

# STADT ABENBERG



## BEBAUUNGSPLAN BEERBACH NR. 5 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DAS DORFGEBIET

### „KREUZÄCKER“

## BEGRÜNDUNG

Vorentwurf i. d. F. vom 25.11.2019

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung .....	3
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets .....	3
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben</b> .....	<b>4</b>
2.1	Regional- und Landesplanung .....	4
2.2	Flächennutzungsplan .....	5
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt .....	5
<b>3</b>	<b>Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht</b> ....	<b>6</b>
3.1	Städtebauliche Konzeption .....	6
3.2	Verkehrerschließung.....	6
3.3	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	7
3.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude.....	7
3.6	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	8
3.7	Umgang mit Niederschlagswasser .....	10
3.8	Gestalterische Ziele der Grünordnung .....	10
3.9	Flächenübersicht .....	11
<b>4</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>12</b>
4.1	Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung .....	12
4.2	Wasserversorgung .....	13
4.3	Stromversorgung .....	13
4.4	Telekommunikationsanlagen .....	14
4.5	Abfallentsorgung .....	14
4.6	Durchführung der Erschließung .....	14
<b>5</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>15</b>
5.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele .....	15
5.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	15
5.2.1	Schutzgut Boden .....	16
5.2.2	Schutzgut Wasser .....	17
5.2.3	Schutzgut Klima / Luft.....	18
5.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	19
5.2.5	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit .....	22
5.2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung .....	23
5.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	24
5.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und mit anderen Maßnahmen .....	25
5.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	25
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung).....	25
5.4.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	25

5.4.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung).....	26
5.4.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	28
5.4.4	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	30
5.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	31
<b>6</b>	<b>Aufstellungsvermerk.....</b>	<b>32</b>

## Anlagenverzeichnis

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

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Um den Folgen des Strukturwandels, der demografischen 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 Förderung einer zukunftsorientierten landwirtschaftlichen Betriebsausübung mit der engen räumlichen Verknüpfung von Wohnen und Arbeit, wie dies traditionell in den Dörfern üblich ist.

Zur Deckung des Wohn- und Entwicklungsraumbedarfs 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“ und zukunftsorientierte Nutzungskonzepte ermöglicht werden. Mit der Fortentwicklung des ortsansässigen Vollerwerbsbetriebes über weitere Generationen hinweg können die landwirtschaftlich geprägte Struktur im Ort erhalten und gewerbliche Arbeitsplätze gesichert werden.

Ziel und Zweck der vorliegenden Planung ist daher die nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteils Beerbach durch die nachfrageorientierte Deckung des Bauflächenbedarfs und die Bereitstellung zukunftsfähiger Entwicklungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe sowie die Sicherung der wohnortnahen Erwerbsmöglichkeiten.

