsäuger und Insekten auf.

Genauere Aussagen zur faunistischen Bedeutung und möglichen Beeinträchtigungen erfolgen in der als Anlage 1 beigefügten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Auswirkungen:

Die Ausweisung des Baugebiets führt zu Teilverlust und Teilüberformung der o.g. Biotop- und Nutzungsstrukturen und stellt damit einen Eingriff gemäß § 14 BNatSchG dar. Den größten Anteil nehmen die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung ein.

Die höherwertigen Gehölzstrukturen können voraussichtlich nicht vollständig erhalten werden. Der in der saP als Höhlenbaum erfasste Apfelbaum wird über ein Erhaltungsgebot gesichert. Schutzmaßnahmen während angrenzender Bautätigkeiten sollen Schäden vermeiden (V3). Auch die im Norden angrenzende Hecke sowie weitere, in Abhängigkeit der realisierten Bebauung, erhaltbare Bäume sollten während angrenzender Bautätigkeiten vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Baubedingt wird Oberboden umgelagert wodurch Vegetationsstandorte temporär beeinträchtigt werden. Anschließend werden die Garten- und Grünflächen jedoch wieder eingeschränkte Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen aufweisen.

Zur Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen insbesondere für potentiell vorkommende Gehölzbrüter werden für die Baufeldfreimachung und Rodungsarbeiten als Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zeitliche Beschränkungen festgesetzt (V1 und V2).

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der geringen Größe des Vorhabens werden die baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes insgesamt als nachrangig eingestuft. Aufgrund bestehender Strukturen im Umfeld können ggf. betroffene Tiere auf angrenzende Flächen ausweichen.

Anlagebedingt werden etwa 0,45 ha als Bauparzellen bzw. für die Anlage der Erschließung überplant. Aufgrund der GRZ können etwa 40 % der Bauparzellen versiegelt werden. Betroffen sind überwiegend Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Diese Flächen gehen damit als Vegetationsstandort mit (geringer) Lebensraumeignung für Tiere verloren.

Durch die festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen der Pflanzgebote A, B und C wird im Zusammenhang mit den angrenzenden Bestandsgehölzen eine gute Ein- und Durchgrünung erreicht. Festsetzungen zur Verwendung heimischer Bäume und Sträucher sowie der Ausschluss bestimmter fremdländischer Pflanzen mit geringem naturschutzfachlichen Wert sollen die Lebensraumfunktion für die heimische Tierwelt zusätzlich erhöhen und stärken, so dass die anlagebedingten Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der geringen Größe des Baugebiets als gering bis mittel bewertet werden.

Der Ausschluss von Mauern, Mauersockeln, Gabionenwände o.Ä. als Einfriedungen ermöglicht weiterhin den freien Durchgang für Kleintiere und reduziert Auswirkungen auf den Biotopverbund.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf benachbarte Flächen werden aufgrund der bestehenden Nutzungen sowie aufgrund des geringen Flächenumfangs der Maßnahme und des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens als nachrangig eingestuft. Durch die festge-

setzten Eingrünungsmaßnahmen sowie angrenzende Bestandsgehölze werden betriebsbedingten Auswirkungen auf angrenzende Flächen vermieden.

Fazit:

Aufgrund des Ausgangszustands der Fläche und der geringen Größe des Baugebiets werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Erhaltungsmaßnahmen sowie der festgesetzten Pflanzgebote die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen insgesamt als Auswirkungen geringer Erheblichkeit eingestuft.

In Kapitel 6.4.2 wird die Eingriffserheblichkeit ermittelt und daraus der Ausgleichsbedarf bestimmt.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde durch Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (sap) erstellt, die als Anlage 1 beigefügt ist. Auf Grundlage mehrerer Begehungen werden insbesondere Aussagen zu Brutvögeln und potentiellen Fledermaushabitaten getroffen.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten (vgl. Anlage 1).

