

STADT ABENBERG



BEBAUUNGSPLAN NR. 13
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
FÜR DAS

MISCHGEBIET „AM REUTHWEG“
ORTSTEIL WASSERMUNGENAU

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 25.09.2017

[Hinweis: Änderungen zum Vorentwurf vom 29.05.2017 in roter Schriftfarbe]

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	4
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung	4
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets	4
2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	5
2.1	Regionalplan	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	6
3	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	6
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 und Stellplätze.....	8
3.6	Baumfallschutzzone	8
3.7	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	8
3.8	Umgang mit Niederschlagswasser	10
3.9	Gestalterische Ziele der Grünordnung	11
3.10	Flächenübersicht	11
4	Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
4.1	Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung	12
4.2	Wasserversorgung	13
4.3	Stromversorgung.....	13
4.4	Telekommunikationsanlagen	13
4.5	Abfallentsorgung	14
4.6	Durchführung der Erschließung	14
5	Umweltbericht	14
5.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	14
5.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	15
5.2.1	Schutzgut Boden	15
5.2.2	Schutzgut Wasser	16
5.2.3	Schutzgut Klima / Luft.....	18
5.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	18
5.2.5	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	22
5.2.6	Schutzgut Landschaft und 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	29
5.5	Artenschutz	30
5.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	31
6	Aufstellungsvermerk.....	32

1 Einleitung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Ein ortsansässiger Bürger plant auf seinem Grundstück Fl.-Nr. 944 im Ortsteil Wassermungenau die Errichtung einer Maschinenhalle zur Einlagerung landwirtschaftlicher Geräte. Darüber hinaus soll auf dem Grundstück die Möglichkeit zur Errichtung von zwei Wohnhäusern für die Kinder des Eigentümers geschaffen werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Bebauung geschaffen werden.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Das geplante Baugebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Wassermungenau (vgl. Abbildung 1), rund 5 km südwestlich der Stadt Abenberg. Der Planungsraum ist geprägt durch einen kleingliedrigen Wechsel von landwirtschaftlicher Nutzung, Streuobstwiesen, Waldflächen sowie Hecken und Feldgehölzen im Außenbereich und durch die im Osten anschließenden Siedlungsflächen von Wassermungenau.

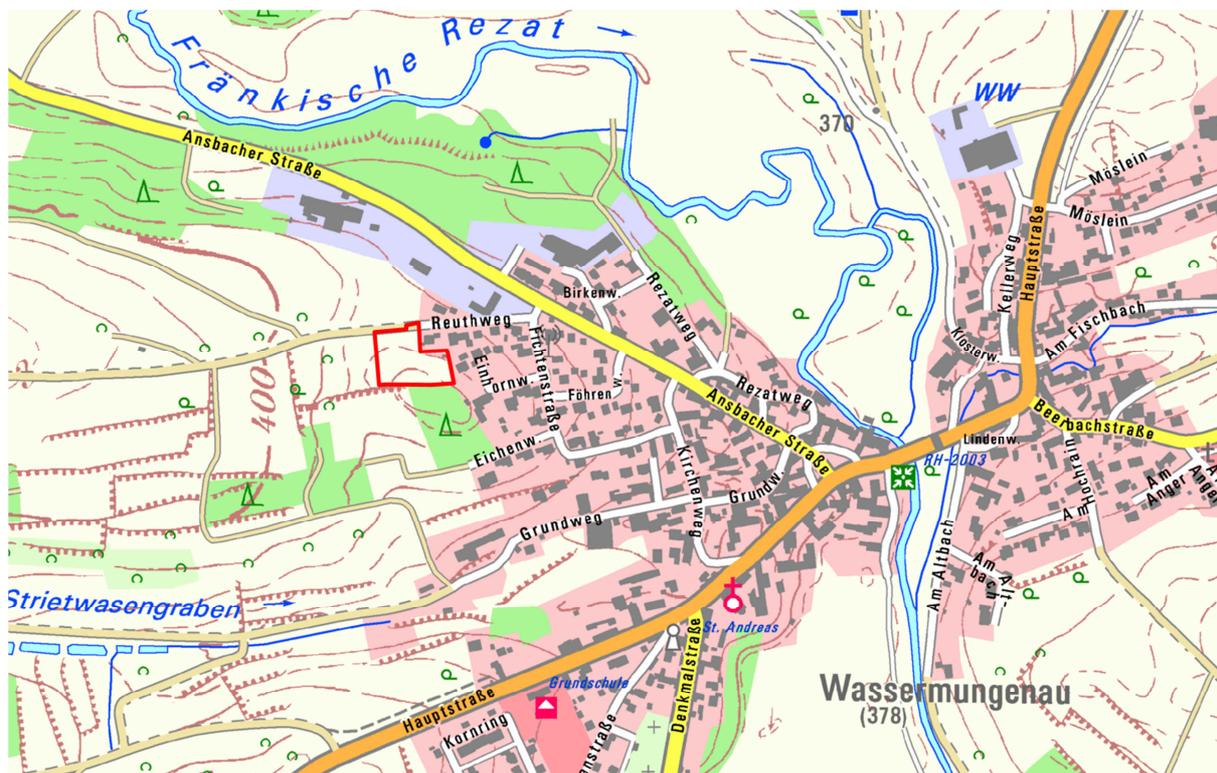


Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets am nordwestlichen Ortsrand von Wassermungenau (TK25, ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 0,50 ha und beinhaltet Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 944, 1535 und 1535/1 der Gemarkung Wassermungenau.

Der Geltungsbereich wird räumlich begrenzt von wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen mit Einfamilienhäusern im Osten, einem Wirtschaftsweg im Norden, landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen und Südwesten sowie einer kleinen Waldfläche im Südosten.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden aktuell als Intensivgrünland bzw. als Gartenflächen genutzt.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Regionalplan

Der Ortsteil Wassermungenau liegt am südwestlichen Rand der „Region Nürnberg“ (Planungsregion 7), ca. 5 km südwestlich des Kleinzentrums Abenberg und innerhalb der Gebietskategorie „Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen“.

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

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Abenberg ist die östliche Hälfte der geplanten Bauflächen bereits als Mischgebiet, die westliche Hälfte als Grünfläche bzw. als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