## 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.

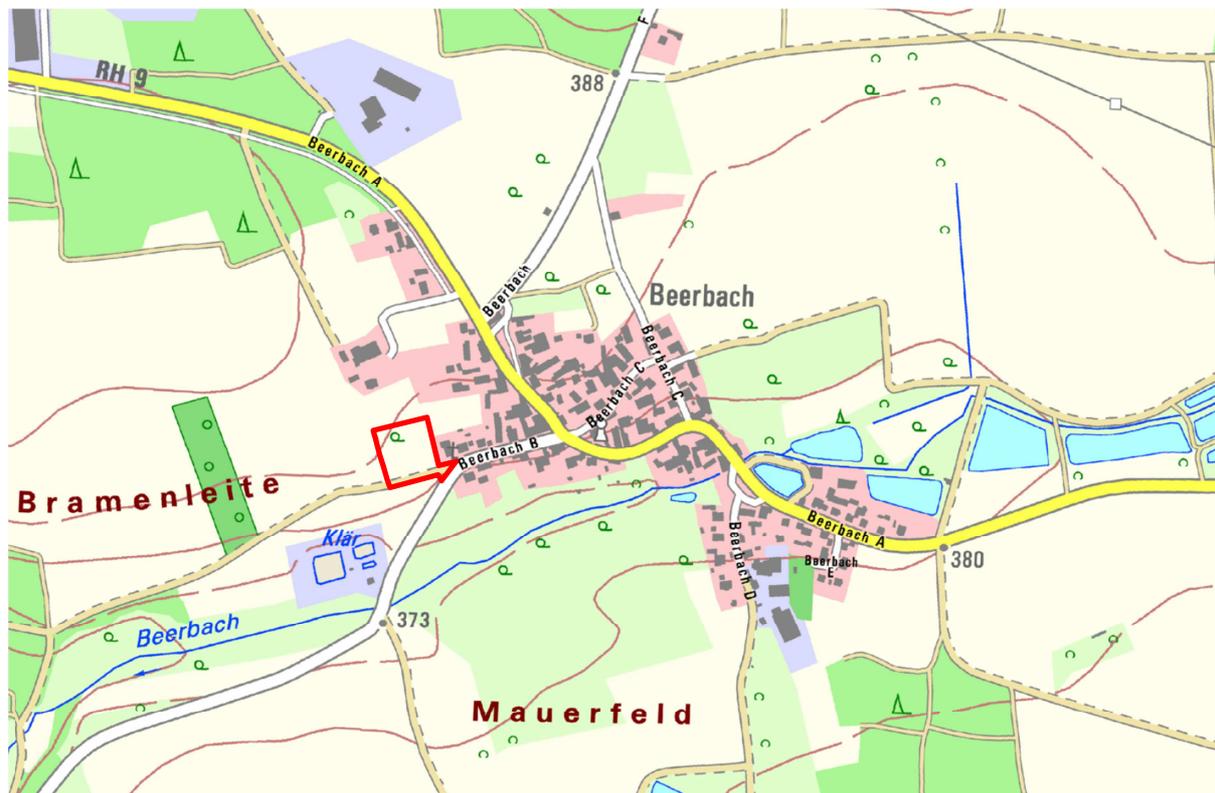


Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets am westlichen Ortsrand von Beerbach (Auszug aus der TK25, ohne Maßstab)

## 2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

### 2.1 Regional- und Landesplanung

Das Gemeindegebiet der Stadt Abenberg liegt am südwestlichen Rand der „Region Nürnberg“ (Planungsregion 7). Der Ortsteil Beerbach befindet sich ca. 4 km südwestlich des Grundzentrums Abenberg 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).

Gemäß Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sind neben den Grundsätzen des Flächensparens in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Die Stadt Abenberg ist grundsätzlich bestrebt, Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Brachflächen, Leerstände etc.) vorrangig zu entwickeln. Für den vorhandenen Bedarf des am Ortsrand angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebs können jedoch keine geeigneten Potenziale der Innenentwicklung im Ortsteil Beerbach genutzt werden.

Mit der speziell auf die Nachfrage des landwirtschaftlichen Betriebes zugeschnittenen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung folgt die Ausweisung des Dorfgebietes dem landesplanerischen Leitziel zur Erhaltung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen im ländlichen Raum.