6.2.5 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand:

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Beerbach und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Außer der Ortschaft Beerbach liegen im Umfeld überwiegend intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen. Typische Lärm- und Geruchsmissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit stellen eine geringe Vorbelastung im Planungsraum dar.

Auswirkungen:

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten sind Lärm- und Staubmissionen zu erwarten, die jedoch räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, sodass die baubedingten Auswirkungen unter Berücksichtigung der geringen Größe des Vorhabens als nachrangig eingestuft werden.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind aufgrund der geringen Größe des Gebiets und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nicht zu erwarten.

Je nach Realisierung als Wohngebäude, als Erweiterungsstandort der Hofstelle des nördlich liegenden Pflanzenbaubetriebs oder als kleinbäuerlicher Nebenerwerb sind keine bis geringe, jedoch voraussichtlich im dorftypischen Rahmen liegende, betriebsbedingte Beeinträchtigungen für den Menschen und die menschliche Gesundheit zu erwarten.

Fazit:

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind durch das Bauvorhaben keine erheblichen bis geringe Auswirkungen zu erwarten.

6.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Beerbach im Übergang der Ortschaft zur freien Landschaft. Das Landschaftsbild ist geprägt durch ein leichtwelliges Relief und einen kleingliedrigen Wechsel von landwirtschaftlicher Nutzung, Kiefernforst, Hecken- und Feldgehölzen sowie der dörflichen Bebauung. Der Geltungsbereich wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind die Obstbäume innerhalb des Geltungsbereichs sowie die angrenzenden Hecken und Bäume im Umfeld.

Den unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich bilden im Westen und Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten die Ortschaft Beerbach und im Norden die Halle eines Pflanzenbaubetriebs einschließlich Wohnhaus und Gartenfläche. Die Ortschaft Beerbach weist einen ländlichen Siedlungscharakter mit Hofstandorten sowie Wohn- und landwirtschaftlichen Nebengebäuden und dazwischenliegenden dörflichen Grün- und Freiflächen auf. Die bestehende Bebauung ist geprägt von ein- bis maximal zweigeschossigen Gebäuden mit kulturlandschaftstypischen Satteldächern.

Beerbach liegt im Norden den Fränkischen Seenlandes. Für die Naherholung und den Tourismus ist im Planungsraum insbesondere die fränkische Landschaft von Bedeutung. Der Geltungsbereich weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Der östliche Teil wird als Pferdeweide genutzt. Auf dem am südlichen Rand verlaufenden Wirtschaftsweg sind mehrere Rad- und Wanderwege ausgewiesen. Neben lokalen Wanderwegen führen auch der Fränkische Wasserradweg als Fernradwanderweg, der Jakobsweg als Fernwanderweg sowie der zwischen Roßtal und Georgensgmünd verlaufende Hopfenweg über Beerbach und den Wirtschaftsweg.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion sind durch Baulärm und optische Beeinträchtigung zu erwarten. Diese sind jedoch räumlich und zeitlich eng begrenzt und werden aufgrund der geringen Größe des Baugebiets als nachrangig eingestuft.

Die geplante Bebauung verschiebt den Ortsrand leicht nach Westen.

Die eingrünenden und landschaftsbildprägenden Gehölze im Umfeld können erhalten bleiben. Von den strukturierenden Obstbäumen innerhalb des Geltungsbereichs wird aus Artenschutzgründen der nördliche Apfelbaum über ein Erhaltungsgebot gesichert, der Erhalt der restlichen Obstbäume wird nicht festgesetzt, kann jedoch in Abhängigkeit der realisierten Bebauung teilweise möglich sein.