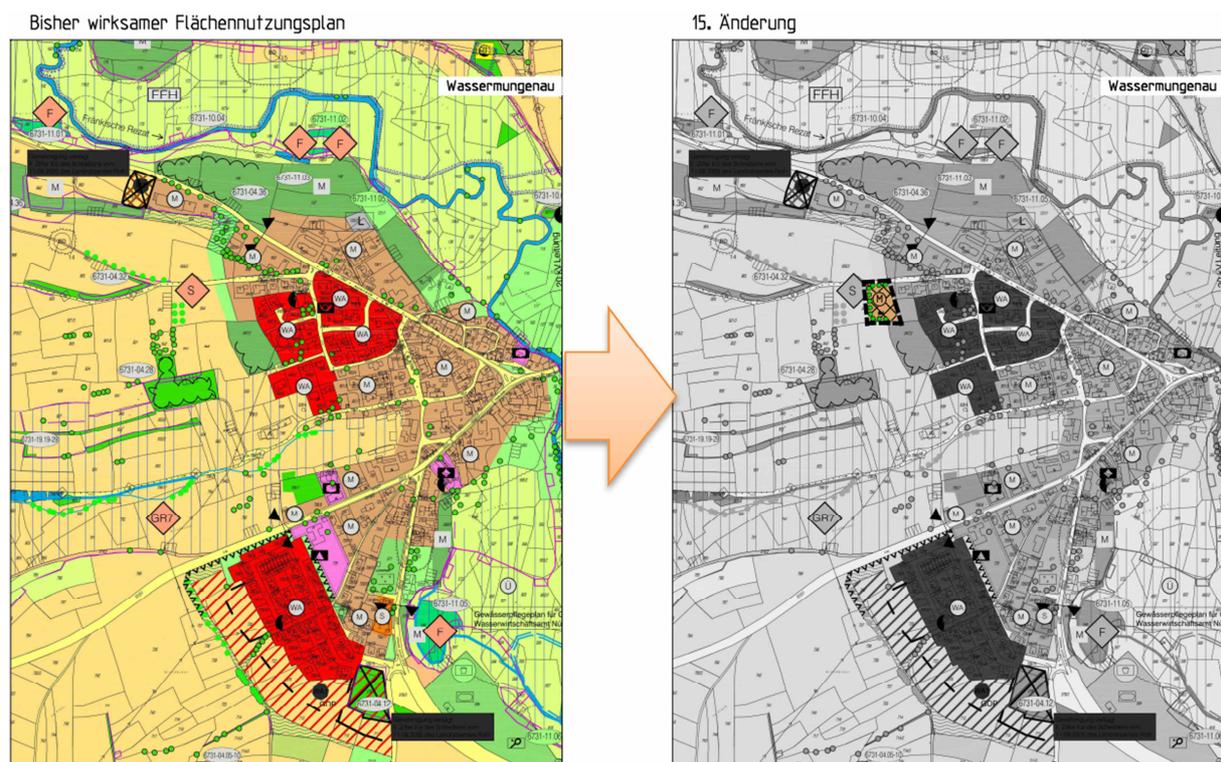


Abbildung 2: Parallel zur Bebauungsplanaufstellung durchgeführte FNP-Änderung mit bisher gültigem FNP (links) und Änderung des FNPs (rechts); ohne Maßstab

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 gemischte Bauflächen (vgl. Abbildung 2). Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Flächen westlich des Geltungsbereichs sind laut FNP für die Anlage, Pflege und den Erhalt von Streuobstwiesen vorgesehen. Die dort vorgesehene Anlage einer Streuobstwiese als ökologische Ausgleichsfläche steht somit im Einklang mit der Darstellung im FNP.

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und amtlich kartierten Biotopen.

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 Mischgebiet „Am Reuthweg“ wird in drei Bauparzellen mit Flächengrößen im Bereich von jeweils rund 1.500 m² gegliedert. Auf der nördlichen Parzelle Nr. 1 plant der Eigentümer die Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle. Die übrigen Parzellen sollen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Die gewählte Parzellierung ist zum einen auf die Baumfallschutzzone im Süden des Geltungsbereichs zurückzuführen, welche die überbaubare Fläche stark einschränkt. Zum anderen entsprechen die relativ großen Grundstücksgrößen dem ländlichen Charakter des Planungsgebiets und ermöglichen die gewünschte gemischte bauliche Nutzung.

Da aufgrund des geringen räumlichen Umfangs nur schwer ein eigener Gebietscharakter entwickelt werden kann, orientiert sich der vorliegende Bebauungsplan hinsichtlich der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Wesentlichen an der östlich angrenzenden Bebauung.

3.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Mischgebiets an das örtliche Straßennetz von Wassermungenau erfolgt über den Reuthweg. Die bis an die derzeitige Bebauungsgrenze gebaute Ortsstraße wird um ca. 10 m verlängert; der weiterführende, 3,00 m breite gepflasterte landwirtschaftliche Spurweg bleibt unverändert.

Von der verlängerten Ortsstraße Reuthweg aus führt eine private Erschließungsstraße ins Baugebiet. Um ein verkehrssicheres Abbiegen in das Neubaugebiet zu gewährleisten, wird die Zufahrtsstraße um ca. 5,00 m von der Grundstücksgrenze des östlich angrenzenden Baugrundstücks Fl. Nr. 994/1 abgerückt. Die private Zufahrtsstraße endet nach ca. 35 m mit einem kleinen Wendeplatz 10/10 m. Von diesem aus werden die südlich angrenzenden Parzellen 2 und 3 erschlossen.

Die private Erschließungsstraße ist ohne Bordrinnen und Entwässerungseinrichtungen auszuführen. Das Straßenwasser ist über die niveaugleichen Fahrbahnränder in die angrenzenden privaten Grünflächen abzuleiten und dort breitflächig zu versickern.

Die Müllbehälter der Parzellen 2 und 3 sind mangels ausreichender Wendemöglichkeiten am Tag der Abholung im Einmündungsbereich an den Reuthweg bereit zu stellen. **Der Standort des Sammelplatzes ist im Planblatt dargestellt und von den betreffenden Bewohnern zwingend zu benutzen.**

Im Zusammenhang mit möglichen Verkehrsemissionen aus der ca. 100 m nordöstlich des Geltungsbereichs gelegenen Staatsstraße St 2223 wird darauf hingewiesen, dass der Bau- lastträger der Staatsstraße keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind, trägt.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Da aufgrund des geringen räumlichen Umgriffs kaum ein eigener Gebietscharakter entwickelt werden kann, wurde für das Gebiet der Charakter der angrenzenden Siedlungsflächen (im FNP als gemischte Baufläche dargestellt) übernommen und konkretisiert. Im Geltungsbereich ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden und einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle geplant, der Gebietscharakter entspricht damit der geplanten Nutzung.

Um die Umsetzung und den Charakter als Mischgebiet auf Dauer zu sichern, wird für die Parzelle 1 des Baugebietes die Einschränkung vorgenommen, dass hier keine Wohnnutzung zulässig ist. Hierdurch soll verhindert werden, dass die Maschinenhalle später durch ein Wohngebäude ersetzt wird und damit faktisch ein Wohngebiet entstünde.

Maß der baulichen Nutzung

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 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. Planerisches Ziel ist die Weiterentwicklung des ländlichen Siedlungscharakters mit größeren Garten- und Grünflächenanteilen.

Zahl der Vollgeschosse

Die städtebauliche Umgebung des Geltungsbereichs ist geprägt von ein- bis maximal zweigeschossigen Gebäuden. Innerhalb des Geltungsbereichs werden dementsprechend maximal zwei Vollgeschosse zugelassen (II).

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

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

Der Verlauf der Baugrenze berücksichtigt im Norden und Westen die erforderliche Randeingrünung auf privatem Grund sowie im Süden den erforderlichen Baumfallschutzabstand von 20 m.

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

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. Straßenseitige Grenzbebauung ist unzulässig.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Die im Bebauungsplan abgebildeten Garagenstandorte sind nicht zwingend festgesetzt.

Zwischen Garagen bzw. Carports und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Die Zahl der anzulegenden Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). Hierdurch soll die Herstellung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze auf den Baugrundstücken sichergestellt werden.

3.6 Baumfallschutzzone

Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen in der Nähe von Waldflächen ist zu den bebaubaren Flächen grundsätzlich ein Abstand von einer Baumfalllänge einzuhalten, um möglichen Schäden und dem damit verbundenen Haftungsrisiko für den Waldbesitzer vorzubeugen. Der erforderliche Baumfallschutzabstand liegt in der Regel zwischen 20 und 30 m. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands und der Lage des Waldes in Bezug zur Hauptwindrichtung wird eine Baumfallschutzzone mit einer Breite von 20 m ab Waldrand für ausreichend erachtet.

Die Baumfallschutzzone ist im Planblatt als „von der Bebauung freizuhaltende Fläche“ dargestellt. Innerhalb der Baumfallschutzzone ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig.

3.7 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, der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über der Fahrbahnoberkante 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 und die Höhe der Wandansichtsflächen zu begrenzen, und damit Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, werden folgende Höhenregelungen festgesetzt:

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt für Satteldächer 8,50 m und für Pultdächer 7,00 m. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG).

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 6,50 m. Die Wandhöhe ist gemäß BayBO definiert als das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Dachgestaltung und -aufbauten

Grundsätzlich wird für den Geltungsbereich eine landschaftstypische Bauweise mit Satteldächern angestrebt. Für Wohngebäude werden deshalb ausschließlich Satteldächer zugelassen. Um jedoch für die Errichtung von Betriebs-, Lager- oder Maschinenhallen im gewerblichen Bereich auch kostengünstigere Bauweisen zu ermöglichen, werden für diese Gebäude zusätzlich Pultdächer zugelassen.

Die zulässige Dachneigung beträgt für Satteldächer 15-50°. In Verbindung mit den First- und Wandhöhenregelungen und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse werden damit erdgeschossige Bauweisen mit steilem, fränkischem Satteldach ebenso ermöglicht, wie zweigeschossige Bauweisen mit flacherem Satteldach. Auch modernere „Zwischenformen“ mit erhöhtem Kniestock sind denkbar und zulässig.