## 2.2 Flächennutzungsplan

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

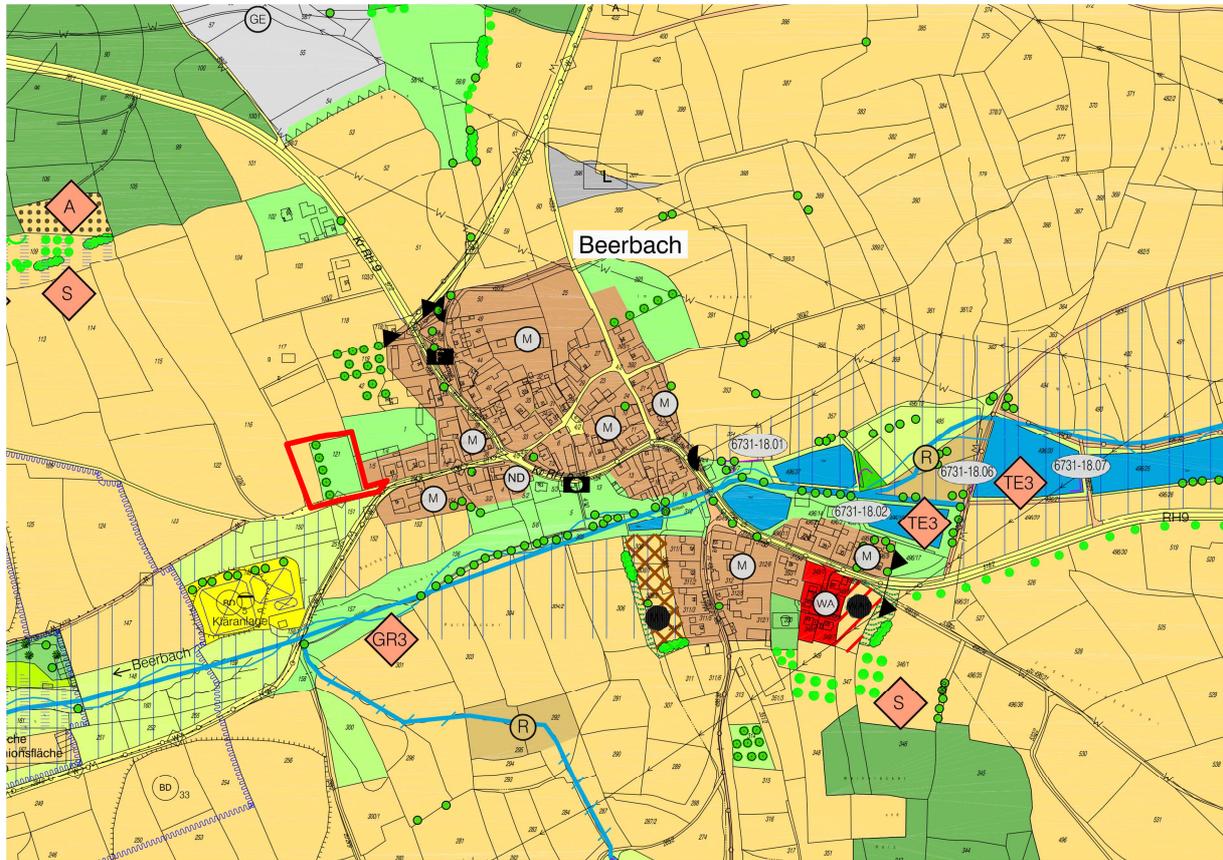


Abbildung 2: Aktuell rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Abenberg, Ortsteil Beerbach (Geltungsbereich rot umrandet); ohne Maßstab

Um den FNP mit dem vorliegenden Bebauungsplan in Übereinstimmung zu bringen, wird parallel zur Bebauungsplanaufstellung eine FNP-Änderung durchgeführt. Hierin erfolgt eine Änderung der Darstellung von Grünfläche bzw. landwirtschaftlich genutzter Fläche in eine gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. 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.

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 5 zu entnehmen.

### **3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht**

#### **3.1 Städtebauliche Konzeption**

Das geplante Dorfgebiet „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 sowie betrieblicher Erweiterungsmöglichkeiten im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der bestehenden Hofstelle eines örtlichen Pflanzenbaubetriebes. Das überplante Privatgrundstück liegt etwa 150 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. Auf den als Dorfgebiet neu ausgewiesenen Bauflächen soll die Errichtung von Lager- und Maschinenhallen oder auch sonstigen betrieblichen Anlagen (z. B. Kühlhaus) ebenso zulässig sein wie eine Wohnbebauung. Kurzfristig ist die Errichtung eines Wohnhauses in Verbindung mit einer Kühlanlage für die in der näheren Umgebung angebauten und vor Ort vermarkteten Heidelbeeren vorgesehen.

Der Parzellierungsvorschlag des Bebauungsplans sieht eine Gliederung in vier Bauparzellen mit Flächengrößen zwischen 995 m<sup>2</sup> und 1.120 m<sup>2</sup> vor. Die Einteilung der Flächen kann jedoch nach den betrieblichen Erfordernissen auch anders erfolgen. Die im Bebauungsplan eingezeichneten Gebäude sind ebenso 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 ausschließlich der Betriebsentwicklung und der Errichtung von Wohngebäuden für die eigenen Nachkommen. Eine freie Vermarktung der Bauflächen ist nicht vorgesehen.

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 5).

#### **3.2 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Dorfgebiets 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 rund 40 m langen Stichweges wird ein Wendehammer mit einem Durchmesser von ca. 12 m angelegt.

Der Stichweg wird als privater Erschließungsweg festgesetzt und ist vom den Eigentümern herzustellen und zu unterhalten. Da innerhalb des Privatweges keine ausreichende Wendemöglichkeit für Lkw und insbesondere Müllfahrzeuge zur Verfügung steht, sind die Müllbehäl-

ter am Tag der Abholung im Einmündungsbereich zur Ortsstraße bereit zu stellen. Der Standort des Sammelplatzes ist im Planblatt dargestellt und von den Bewohnern des Kleingebiets zwingend zu benutzen (vgl. hierzu Kapitel 4.5).

### **3.3 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 Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.

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

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 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 Dorfgebiet (MD) 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).