Über die festgesetzte Obstbaumreihe am westlichen Rand des Geltungsbereichs (Pflanzgebot A) wird eine gute Eingrünung des neuen Ortsrandes mittels einer kulturlandschaftstypischen Struktur erzielt. Die Heckenpflanzung am südlichen Rand dient ebenfalls der Eingrünung (Pflanzgebot C). Pflanzgebot B fördert die lockere Durchgrünung des Gebiets. Die in den Pflanzlisten genannten heimischen Laubgehölze und der Ausschluss fremdländischer nicht heimischer Koniferen, fördert auch über die Bepflanzung ein ansprechendes, vielfältiges, dorf- und kulturlandschaftstypisches Bild und wirkt sterilen, städtisch wirkenden Grünflächen entgegen. Auch der Ausschluss von Mauern, Mauersockeln und Gabionenwänden o.Ä. als Einfriedungen unterstützt einen offenen dörflichen Charakter.

Des Weiteren führen die Begrenzung der Firsthöhen sowie die Beschränkung der Dachformen auf kulturlandschaftstypische Satteldächer ebenfalls zu einer Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die anlagebedingten Beeinträchtigungen des Ortsbildes werden damit insgesamt als gering eingestuft.

Die Beeinträchtigung der Erholungsfunktion besteht vor allem über die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Aufgrund der geringen Ausdehnung des Planungsgebiets am westlichen Ortsrand und die eingrünenden und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden die anlagebedingten Auswirkungen auf die Erholungsnutzung als nachrangig bewertet. Für die überformte Pferdeweide muss voraussichtlich eine andere Fläche im Umfeld gefunden werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind aufgrund der geringen Größe des Baugebiets weder für das Orts- und Landschaftsbild noch für die Erholungsnutzung zu erwarten.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der gestalterischen Festsetzungen sowie der Eingrünungen sind für das Schutzgut Orts-/Landschaftsbild und Erholung Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

6.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

Im Ortskern von Beerbach stehen einige Gebäude unter Denkmalschutz.

An der Grundstückszufahrt östlich des Geltungsbereichs (Haus-Nr. B10) steht ein, wohl spätmittelalterlicher Kreuzstein, das sog. „Wolfskreuz“ (D-5-76-111-118) einschließlich Hinweistafel.

Auswirkungen:

Direkte Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten. Auch indirekte Beeinträchtigungen durch die Veränderung des Ortsbildes, können aufgrund der geringen Ausdehnung des Baugebiets sowie der festgesetzten ein- und durchgrünenden Pflanzungen (Pflanzgebot A und B) und der Beschränkung der Firsthöhen und Dachformen ausgeschlossen werden. Der Kreuzstein ist ebenfalls nicht betroffen.

Allgemein muss bei allen Bodeneingriffen prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden diesbezüglich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Fazit:

Nach derzeitigem Kenntnisstand können die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter als nachrangig bewertet werden.

6.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und mit anderen Maßnahmen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind für den Geltungsbereich nach heutigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

6.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche und Obstbaumreihe fortgesetzt. Für die konkrete Nachfrage eines ortsansässigen familiengeführten Landwirtschaftsbetriebs müsste an andere Stelle Bauland ausgewiesen werden. Konfliktärmere Standorte konnten zurzeit nicht ermittelt werden.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung)

Die Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. Die nachfolgenden Maßnahmen wurden zur Vermeidung, Verminderung und dem Ausgleich nachteiliger Auswirkungen entwickelt und werden im Sinne der Eingriffsregelung den jeweiligen Beeinträchtigungen gegenübergestellt.

6.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 15 BNatSchG gilt bei einem Eingriff das Vermeidungs- bzw. Ausgleichsgebot. Demnach sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorrangig zu vermeiden. Diese Verpflichtung macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig.

Zur Vermeidung bzw. Verringerung erheblicher Beeinträchtigungen können verschiedene bautechnische und grünordnerische Maßnahmen herangezogen werden. Hierzu zählen insbesondere folgende allgemeine, aus der aktuellen Gesetzeslage ableitbare Maßnahmen:

- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in „nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.“ Die Aussagen der DIN 18915 über Bodenabtrag und Oberbodenlagerung sind zu beachten. Der Oberboden ist durch getrennte Lagerung zu sichern und bei Bedarf für Bepflanzungen wieder zu verwenden. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten. Oberboden darf nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet werden.
- Die schonende Oberbodenbehandlung sowie die Vermeidung bzw. Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen (Beachtung der DIN 18300 – Erdarbeiten sowie der DIN 18915 – Bodenarbeiten).
- Minimierung von baubedingten Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen gemäß dem Stand der Technik; Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen nur auf befestigten Flächen.