Für Pultdächer wird die zulässige Dachneigung auf 10-20° begrenzt, um Gebäude mit unverhältnismäßig hohen Wandflächen zu vermeiden.

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

Zur Dacheindeckung werden für Wohngebäude Dachsteine oder Ziegel in roten, rotbraunen, grauen, anthrazitfarbenen oder schwarzen, nicht glänzenden Farbtönen zugelassen. Für Betriebs- und Lagergebäude werden darüber hinaus Dacheindeckungen aus Metall in den oben genannten Farbtönen zugelassen (z. B. Trapezblech), um bei der Errichtung von Pultdächern auch wirtschaftlichere Bauweisen zu ermöglichen.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Sattel- und Pultdächer sowie Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von 0-9° zulässig.

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.

Die Anbringung von Solaranlagen auf Dächern ist zugelassen. Die Anlagen sind jedoch parallel zur Dachhaut anzuordnen und dürfen nicht über diese hinausragen.

Gebäudefassaden

Außenwände sind zu verputzen oder zu verkleiden. Für den Anstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden; grelle Farben werden zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen.

Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Einfriedung vertikale Holzlatten- oder Stabgitterzäune, Natursteinmauern sowie Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

Die Bauhöhe darf hierbei 1,20 m, gemessen von der Straßenoberfläche, nicht überschreiten (gilt nicht für Hecken). Sockelmauern aus Beton und Kunststeinen sind bis 20 cm Höhe zulässig.

Mit den Festsetzungen soll ein gestalterischer Rahmen für den Bau von Einfriedungen gesetzt werden, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild und eine optisch einengende Wirkung im Verkehrsraum zu vermeiden.

Für Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken untereinander und zur freien Landschaft werden keine Regelungen getroffen.

Geländemodellierung

Innerhalb der Grundstücke sind zur Terrassenbildung Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Ein eventuell erforderlicher Höhenausgleich zu den Nachbargrundstücken ist durch Böschungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m herzustellen; Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind unzulässig.

Die Regelungen zur Geländemodellierung sollen unverhältnismäßige Eingriffe in die natürliche Geländeform verhindern und mögliche Konflikte aufgrund größerer Böschungs- oder Mauerhöhen an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken vermeiden.

3.8 Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasserversickerung

Das auf den privaten Bauparzellen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Privatgrundstücke über die belebte Bodenzone zu versickern (z. B. Versickerungsmulde). Der Notüberlauf von Versickerungsmulden kann an das gemeindliche Kanalisationssystem angeschlossen werden.

Bei der Versickerung und Behandlung von Niederschlagswasser sind die einschlägigen Rechtsnormen und technischen Regelwerke eigenverantwortlich vom Bauherrn bzw. dessen Planer zu beachten.

Eine erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser ist möglich, sofern die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. So dürfen u. a. höchstens 1.000 m² befestigte Fläche je Versickerungsanlage angeschlossen werden.

Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, muss für die Versickerung des Oberflächenwassers eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach §15 BayWG vom Bauherrn beantragt werden.

Flächenbefestigungen

Für die Befestigung von Einfahrten, Hofflächen und Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken sind wasserdurchlässige, d. h. versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z. B. wassergebundene Decke, Rasen- oder Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, etc.).

In Verbindung mit der dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken soll die Festsetzung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen dazu beitra-

gen, Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu verringern und die natürlichen Trinkwasserressourcen zu schonen.

Zisternen

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird unabhängig von den oben genannten Festsetzungen die Errichtung von Zisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann z. B. zur Gartenbewässerung verwendet werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen gemäß § 13 Abs. 3 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.

3.9 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerische Gestaltung dient der landschaftsverträglichen Einbindung sowie der inneren Durchgrünung des geplanten Baugebietes. 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.

Zur Ortsrandeingrünung und um einen guten Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten, wird entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze die Pflanzung einer 2-reihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt (Pflanzgebot A). Entlang der westlichen und südwestlichen Grenze der Baugrundstücke 1 und 2 sind Obstbaumreihen als Ortsrandeingrünung zu pflanzen (Pflanzgebot B).

Unweit westlich der geplanten Bauflächen ist als ökologische Ausgleichsfläche die Anlage einer Streuobstwiese mit Heckenstrukturen vorgesehen (im Planblatt nachrichtlich dargestellt). Durch die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen wird hier eine landschaftliche Einbindung des Baugebiets erreicht, welche besondere Rücksicht auf die regionaltypische Kulturlandschaft nimmt. Die Pflanzung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan, der in diesem Bereich Flächen für die Anlage, Pflege und den Erhalt von Streuobstwiesen vorsieht. Neben ihrer eingrünenden Funktion können die Hecke und die Streuobstwiese auch Lebensraumfunktionen insbesondere für Kleinsäuger, Vögel und Insekten. Mit zunehmendem Alter wächst auch der naturschutzfachliche Wert der geplanten Strukturen.

Daneben ist zur Stärkung der inneren Durchgrünung des Baugebiets auf jeder Bauparzelle je angefangene 600 m² mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen (Pflanzgebot C). Die innere Durchgrünung des Baugebiets soll den ländlichen Charakter des Mischgebiets stärken und hilft darüber hinaus Lebensraumfunktion für störungsunempfindliche Arten zu erhalten bzw. zu verbessern.

3.10 Flächenübersicht

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

Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Netto-Bauland	90,8 %	4.527 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1,6 %	82 m ²
Privater Erschließungsweg	4,8 %	241 m ²
Private Grünflächen	2,6 %	127 m ²
Sammelstandort für Abfallbehälter	0,2 %	12 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	4.989 m²

4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.1 Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung

Wassermungenau wird überwiegend im Mischsystem entwässert, separate Kanäle für die Niederschlagswasserableitung sind nur in Teilbereichen vorhanden.

Die Abwasserentsorgung des geplanten Baugebietes ist im modifizierten Trennsystem vorgesehen, d. h. mit separater Ableitung und Behandlung von (häuslichem) Schmutzwasser und Niederschlagswasser.

Niederschlagswasserableitung

Das auf den privaten Bauparzellen anfallende Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen ist innerhalb der Privatgrundstücke über die belebte Bodenzone zu versickern (z. B. Versickerungsmulde). Der Notüberlauf von Versickerungsmulden kann an das gemeindliche Kanalisationssystem angeschlossen werden.

Das auf den Verkehrsflächen (Privatstraße) innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser kann zur Versickerung in die angrenzenden privaten Grünflächen eingeleitet und dort über die belebte Bodenzone versickert werden.

Eine erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser ist möglich, sofern die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. So dürfen u. a. höchstens 1.000 m² befestigte Fläche je Versickerungsanlage angeschlossen werden.

Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, muss für die Versickerung des Oberflächenwassers eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach §15 BayWG vom Bauherrn beantragt werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutz- und Mischwasser des Ortsteils Wassermungenau wird in einer vollbiologischen Kläranlage behandelt und gereinigt. Die für 2400 EW ausgelegte Kläranlage ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzliche Schmutzfracht aus dem Kleinbaugebiet aufnehmen zu können.

Das häusliche Schmutzwasser des Baugebiets (2 Wohngebäude) wird in einem separaten Schmutzwasserkanal gesammelt und im Bereich des Anschlusses an den Reuthweg in das vorhandene gemeindliche Mischwasser-Leitungsnetz zur Kläranlage eingeleitet.

Private Flächenbefestigung

Um den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für die Befestigung der privaten Verkehrsflächen und Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke im Rahmen der technischen Möglichkeiten wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind (z. B. wassergebundene Decke, Rasen- oder Splittfugenpflaster, etc.).

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

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.

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.

Die Messung der Hydranten durch den ZV RBG hat ergeben, dass der laut den DVGW-Richtlinien W 405 als Grundschatz (min. 48 m³/h) empfohlene Löschwasserbedarf für Wohnbau-, Misch- und Dorfgebiete über das Wasserversorgungsnetz bereitgestellt werden kann.

Löschwassermengen die darüber hinausgehen, können aus dem öffentlichen Trinkwasser-Netz nicht bereitgestellt werden.