### **3.4 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.

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

### **3.5 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.

### **3.6 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 Wohngebäude 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 Lager- oder Maschinenhallen im landwirtschaftlichen Bereich auch kostengünstigere und effizientere Bauweisen zu ermöglichen, werden für diese Gebäude auch Satteldächer mit einer geringeren Dachneigung (15-52°) sowie Pultdächer (15-25°) zugelassen. Dies gilt ebenfalls für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude.

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 m<sup>2</sup> 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.

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.

### **3.7 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 Starkregenereignissen – auch zu längeren Trockenperioden führen kann.

### **3.8 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 Strukturaneicherung 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.

Daneben ist zur Stärkung der inneren Durchgrünung des Baugebiets auf jeder Bauparzelle je angefangene 500 m<sup>2</sup> mindestens ein hochstämmiger Obst- oder heimischer Laubbaum zu pflanzen (Pflanzgebot B). Die innere Durchgrünung des Baugebiets soll den ländlichen Charakter des Dorfgebiets stärken und hilft darüber hinaus Lebensraumfunktion 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.

### 3.9 Flächenübersicht

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

Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächenanteil</b>	<b>Fläche absolut</b>
Wohnbauflächen	59,0 %	4.187 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	4,8 %	341 m <sup>2</sup>
Privater Erschließungsweg	3,2 %	230 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	2,4 %	172 m <sup>2</sup>
Ausgleichsmaßnahme A 1	5,6 %	396 m <sup>2</sup>
Ausgleichsmaßnahme A 2	25,0 %	1.776 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>100,0 %</b>	<b>7.103 m<sup>2</sup></b>

## 4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

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

### 4.1 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.

Das häusliche Schmutzwasser der vier neuen Bauparzellen wird über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal im privaten Erschließungsweg gesammelt und in den südwestlich 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 3.7).

#### *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.

Der Eigentümer wird hierauf aufmerksam gemacht und ausdrücklich auf seine Eigenvorsorgepflicht hingewiesen. Dies ist im Rahmen der weiterführenden Gebäudeplanung 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 Geländeneiveau).

## **4.2 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 Baugebieterschließung entsprechend zu erweitern.

## **4.3 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.

#### **4.4 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.

#### **4.5 Abfallentsorgung**

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

Der Stichweg zur Erschließung aller 4 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.

#### **4.6 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.

## 5 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).

### 5.1 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 Biotope der amtlichen 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.

### 5.2 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 verbal-

argumentativ. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sowie der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen werden im Ergebnis drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere 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.

### **5.2.1 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 feins bis mittelkörnigem, häufig Glimmer führendem Sandstein mit Tonmergelsteinbänken zusammensetzt, kann der Blasensandstein als feins 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 60 % 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, sodass der Kompensationsbedarf über die Bewertung der betroffenen Vegetations- und Nut-

zungsstrukturen ermittelt wird. Unter Berücksichtigung des geringen räumlichen Umfangs der Maßnahme, werden die anlagebedingten Auswirkungen als gering bewertet. In den Gartenbereichen und Grünflächen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen in eingeschränkter Weise erhalten.

Betriebsbedingt sind weder bei Wohnnutzung noch bei ordnungsgemäßer Nutzung als Kleingewerbe oder landwirtschaftlicher Nebenerwerb nachhaltige 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.

### **5.2.2 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 3.7 und 4.1 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 versicke-

rungsfähiger 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 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 Vermeidungsmaßnahmen 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.

### **5.2.3 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 vier 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 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 4 Bauparzellen als nicht erheblich eingestuft.

*Fazit:*

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

#### **5.2.4 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 Leitfaden 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 3). 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 3: Obstbaumreihe zwischen der Pferdeweide und der Ackerfläche (von Norden)

Die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sowie Grünwege und ruderales Säume werden als Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft der Kategorie I - oberer Wert zugeordnet (vgl. Kapitel 5.4.2 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. Die saP konnte ein Feldlerchenbrutpaar in der Ackerfläche etwa 130 m nordwestlich des Geltungsbereichs nachweisen.

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 3). 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 potentiell 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 u.a. 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. 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.

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 0,48 ha als Bauparzelle bzw. für die Anlage der Erschließung überplant. Aufgrund der GRZ können etwa 60 % 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 Baumpflanzungen der Pflanzgebote A und B 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, sodass 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 Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht zu erwarten (vgl. Anlage 1).

### **5.2.5 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 Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit stellen eine geringe Vorbelastung im Planungsraum dar.

*Auswirkungen:*

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten sind Lärm- und Staubimmissionen 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.