- Rasche Bauabwicklung zur Begrenzung der temporären Beeinträchtigungen auf ein Minimum.
- Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG sind Gebäude, bauliche Anlagen und Freiflächen umweltschonend auszuführen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere. Während des Baubetriebs sind Beeinträchtigungen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach dem Stand der Technik zu vermeiden.
- Gemäß Art. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen oder zu bepflanzen.

Darüber hinaus kommen folgende, spezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Baugebiet zum Tragen:

Schutzgüter Boden, Wasser und Klima

Durch die geringe Größe des Baugebiets mit sechs Bauparzellen werden großflächige Versiegelungen vermieden.

Die getrennte Niederschlagswasserbehandlung im Trennsystem minimiert die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufs ebenso wie die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Einfahrten und Hofflächen. Daneben wird zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den Dachflächen die Errichtung von Zisternen bzw. die Begrünung von Flachdächern empfohlen. Hierdurch können die natürlichen Trinkwasserressourcen geschont und ortsnahe Rückhaltung/Verdunstung gefördert werden.

Die naturschutzfachlichen und grünordnerischen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung sowie die Anpflanzung einer Streuobstwiese und der Waldumbau im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen wirken ebenfalls positiv auf den Wasserhaushalt und die kleinklimatischen Verhältnisse.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft und Erholung

Der Erhalt des Apfelbaums minimiert die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf faunistische Lebensräume.

Die festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen zur Eingrünung und die Verpflichtung zur Pflanzung von Obst- bzw. Laubbäumen auf privaten Grundstücken sowie der Ausschluss einiger nicht heimischer Gehölzarten schaffen bzw. erhalten Lebensräume für heimische Tierarten (insbesondere Vögel und Insekten).

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten sowie von Übertagungsquartieren von Fledermäusen zu vermeiden, werden als Ergebnis der saP zeitliche Beschränkungen für die Baufeldfreimachung und die Gehölzrodung festgesetzt.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beschränken die Dimensionierung und Höhe der Baukörper, fördern die kulturlandschaftstypische Form und minimieren damit ebenfalls Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

6.4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen). Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges ist eine Bewertung der Eingriffsschwere und der Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Die Vorgehensweise erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Fassung vom Januar 2003.

Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs

Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt wird anhand des o.g. Leitfadens kategorisiert. Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,4 wird für die überplanten Bauflächen ebenso wie für die Zufahrt die Eingriffsschwere dem Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zugeordnet. Die Überformung der bestehenden Böschungen mit Grünfläche wird als Erhalt bzw. eingriffsneutrale Überformung gewertet. Es entsteht kein Ausgleichsbedarf.

Die Obstbaumpflanzung am westlichen Rand des Geltungsbereichs kann aufgrund ihrer Bedeutung für Natur- und Landschaft sowie zur Ortsrandeingrünung als Ausgleichsfläche anerkannt werden.

Die Bewertung der Bestandskategorien und die Eingriffsschwere werden in Anlage 3 - Wertkategorie und Eingriffsschwere dargestellt.

Die Bestandsflächen werden gemäß Leitfaden folgenden Kategorien zugeordnet:

- Kategorie 0
versiegelte Flächen, Straßen, Wege;
- Kategorie I, unterer Wert
befestigte, teilversiegelte Flächen, Straßen, Wege;
intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün;
- Kategorie I, oberer Wert
intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen, Grünwege;
Brachflächen, Ruderalfluren, nitrophile Brennesselfluren jünger 5 Jahre;
junge, überwiegend standortheimische Laub- und Obstbäume;
- Kategorie II, unterer Wert
Siedlungsgehölze aus überwiegend heimischen Arten;
potentielle Brutstandorte für Hecken- und Gehölzbrüter (ohne landkreisbedeutsame Arten bzw. Rote-Liste-Arten, jedoch einschließlich der Arten der Vorwarnliste);
- Kategorie II, oberer Wert
ältere, überwiegend standortheimische Laub- und Obstbäume;
Obstwiese / Obstbaumreihe (Baumalter bis 30 Jahre)
Höhlenbaum bzw. potentielle Fledermausquartiere (vgl. Anlage 2);
- Kategorie III
Vorkommen von Arten der Roten Liste - Brutstandort Klappergrasmücke (vgl. Anlage 2).