4.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Main Donau Netzgesellschaft mbH (MDN) 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 der Stadt Aabenberg 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

Der Stichweg zur Erschließung der Parzellen 2 und 3 ist mangels ausreichender Wendemöglichkeiten für eine gefahrlose Befahrung durch Müllfahrzeuge nicht geeignet. Die Bewohner dieser Parzellen müssen ihre Abfall- und Wertstoffbehälter am Tag der Abholung an der Einmündung in den Reuthweg bereitstellen. Der Standort ist im Planblatt gekennzeichnet.

4.6 Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes ist baldmöglichst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Zeitraum 2017/2018 vorgesehen.

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. Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser ist Teil der Begründung des Bebauungsplans.

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).

5.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Geltungsbereich befindetet außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz. Unmittelbar westlich des Geltungsbereichs liegt das großflächige Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg“ (LSG-00427.01). Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets sind aufgrund der Entfernung der Bauflächen und der dazwischenliegenden Grünflächen nicht zu erwarten.

Im unmittelbaren Geltungsbereich sind keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasst. Im Südwesten des Planungsgebiets befinden sich in einem Abstand von circa 80 m Teilfläche -003 des Biotops 6731-1132 „Streuobst westlich und südlich Wassermungenau“ sowie in einem Abstand von circa 85 m Gehölzstrukturen, welche als Teilfläche -028 des Biotops „Rankenlandschaft mit Feldgehölzen um Wassermungenau“ (6731-0004) erfasst sind. Daneben befinden sich nordwestlich des Planungsgebiets weitere biotopkartierte Hecken und Feldgehölze (Teilflächen des Biotops 6731-1173).

Die genannten Biotope sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Aufgrund der ausreichenden Entfernung bzw. der geplanten Grünflächen westlich der Bauflächen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

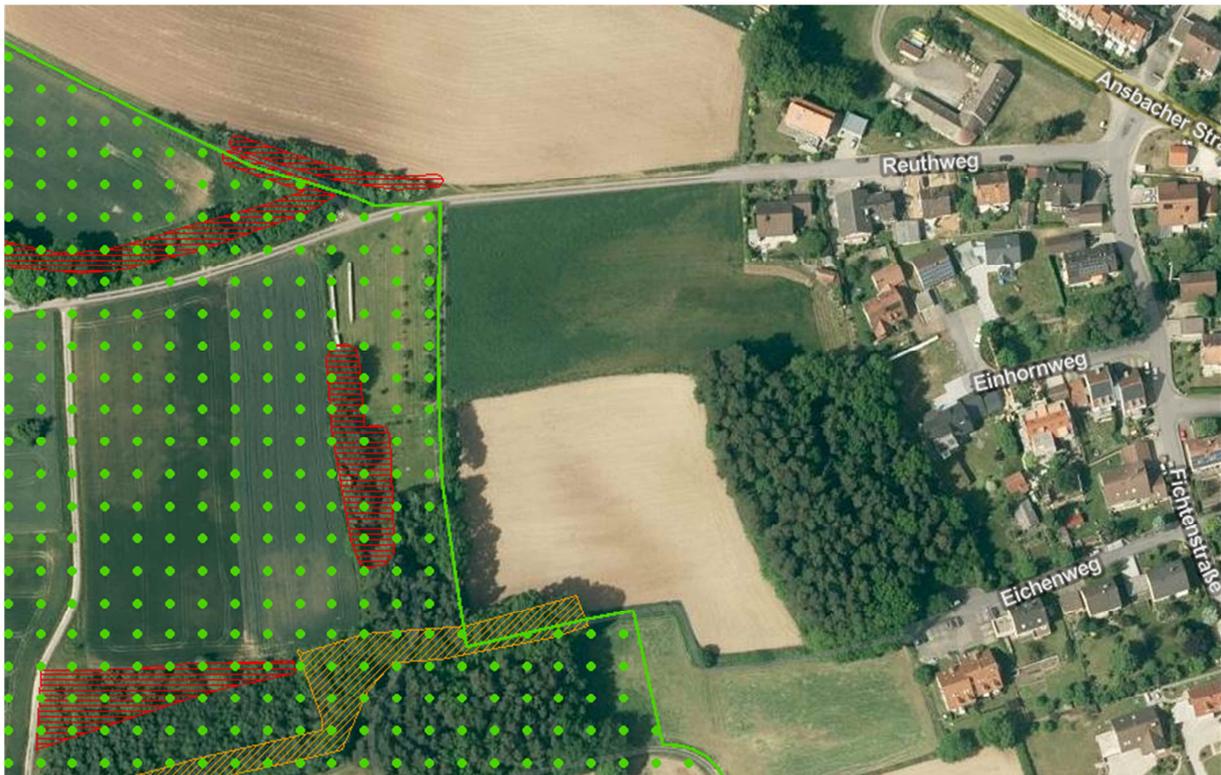


Abbildung 3: Luftbild des Geltungsbereichs mit Schutzgebietsabgrenzungen und Biotopkartierung (Bayern-Atlas 02.06.2017)
 (grünes Punktraster = LSG
 rote Schraffur = Biotopkartierung
 orange Schraffur = Waldbiotop)

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.

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 (Geologische Karte von Bayern, 1:500.000).

Der geologische Untergrund im Geltungsbereich wird dabei überwiegend aus Coburger Sandstein gebildet, welcher sich charakteristisch aus fein- bis mittelkörnigen, weißgrauen,

beigegrauen oder grüngrauen, gebankten, massigen und selten plattigen Sandstein mit grüngrauen oder rotbraunen, häufig Glimmer führenden Ton-/Schluffstein und grauen, gelbbraun verwitternden Tonmergelsteinbänken zusammensetzt (Geologische Karte von Bayern, 1:25.000).

Auf diesem Untergrund haben sich durch Verwitterung des Grundsteins anlehmige Sandböden entwickelt.

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 landwirtschaftliche Nutzung veränderten Bodenverhältnisse wird die Erheblichkeit der baubedingten Auswirkung als gering eingestuft.

Durch das geplante Dorfgebiet können aufgrund der niedrigen Grundflächenzahl von 0,4 maximal 40% der Fläche dauerhaft versiegelt werden. Bodenversiegelung bedeutet den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort. Des Weiteren sind mit der Versiegelung Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft sowie Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Bei den betroffenen Böden handelt es sich um anthropogen bereits veränderte Böden, sodass unter Berücksichtigung des geringen räumlichen Umfangs der Maßnahme die anlagebedingten Auswirkungen als gering einzustufen sind. In den Gartenbereichen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen in eingeschränkter Weise erhalten.

Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen sind aufgrund der geplanten Nutzung ebenfalls als gering einzustufen.

Fazit:

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sind die Auswirkungen nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen. Aufgrund des geringen räumlichen Umfangs und der vorhandenen Vorbelastungen 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 bildet der Sandsteinkeuper (Coburger- und Blasensandstein). Die Sandstein-Tonstein-Wechselfolge mit gelegentlichen dolomitischen Einschaltungen und Gips kann als Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Gebirgsdurchlässigkeiten eingestuft werden.

Natürliche Oberflächengewässer oder sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind im unmittelbaren Geltungsbereich nicht vorhanden. Nördlich und westlich des Planungsgebiets erstreckt sich ein großflächiges Trinkwasserschutzgebiet (vgl. Abbildung 4).