## 5.2.6 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 dazwischen liegenden dörflichen Grün- und Freiflächen auf. Die bestehende Bebauung ist geprägt von ein- bis maximal zwei-geschossigen 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. 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.

### **5.2.7 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.

**5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und mit anderen Maßnahmen**

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

**5.3 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.

**5.4 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.

**5.4.1 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 vier 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 empfohlen. Hierdurch können die natürlichen Trinkwasserressourcen geschont 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 Baumpflanzungen 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.

#### **5.4.2 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 Natur-

schutzes 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 0,6 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 1, unterer Wert  
befestigte, teilversiegelte Flächen, Straßen, Wege;  
intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün;
- Kategorie 1, oberer Wert  
intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen, Grünwege;  
Brachflächen, Ruderalfluren, nitrophile Brennesselfluren jünger 5 Jahre;  
junge, überwiegend standortheimische Laub- und Obstbäume;
- Kategorie 2, 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 2, 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 Dorfgebiet (MD) mit Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Voraussichtlich ist mit einer geringeren Überbauung mit Wohngebäuden bzw. landwirtschaftlichen Nebengebäuden zu rechnen. 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	67 m <sup>2</sup>	0,0	0 m <sup>2</sup>
Kategorie I - unterer Wert	A - hoher Versiegelungsgrad	224 m <sup>2</sup>	0,3	67 m <sup>2</sup>
Kategorie I - unterer Wert	Eingriffsneutrale Überfor- mung bzw. Erhalt	19 m <sup>2</sup>	0,0	0 m <sup>2</sup>
Kategorie I - oberer Wert	A - hoher Versiegelungsgrad	3.915 m <sup>2</sup>	0,5	1.958 m <sup>2</sup>
Kategorie I - oberer Wert	Eingriffsneutrale Überfor- mung bzw. Erhalt	153 m <sup>2</sup>	0,0	0 m <sup>2</sup>
Kategorie I - oberer Wert	Ausgleichsfläche, Eingrünung	396 m <sup>2</sup>	0,0	0 m <sup>2</sup>
Kategorie II - unterer Wert	A - hoher Versiegelungsgrad	95 m <sup>2</sup>	0,8	76 m <sup>2</sup>
Kategorie II - oberer Wert	A - hoher Versiegelungsgrad	449 m <sup>2</sup>	0,9	404 m <sup>2</sup>
		<b>5.318 m<sup>2</sup></b>		<b>2.505 m<sup>2</sup></b>

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

### 5.4.3 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 durchzuführen. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Die Maßnahmenfläche umfasst insgesamt 396 m<sup>2</sup> (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-ausgerichtete 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 m<sup>2</sup> (vgl. Tabelle 3).

### Ausgleichsmaßnahme A3: Aufwertung einer Waldfläche nordwestlich von Beerbach

Im Rahmen der Wiederaufforstung des durch Windbruch fast vollständig gefallenen 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 m<sup>2</sup>. Eine Teilfläche von 666 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Auf der östlichen Teilfläche liegt eine 1.740 m<sup>2</sup> große Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Beerbach Nr. 4 „An der RH 9“.

### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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

Aufgrund der Kompensationsfaktoren ergibt sich bei einer Fläche von 2.838 m<sup>2</sup> eine Kompensationsfläche von 2.505 m<sup>2</sup>. Damit ist der oben ermittelte Ausgleichsbedarf von 2.505 m<sup>2</sup> vollständig abgedeckt.

#### 5.4.4 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.

## 5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine gemischte bauliche Nutzung auf einer Fläche von 0,53 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 m<sup>2</sup> 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	
<b>Geologie/Boden</b>	gering	gering	nachrangig	gering
<b>Wasser</b>	nachrangig	gering	nachrangig	gering
<b>Klima/Luft</b>	nachrangig	gering	nachrangig	gering
<b>Arten/Lebensräume</b>	nachrangig	gering bis mittel	nachrangig	gering
<b>Mensch</b>	nachrangig	nachrangig	nachrangig bis gering	nachrangig bis gering
<b>Orts-/Landschaftsbild und Erholung</b>	nachrangig	gering	nachrangig	gering
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig

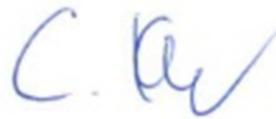
## 6 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Beerbach Nr. 5 mit integriertem Grünordnungsplan für das Dorfgebiet „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:



---

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Abenberg, den

---

Susanne König, 1. Bürgermeisterin