Aus der Kombination von Eingriffsschwere und Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt werden die jeweiligen Kompensationsfaktoren abgeleitet.

Das Baugebiet wird planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Deshalb und aufgrund der geringen Größe des Vorhabens sowie der Vermeidungs- und Eingrünungsmaßnahmen werden für die vorliegende Planung aus der im Leitfaden angegebenen Spanne für die Kompensationsfaktoren in der Regel niedrige Werte angesetzt.

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bestandskategorie	Eingriffsschwere/ Versiegelungsgrad	Fläche	Faktor	Ausgleichs- bedarf
Kategorie 0 - versiegelt	A - hoher Versiegelungsgrad	69 m ²	0,0	0 m ²
Kategorie I - unterer Wert	A - hoher Versiegelungsgrad	224 m ²	0,3	67 m ²
Kategorie I - unterer Wert	Eingriffsneutrale Überfor- mung bzw. Erhalt	29 m ²	0,0	0 m ²
Kategorie I - oberer Wert	A - hoher Versiegelungsgrad	3.916 m ²	0,5	1.958 m ²
Kategorie I - oberer Wert	Eingriffsneutrale Überfor- mung bzw. Erhalt	156 m ²	0,0	0 m ²
Kategorie I - oberer Wert	Ausgleichsfläche, Eingrünung	396 m ²	0,0	0 m ²
Kategorie II - unterer Wert	A - hoher Versiegelungsgrad	95 m ²	0,8	76 m ²
Kategorie II - oberer Wert	A - hoher Versiegelungsgrad	449 m ²	0,9	404 m ²
		5.334 m²		2.505 m²

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von rund 0,25 ha zur Kompensation der durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen.

6.4.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von rund 0,25 ha werden nachfolgende Maßnahmen festgesetzt und vollständig dem Bebauungsplan Beerbach Nr. 5 „Kreuzäcker“ zugeordnet.

Die Obstbaumpflanzung am westlichen Rand des Geltungsbereichs kann aufgrund der Strukturanreicherung und der damit verbundenen künftigen Bedeutung für Natur und Landschaft sowie aufgrund der Funktion der Ortsrandeingrünung als Ausgleich anerkannt werden (Pflanzgebot A).

Des Weiteren werden als externe Ausgleichsmaßnahmen südlich des Geltungsbereichs eine Streuobstwiese (A2) angelegt und knapp 400 m nordwestlich Waldflächen durch Waldumwandlung (A3) aufgewertet. Die Maßnahmen werden in Anlage 4 – externe Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind durch einen Grundbucheintrag dinglich zu sichern. Die Maßnahmen sind in der auf das Inkrafttreten des Bebauungsplans folgenden

Vegetationsperiode umzusetzen und anschließend an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Ausgleichsmaßnahme A1: Pflanzung eines Streuobststreifens

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist auf privatem Grund eine Obstbaumreihe zu pflanzen (vgl. Pflanzgebot A). Hierzu sind gemäß Plandarstellung 7 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten zu pflanzen (Vorschläge siehe Pflanzliste „Obstbäume“). Alternativ ist auch die Pflanzung von Laubbäumen der Pflanzliste „Heimische Laubbäume“ zulässig. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen soll ca. 10 bis 12 m betragen. Abweichungen von der Plandarstellung sind in begründeten Fällen zulässig.