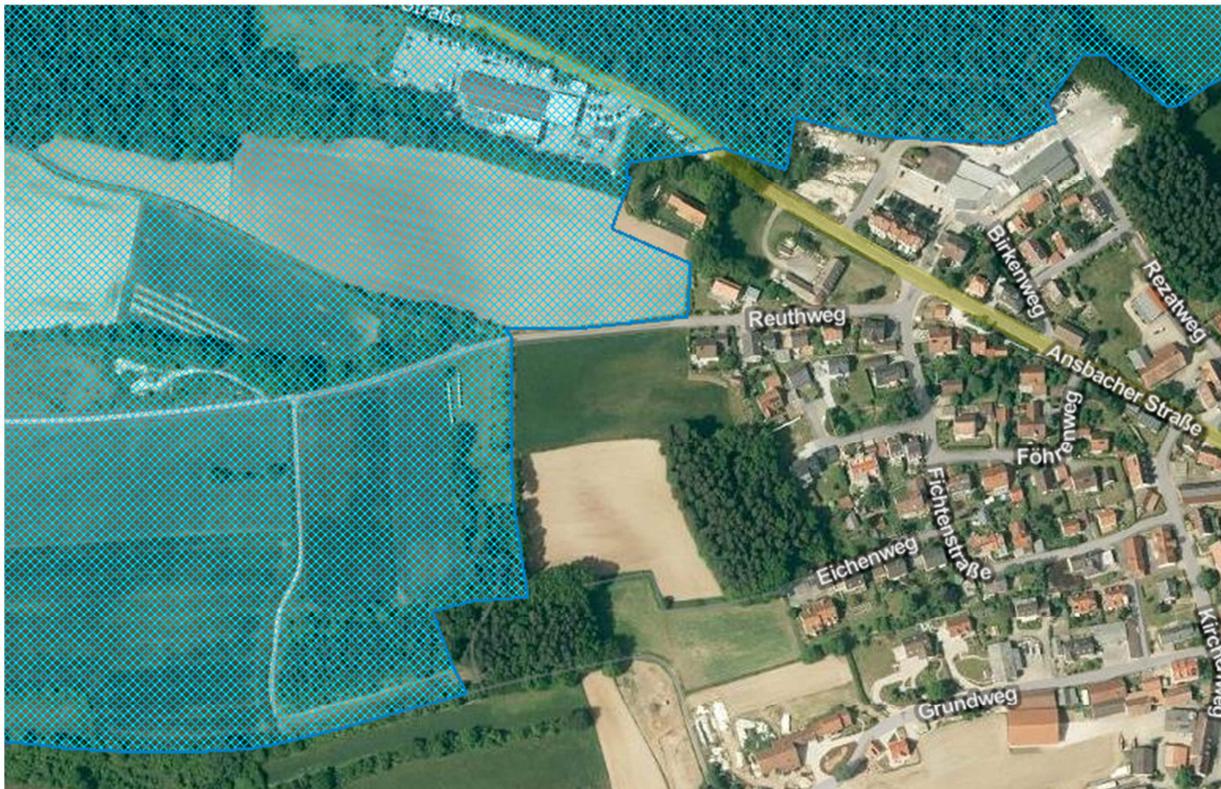


Abbildung 4: Trinkwasserschutzgebiet in der Umgebung des Planungsgebiets

Auswirkungen:

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers können bei ordnungsgemäßem 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.

Um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren wird das auf den privaten Bauparzellen anfallende Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone z.B. in einer Versickerungsmulde versickert. Daneben wird zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den Dachflächen die Errichtung von Zisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann z.B. zur Bewässerung verwendet werden und so zur Schonung der natürlichen Trinkwasserressourcen beitragen. Zur Minimierung einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung sind Verkehrswege und Stellplätze auf den Baugrundstücken mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

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

Betriebsbedingt sind aufgrund der geplanten Nutzung und des geringen Verkehrsaufkommens ebenfalls nur Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Fazit:

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen insgesamt als gering eingestuft.

5.2.3 Schutzgut Klima / Luft*Bestand:*

Kleinklimatisch stellen die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Planungsgebiet Kaltluftentstehungsflächen dar. Aufgrund der Geländeneigung (das Gelände fällt in Richtung Norden ab) und der stark landwirtschaftlich geprägten Umgebung hat die Fläche nur eine untergeordnete Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche für die Siedlungsbereiche von Wassermungenau.

Auswirkungen:

Bezüglich des Schutzgutes Klima/Luft sind keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen.

Baubedingt sind durch den Baustellenverkehr Staub- und Abgasemissionen zu erwarten. Diese sind lokal und zeitlich eng begrenzt, weshalb die Auswirkungen als gering bewertet werden.

Durch die geplante Bebauung werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher als Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu stark überhitzten Stadtfächen einzustufen waren. Die entstehenden Versiegelungs- und Dachflächen tragen insbesondere in den Sommermonaten zur stärkeren Erwärmung der Umgebungsluft bei. Aufgrund des geringen räumlichen Umfangs und der vorgesehenen Maßnahmen zur Randeingrünung und inneren Durchgrünung des Mischgebiets sowie der untergeordneten Bedeutung als Kaltluftversorgung für die Siedlungsbereiche von Wassermungenau werden die anlagebedingten Auswirkungen als gering bewertet.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden aufgrund der geringen Größe des Planungsgebiets und der Ausweisung als Mischgebiet als nachrangig 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 nordwestlich von Wassermungenau und wird derzeit als Intensivgrünland bzw. als Gartenfläche genutzt.

Als potentiell natürliche Vegetation würde sich ohne menschliche Einflüsse langfristig Hainsimsen-Buchenwald entwickeln. Aufgrund der anthropogenen Nutzung ist jedoch die potentielle natürliche Vegetation nicht mehr ablesbar.

Durch die Bebauung der intensiv genutzten Grünlandfläche geht Lebensraum mit überwiegend geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Naturschutzfachlich höherwertige

Strukturen oder ältere, gut strukturierte Gehölzbestände sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Im Südosten des Geltungsbereichs befinden sich ein Gartenhaus, ein intensiver Nutzgarten sowie junge Tannenpflanzungen mit einzelnen jungen Obstbäumen am Rand (vgl. Abbildung 5).



Abbildung 5: Als Garten genutzter Bereich im Osten des Planungsgebiets mit jungen Tannenpflanzungen und Gartenhaus im Hintergrund

Im Nordosten des Planungsraums liegt ein von einer Thuja-Hecke eingefasster, mit Rasengittersteinen befestigter Stellplatz (vgl. Abbildung 6).



Abbildung 6: Von Thuja-Hecke eingefasster Stellplatz im Nordosten des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst hier zudem einen Teil des Reuthwegs bzw. des anschließenden befestigten Wirtschaftswegs inklusive strukturarmes, stark zerfahrenes Straßenbegleitgrün. Westlich an die Thuja-Hecke schließt eine junge, 2-reihige Heckenpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen an (vgl. Abbildung 7). Die Strauchhecke verläuft entlang des nördlichen Randes des Geltungsbereichs und wurde bereits im Vorgriff auf die geplante Bebauung angepflanzt. Sie wird im Bebauungsplan als Pflanzgebot A festgesetzt und soll künftig den neuen Ortsrand eingrünen und eine landschaftsverträgliche Einbindung des Baugebietes sicherstellen.



Abbildung 7: Junge Heckenpflanzung am nördlichen Rand des Geltungsbereichs

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an einen befestigten Wirtschaftsweg, welcher durch einen ca. 1 m breiten, wegbegleitenden Gras- bzw. Krautsaum aus überwiegend Luzerne und einen Zaun vom Geltungsbereich getrennt wird. Im Westen schließen unmittelbar weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese sind durch einen Grünweg von der etwa 60 m westlich der Geltungsbereichsgrenze gelegenen, jungen Streuobstwiese getrennt. Im Südwesten schließen an einen Ackerrandstreifen aus überwiegend Brennnessel weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich eine kleine Waldfläche mit alten Eichen und Kiefern, im Osten grenzt der Planungsraum unmittelbar an bestehende Wohnbebauung. Im Süden und Osten wird der Geltungsbereich ebenfalls durch einen Zaun von den anschließenden Flächen abgegrenzt. Wertgebende Säume und Ackerrandstreifen zwischen den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im unmittelbaren Geltungsbereich nicht vorhanden.