Im Unterwuchs ist durch Ansaat mit einer geeigneten Regio-Saatgutmischung eine kräuterreiche Wiese mit einer Mindestbreite von 6,0 m anzulegen.

Die Obstbäume dienen dem Ausgleich zu rodender Obstbäume innerhalb des Geltungsbereichs. Neben der Strukturanreicherung und der damit verbundenen naturschutzfachlichen Aufwertung stellen die Obstbäume auch eine kulturlandschaftstypische Ortsrandeingrünung dar. Obst- bzw. Laubbäume bieten außerdem Lebensraum und Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten.

Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen, d.h. maximal 2 x pro Jahr, frühestens ab dem 15. Juni zu mähen und als blütenreiche Wiese zu entwickeln. Eine ggf. erfolgende zweite Mahd ist ab dem 24.08. zulässig. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf den Einsatz chemisch-synthetischer Dünger und Pestizide ist zu verzichten.

In den ersten zehn Jahren ist etwa alle zwei Jahre ein Erziehungsschnitt an den Obstbäumen, ab dem zehnten Standjahr der Obstbäume ist etwa alle vier Jahre ein Erhaltungsschnitt durchführen. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Die Maßnahmenfläche umfasst insgesamt 396 m² (vgl. Tabelle 3).

Ausgleichsmaßnahme A2: Anlage einer Streuobstwiese

Als externe Ausgleichsmaßnahme A2 ist auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 979, Gemarkung Beerbach, südlich des Geltungsbereichs zwischen der ehemaligen Kläranlage und der GV-Straße eine Streuobstwiese anzulegen. Die Maßnahme dient der Strukturanreicherung und damit der naturschutzfachlichen Aufwertung der Fläche sowie der Aufwertung des Landschaftsbildes durch die Entwicklung einer kulturlandschaftstypischen Struktur. Obst- bzw. Laubbäume bieten außerdem Lebensraum und Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten.

Gemäß Plandarstellung (Anlage 4) sind 12 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten zu pflanzen, außerdem sind an der östlichen Flurgrenze zur Verbesserung der Biotopvernetzung weitere 4 Obstbäume als nord-süd-gerichtete Reihe zu pflanzen (Vorschläge siehe Pflanzliste „Obstbäume“). Alternativ ist auch die Pflanzung von Laubbäumen der Pflanzliste „Heimisch Laubbäume“ zulässig. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen soll ca. 10 bis 12 m betragen. Abweichungen von der Plandarstellung sind in begründeten Fällen, insbesondere aufgrund der Schmutzwasserleitungen, zulässig. Wie in Punkt 4.1 der Satzung beschrieben, ist nach Möglichkeit die Lage der neuen Schmutzwasserleitung entsprechend der geplanten Baumstandorte anzupassen.

Die Wiese im Unterwuchs ist extensiv zu pflegen. Der nord-süd-gerichtete Streifen ist auf einer Mindestbreite von 6 m mit einer geeigneten Regio-Saatgutmischung anzusäen und ein kräuterreicher Wiesenstreifen zu entwickeln.

Die Pflegemaßnahmen der Ausgleichsmaßnahme A1 gelten entsprechend.

Die Maßnahmenfläche umfasst insgesamt 1.776 m² (vgl. Tabelle 3).

Ausgleichsmaßnahme A3: Aufwertung einer Waldfläche nordwestlich von Beerbach

Im Rahmen der Wiederaufforstung des durch Windbruch fast vollständig gefallenem Kiefernforstes auf Fl.-Nr. 1000, Gemarkung Beerbach erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Forstrevier eine Aufwertung und Umwandlung des Waldbestands in einen Traubeneichenwald mit Waldsaum.

Die verbliebenen Wald-Kiefern werden als Überhälter erhalten. Die Nachpflanzung erfolgt mit 100 % Laubholzarten der Pflanzliste „Waldumwandlung“. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist ein etwa (6 bis) 10 m breiter Waldrand anzupflanzen und zu entwickeln.