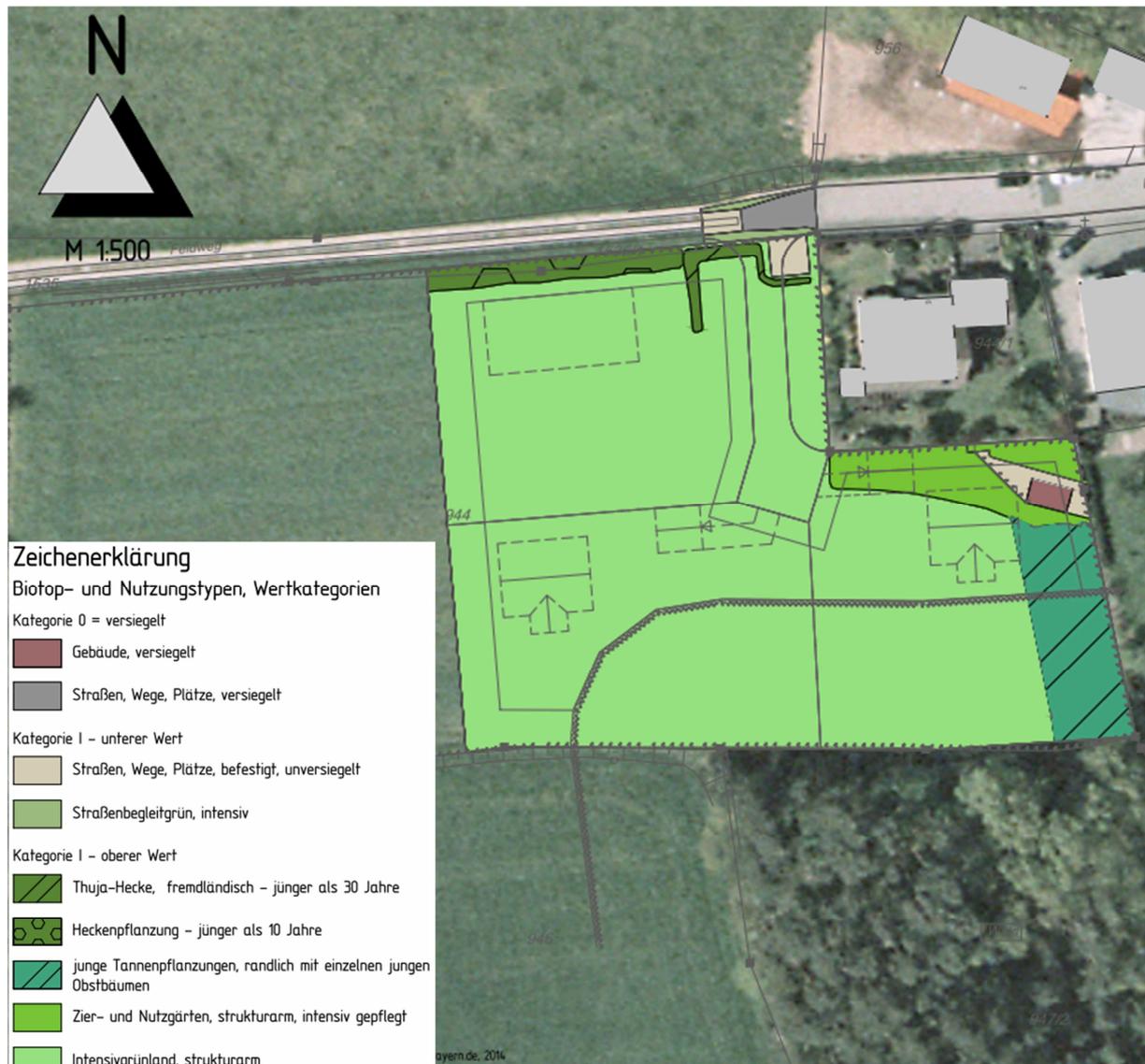


Abbildung 8: Bestand im Geltungsbereich

Auswirkungen:

Im Zuge der Bauausführung wird Oberboden umgelagert, wodurch Vegetationsstandorte und Lebensräume temporär beeinträchtigt werden. Die baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume werden als gering eingestuft.

Anlagebedingt können aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes rund 2.000 m² intensiv genutztes Grünland mit überwiegend geringer naturschutzfachlicher Bedeutung dauerhaft versiegelt werden. Diese Flächen gehen damit als Vegetationsstandort mit (geringer) Lebensraumeignung für Tiere verloren. Die geplante Bebauung stellt damit einen Eingriff gemäß § 14 BNatSchG dar.

Durch die eingrünenden Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Festsetzung, auf jeder Bauparzelle je angefangene 600 m² mindestens einen hochstämmigen Laubbaum zu pflanzen, werden neue Strukturen im bisher strukturarmen Planungsraum geschaffen, welche dabei helfen Lebensraumfunktionen für störungsunempfindliche Arten (insbesondere Vögel und Insekten) zu erhalten bzw. zu verbessern. Festsetzungen zur Verwendung heimischer Bäume und Sträucher sowie der Ausschluss bestimmter fremdländischer Pflanzen mit gerin-

gem naturschutzfachlichem Wert sollen die Lebensraumfunktion für die heimische Tierwelt zusätzlich erhöhen und stärken.

Unter Berücksichtigung der verhältnismäßig geringen Versiegelungsfläche und der geplanten Randeingrünung sowie inneren Durchgrünung des Planungsgebiets sind im Vergleich zur bisher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur geringe Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu erwarten.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf benachbarte Flächen werden aufgrund der Vorbelastungen durch die aktuelle intensive Nutzung der Flächen und der unmittelbar angrenzenden bestehenden Wohnbebauung sowie aufgrund des geringen Flächenumfangs der Maßnahme und des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens als gering eingestuft. Durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf angrenzende Flächen weitestgehend minimiert.

Fazit:

Aufgrund des geringwertigen Ausgangszustands der Fläche, des geringen räumlichen Umfangs der Maßnahme sowie der Randeingrünung und inneren Durchgrünung des geplanten Mischgebiets sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten (siehe hierzu Kapitel 5.5).

5.2.5 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand:

Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Wassermungenau und wird aktuell als Intensivgrünland bzw. Gartenfläche genutzt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an bestehende Wohnbebauung, im Norden, Westen und Südwesten schließen weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südöstlich des Geltungsbereichs liegt eine kleine Waldfläche. 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 als gering eingestuft.

Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen für den Menschen und die menschliche Gesundheit sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Fazit:

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

5.2.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Wassermungenau im Übergang zur freien Landschaft. Das Landschaftsbild ist geprägt durch einen kleingliedrigen Wechsel von landwirtschaftlicher Nutzung, Streuobstwiesen, Waldflächen sowie Hecken- und Feldgehölzen. Den unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich bilden im Südwesten und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden grenzt das Planungsgebiet an einen Wirtschaftsweg mit weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen im Anschluss. Im Osten schließt der Geltungsbereich unmittelbar an bestehende Wohnbebauung, im Südosten an eine kleine Waldfläche an (vgl. Abbildung 9).



Abbildung 9: Blick aus nordwestlicher Richtung auf das Planungsgebiet

Positive Landschaftsbildelemente stellen die Hecken und kleinen Waldflächen im Südosten, Südwesten und Nordwesten sowie eine junge Streuobstwiese im Westen des Planungsgebiets dar.

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 deshalb als gering eingestuft.

Die geplante Bebauung schließt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an. Nach Westen, zur freien Landschaft, bildet das Baugebiet einen neuen Ortsrand.

Um den Planungsraum einzugrünen und einen guten Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten, wird eine 2-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Entlang der westlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Obstbaumreihe als Ortsrandeingrünung zu pflanzen. Durch die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen mit Streuobstwiesencharak-

ter wird hier eine landschaftliche Einbindung des Baugebiets erreicht, welche besondere Rücksicht auf die regionaltypische Kulturlandschaft nimmt. Daneben ist zur Stärkung der inneren Durchgrünung des Dorfgebiets und um den ländlichen Charakter des Baugebiets zu stärken auf jeder Bauparzelle je angefangene 600 m² mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Die Beschränkung auf Obstgehölze und standortheimische Baum- und Straucharten für die Ein- und Durchgrünung dient neben den positiven Effekten für Natur und Landschaft insbesondere auch der Förderung kulturlandschaftstypischer Elemente.

Westlich des Geltungsbereichs ist zudem die Anlage einer Streuobstwiese als ökologische Ausgleichsmaßnahme vorgesehen, welche ebenfalls zum Erhalt der traditionellen Kulturlandschaft beiträgt.

Des Weiteren werden durch gestalterische Festsetzungen die Dimensionierung und Höhe der Baukörper beschränkt und somit die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zusätzlich minimiert.

Unter Berücksichtigung der Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, der gestalterischen Festsetzungen und des geringen räumlichen Ausmaßes des Vorhabens werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering eingestuft.

Die betriebsbedingten Auswirkungen werden aufgrund der geplanten Nutzung und des geringen Flächenumfangs ebenfalls als gering eingestuft.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der gestalterischen Festsetzungen und der Eingrünungsmaßnahmen sind auf das Schutzgut Landschaft und Erholung Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Schützenswerte Kultur- oder Sachgüter (z. B. Bodendenkmäler) sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Im Rahmen der Bautätigkeit sind Bodeneingriffe zu erwarten. Bei allen Bodeneingriffen ist prinzipiell das Auftreten archäologischer Funde möglich. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden deshalb auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Roth bzw. 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 Intensivgrünland bzw. als Gartenfläche fortgesetzt. Die Flächen für eine landwirtschaftliche Maschinenhalle und die Wohngebäude müssten an anderer Stelle zur Verfügung gestellt 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 Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen.“ Die Aussagen der DIN 18915 über Bodenab-trag und Oberbodenlagerung sind zu beachten. Der Oberboden ist durch getrennte La-gerung zu sichern und bei Bedarf für Bepflanzungen wieder zu verwenden. Vorhande-ne 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 bau-bedingter 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 be-festigten 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 insbe-sondere 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 Grundstückflächen zu begrünen oder zu bepflanzen.

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

Schutzgüter Boden und Wasser

Durch die geringe Größe des Baugebiets und die niedrige Grundflächenzahl von 0,4 wird eine großflächige Versiegelung vermieden.

Um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren wird das auf den privaten Bauparzellen anfallende Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen vor Ort in einer Versickerungsmulde versickert. Daneben wird zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den Dachflächen die Errichtung von Zisternen empfohlen. Hierdurch können die natürlichen Trinkwasserressourcen geschont werden. Zur Minimierung einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung sind Verkehrswege und Stellplätze auf den Baugrundstücken mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft und Erholung

Zur Ortsrandeingrünung werden entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine 2-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen und am westlichen sowie am südwestlichen Rand des Planungsgebiets Obstbaumreihen aus hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt. Diese können künftig störungsunempfindlichen Arten (insbesondere Vögeln und Insekten) als Lebensraum und Nahrungsquelle dienen.

Die Randeingrünung und innere Durchgrünung des Mischgebiets dienen außerdem der landschaftsverträglichen Einbindung der geplanten Bebauung und Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Die gestalterischen Festsetzungen beschränken die Dimensionierung und Höhe der Baukörper 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 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 ist für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs die Eingriffsschwere dem Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nut-

zungsgrad“ zuzuordnen. Die geplante Grünfläche östlich des privaten Anliegerwegs wird mit geringem Versiegelungsgrad bewertet. In Abhängigkeit der Bestandskategorie ist für diese Fläche kein bzw. nur ein geringer Eingriff zu erwarten (vgl. Abbildung 10 und Tabelle 2).

Kategorie 0 - versiegelte Flächen

Kategorie 1, unterer Wert

- Arten und Lebensräume: Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Flächen (Wirtschaftswege, Stellplätze, Pflaster...)
- Boden, Wasser: befestigte Flächen mit geringer Versickerungsleistung
- Landschaftsbild: straßenbegleitende Flächen ohne landschaftsbildprägende Strukturen

Kategorie 1, oberer Wert

- Arten und Lebensräume: Intensiv genutztes Grünland, strukturarme Nutz- und Ziergärten
- Landschaftsbild: ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaft

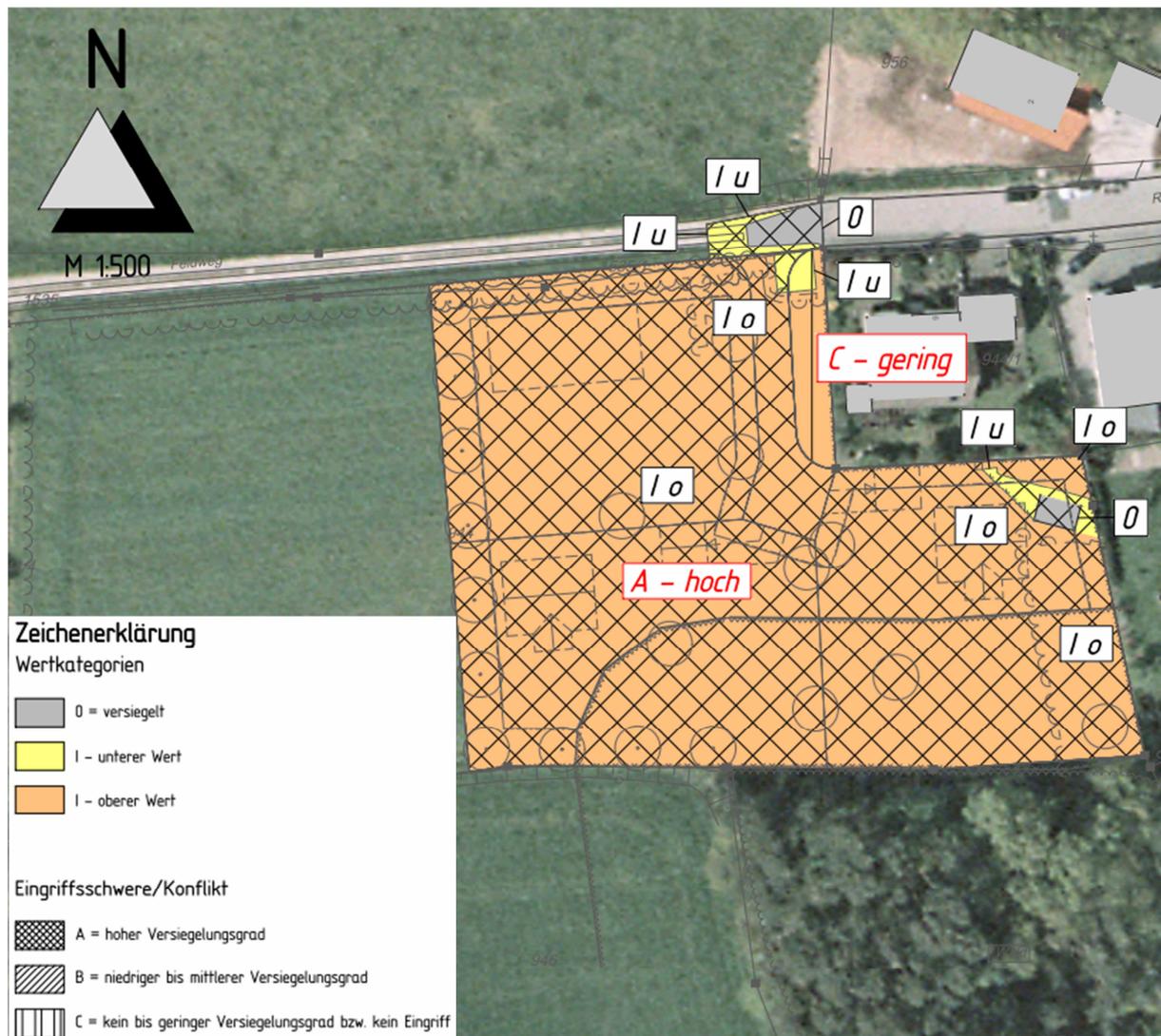


Abbildung 10: Wertkategorien und Eingriffsschwere

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bestandskategorie	Eingriffsschwere/ Versiegelungsgrad	Fläche	Faktor	Ausgleichs- bedarf
Kategorie 0 - versiegelt	A - hoher Versiegelungsgrad	61 m ²	0,0	0 m ²
Kategorie I - unterer Wert	A - hoher Versiegelungsgrad	90 m ²	0,3	27 m ²
Kategorie I - unterer Wert	C - geringer bis niedriger Versiegelungsgrad	15 m ²	0,0	0 m ²
Kategorie I - oberer Wert	A - hoher Versiegelungsgrad	4.700 m ²	0,5	2.350 m ²
Kategorie I - oberer Wert	C - geringer bis niedriger Versiegelungsgrad	122 m ²	0,0	0 m ²
		4.988 m²		2.377 m²

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

Aufgrund der umfassenden Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 5.4.1) werden für die vorliegende Planung niedrige Werte für die Kompensationsfaktoren angesetzt. Den größten Flächenumfang nimmt Intensivgrünland mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt ein.