Das Flurstück umfasst insgesamt 4.256 m². Eine Teilfläche von 666 m² wird als Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan angerechnet. Aufgrund des Vorwerts als „nicht standortgemäßer Wald“ lt. Leitfaden wird die Waldumwandlung zu einen „standortgemäßen Wald“ in Abstimmung mit der UNB mit einem Kompensationsfaktor von 0,5 anerkannt. Damit ergibt sich eine Kompensationsfläche von 333 m².

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriffsschwere/ Versiegelungsgrad	Fläche	Faktor	Kompensations- fläche
A1 - Pflanzung eines Streuobststreifens	396 m ²	1,0	396 m ²
A2 - Anlage einer Streuobstwiese	1.776 m ²	1,0	1.776 m ²
A3 - Aufwertung einer Waldfläche nordwestlich von Beerbach	666 m ²	0,5	333 m ²
	2.838 m²		2.505 m²

Aufgrund der Kompensationsfaktoren ergibt sich bei einer Fläche von 2.838 m² eine Kompensationsfläche von 2.505 m². Damit ist der oben ermittelte Ausgleichsbedarf von 2.505 m² vollständig abgedeckt.

6.4.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wird die Verpflichtung der sogenannten „Alternativenprüfung“ ausdrücklich ins Baugesetzbuch aufgenommen. Dabei sind gemäß Anlage 1, Nr. 2d BauGB die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen, sodass die Alternativenprüfung anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Plangebiets betrifft und nicht über grundsätzlich andere Planungen nachgedacht werden muss.

Naturschutzfachlich können die landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen am westlichen Ortsrand von Beerbach als geeignet eingestuft werden. Der Höhlenbaum wird erhalten. Der Erhalt weiterer Obstbäume kann in Abhängigkeit der Realisierung der Bebauung und Erschließung möglich sein.

Unter Berücksichtigung der eingrünenden Bepflanzung am westlichen Rand sowie der Erschließung über den bestehenden Flurweg konnten keine Planungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs ermittelt werden.

6.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine wohnbauliche Nutzung auf einer Fläche von ca. 0,5 ha am westlichen Ortsrand von Beerbach geschaffen werden.

Der aktuelle Umweltzustand des Geltungsbereichs wurde auf der Grundlage der bestehenden Nutzungen und Strukturen sowie der zur Verfügung stehenden Unterlagen entsprechend des Maßstabes des Bebauungsplanes beschrieben und bewertet. Schutzgebiete und wertvolle Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen. Die zu erwartenden möglichen Umweltauswirkungen resultieren vor allem aus einer Zunahme der Versiegelung und der Überformung von Biotoptypen mit überwiegend geringer ökologischer Bedeutung. Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch eine wirkungsvolle Randeingrünung und gestalterische Festsetzungen minimiert.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf von 2.505 m² wird durch die Pflanzung einer eingrünenden Obstbaumreihe an der westlichen Geltungsbereichsgrenze, die Pflanzung einer Streuobstwiese südlich des Geltungsbereichs sowie durch den Waldumbau und die Aufwertung eines Kiefernforstes nördlich des Geltungsbereichs kompensiert.

Artenschutzrechtlich kann unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen das Auslösen von Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

In nachfolgender Tabelle 4 sind die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 4: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen			Ergebnis
	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt	
Geologie/Boden	gering	gering	nachrangig	gering
Wasser	nachrangig	gering	nachrangig	gering
Klima/Luft	nachrangig	gering	nachrangig	gering
Arten/Lebensräume	nachrangig	gering bis mittel	nachrangig	gering
Mensch	nachrangig	nachrangig	nachrangig bis gering	nachrangig bis gering
Orts-/Landschaftsbild und Erholung	nachrangig	gering	nachrangig	gering
Kultur- und Sachgüter	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig

7 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Beerbach Nr. 5 mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohngebiet „Kreuzäcker“ im Ortsteil Beerbach wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 25.11.2019
geändert: 21.06.2021
25.04.2022

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Abenberg, den 25.04.2022


Susanne König, 1. Bürgermeisterin