Für die Überformung der Bestandskategorien I unterer bzw. I oberer Wert mit Planungsflächen der Eingriffsschwere C (geringer bis niedriger Versiegelungsgrad) wird kein Ausgleich festgesetzt (Faktor = 0,0). Bei der Bestandskategorie I unterer Wert handelt es sich um einen mit Rasengittersteinen befestigten Stellplatz, die gepflasterte Fläche um das Gartenhaus, den befestigten Wirtschaftsweg sowie strukturarmes, stark zerfahrenes Straßenbegleitgrün, welche mit privaten Grünflächen (C - geringer Versiegelungsgrad) oder mit Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 (A - hoher Versiegelungsgrad) überformt werden. Im Bereich der privaten Grünfläche ergibt sich keine Verschlechterung des Ausgangszustandes bzw. sogar eine Aufwertung. Die Überformung der Bestandskategorie I unterer Wert mit Mischgebiet wird mit dem Faktor 0,3 berücksichtigt. Bestandskategorie I oberer Wert umfasst das intensiv genutzte Grünland, die jungen Tannenpflanzungen, den strukturarmen Zier- bzw. Nutzgarten sowie die Thuja-Hecke. Auch hier ist durch die Überformung mit privaten Grünflächen keine Verschlechterung des Ausgangszustandes zu erwarten. Die Überbauung mit Mischgebiet wird mit dem Faktor 0,5 berücksichtigt.

Zur Kompensation der durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen ergibt sich ein Ausgleichbedarf von rund 2.380 m².

5.4.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von rund 2.380 m² wird nachfolgende Maßnahme festgesetzt und vollständig dem Bebauungsplan „Am Reuthweg“ zugeordnet. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist durch einen Grundbucheintrag dinglich zu sichern, **die Pflege der Fläche ist über einen Reallasteintrag zu sichern**. Die Ausgleichsmaßnahme ist zeitnah zu den Eingriffen (spätestens 12 Monate nach dem Bau der Erschließungsanlagen) umzusetzen und nach Fertigstellung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Maßnahme A1: Anlage einer Streuobstwiese mit Heckenstrukturen

Als Ausgleich für den ermittelten Kompensationsbedarf ist auf der westlichen Teilfläche des Flurstücks mit der Fl.-Nr. 944, Gemarkung Wassermungenau eine Streuobstwiese aus hochstämmigen Obstbäumen anzulegen. Im Unterwuchs ist durch entsprechende Bewirtschaftung Extensivgrünland zu entwickeln.

Auf der Streuobstwiese sind ca. 18 hochstämmige Obstbäume der Pflanzliste „Obstbäume“ (vgl. Satzung) in einem lockeren Raster zu pflanzen. Die Pflanzabstände sollen ca. 10-12 m betragen. Zur südwestlich angrenzenden Ackerfläche ist ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten.

Zur Strukturanreicherung ist entlang der nördlichen und westlichen Flurstücksgrenze zudem jeweils eine 2-reihige, mindestens 4 m breite Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Die Straucharten sind aus der Pflanzliste „Heimische Sträucher“ zu wählen. Der Pflanz- und Reihenabstand soll ca. 1,5 x 1,0 m betragen

Die Streuobstwiese inklusive Heckenstrukturen dient der Verbesserung der Biotopvernetzung, bietet zahlreichen Tierarten (insbesondere Kleinsäugetern, Vögeln und Insekten) Lebensraum und Nahrungsquelle und wertet als kulturlandschaftstypisches Element das Landschaftsbild auf. Die Bedeutung als Lebensraum wächst mit zunehmendem Alter.

Folgende Pflegevorgaben sind für die Streuobstwiese zu berücksichtigen:

- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Mahd 1-2 x pro Jahr, frühestens ab dem 15. Juni
- in den ersten zehn Jahren etwa alle zwei Jahre Erziehungsschnitt an Obstbäumen durchführen
- ab dem zehnten Standjahr der Obstbäume ca. alle vier Jahre Erhaltungsschnitt durchführen
- beim Ausfall von Obstbäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen

Die Ausgleichsmaßnahme ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zielorientiert zu bewirtschaften bzw. zu pflegen. **Die Pflege der Fläche ist über einen Reallasteintrag zu sichern.**

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Ausgleichsmaßnahme wird aufgrund des Ausgangswerts der Fläche als Intensivgrünland mit einem Kompensationsfaktor von 1,0 angesetzt. Es ergibt sich eine Kompensationsfläche von 2.380 m². Damit ist der oben ermittelte Ausgleichsbedarf von 2.377 m² 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.

Aufgrund des erforderlichen Baumfallschutzabstands ist die bebaubare Fläche innerhalb des Mischgebiets und damit auch der planerische Spielraum bereits deutlich eingeschränkt. Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft konnten in dem relativ kleinen Geltungsbereich nicht ermittelt werden.

5.5 Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Wie in Kapitel 5.2.4 bereits beschrieben, wird der Geltungsbereich zurzeit als Intensivgrünland bzw. als Gartenfläche genutzt. Ältere, ausgeprägte Gehölzstrukturen sind innerhalb Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Aufgrund der intensiven Nutzung des Planungsgebiets und der umliegenden Flächen sowie vorhandener Störungen durch die bereits bestehende Gartennutzung und die unmittelbar anschließende Wohnbebauung, ist nicht mit dem dauerhaften Aufenthalt störungsempfindlicher Arten zu rechnen. Spaziergänger, spielende Kinder sowie Hunde und Katzen verursachen Störungen und Beunruhigungen im Geltungsbereich. Verbindungskorridore in die freie Landschaft sind beeinträchtigt.

Typische Lebensraumstrukturen für Reptilien insbesondere Zauneidechsen sind aufgrund der Strukturarmut der Fläche und dem Fehlen geeigneter Eiablageplätze mit grabfähigem Substrat nicht vorhanden. Auch eine Eignung als Brutstandort für bodenbrütende Vogelarten ist aufgrund der o.g. Beunruhigungen sowie zusätzlicher vertikaler Störstrukturen (unmittelbar angrenzende Waldfläche und Wohnbebauung) nicht gegeben.

Eine Nutzung des Geltungsbereichs als Jagdhabitat durch Fledermäuse und Vögel kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Vergleichbare Ausweichlebensräume sind jedoch in der näheren Umgebung in ausreichendem Umfang vorhanden, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten ist. Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Jagd können ebenso ausgeschlossen werden, da ein Aufenthalt zur Nahrungssuche aufgrund der Beunruhigungen während der Bauphase unwahrscheinlich ist und die Tiere naturgemäß sehr agil und ausweichfähig sind.

Aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit und Strukturarmut der von der Planung betroffenen Flächen können Vorkommen und Betroffenheit für die meisten artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet eignet sich als Jagdhabitat bzw. Nahrungshabitat für Fledermäuse und verschiedene europäische Vogelarten. Beeinträchtigungen können jedoch aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung und des ausreichenden Vorhandenseins vergleichbarer Lebensräume in unmittelbarer Umgebung ausgeschlossen werden.

Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine gemischte bauliche Nutzung auf einer Fläche von 0,50 ha am nordwestlichen Ortsrand von Wassermungenau 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 geringer ökologischer Bedeutung. Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch eine wirkungsvolle Randeingrünung und gestalterische Festsetzungen minimiert.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf von 2.377 m² wird durch die Heckenpflanzungen am nördlichen und westlichen Rand des Flurstücks mit der Fl.-Nr. 944 und durch die Anlage einer Streuobstwiese erbracht.

Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen und der geringen Größe des Vorhabens nicht zu erwarten.

In nachfolgender Tabelle 3 sind die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 3: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

6 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 13 mit integriertem Grünordnungsplan für das Mischgebiet „Am Reuthweg“ im Ortsteil Wassermungenau wurde ausgearbeitet vom

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

aufgestellt: 29.05.2017

geändert: 25.09.2017



Christian Klos, Dipl.-Ing.

Ausgefertigt:

Abenberg, den

Werner Bäuerlein, 1. Bürgermeister