



Gemeinde Aurach

Landkreis Ansbach

Bebauungsplan „Weiherwiesenfeld“

mit integriertem Grünordnungsplan



Begründung

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

ENTWURF / Stand 29.08.2024

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
MICHAEL SCHMIDT
LANDSCHAFTSARCHITEKT

HINDENBURGSTRASSE 11 91555 FEUCHTWANGEN
TEL: +49(0)9852-3939 FAX: -4895
BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A: BEGRÜNDUNG	4
A1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung	4
A2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	5
A3. Vorgaben übergeordnete Planungen	6
3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	6
3.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken.....	8
3.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Aurach.....	10
A4. Bedarfsnachweis.....	11
4.1. Bedarf an Bauland	11
4.2. Strukturdaten	11
4.3. Altersstruktur der Bevölkerung	11
4.4. Bestehende Flächenpotentiale	12
4.5. Zusammenfassung Bedarfsnachweis.....	14
A5. Planinhalt und Festsetzungen	14
5.1. Städtebauliche Konzeption.....	14
5.2. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
5.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO	17
5.4. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise.....	18
A6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	20
6.1. Erschließung	20
6.2. Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung	20
6.3. Stromversorgung	20
6.4. Wasserversorgung	20
A7. Integrierter Grünordnungsplan – Planinhalt und Festsetzungen	21
7.1. Planungsanlass.....	21
7.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	21
7.3. Beschreibung des Gebietes	21
7.4. Schon- und Schutzflächen	24
7.5. Artenschutzrechtliche Belange	26

7.6. Grünordnung.....	32
TEIL B: UMWLETBERICHT	39
B1. Kurzdarstellung des Planvorhabens.....	39
B2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele	39
B3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	40
3.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	40
3.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	47
3.3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	47
B4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen	50
4.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	50
4.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	53
4.3. Artenschutz	54
B5. Alternative Planungsmöglichkeiten, Auswahlgründe	54
B6. Weitere Angaben zum Umweltbericht	55
6.1. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	55
6.2. Monitoring	55
6.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	55
Literatur	56
Anlagen:	56

TEIL A: BEGRÜNDUNG

A1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Planungsanlass für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets ist nach wie vor die Nachfrage an Bauplätzen im Hauptort.

Die kontinuierliche Bevölkerungszunahme der Gemeinde Aurach unterstreicht den Bedarf an Bauplätzen. Diese positive Entwicklung soll durch ausreichende Bereitstellung von Wohnbauflächen gestützt und aufrechterhalten werden.

Innenbereichspotentiale stehen derzeit nicht in ausreichender Form zur Verfügung (vgl. Punkt 4, Bedarfsnachweis). Mit dem geplanten Wohngebiet soll eine sinnvolle Ortsabrundung geschaffen werden, das Plangebiet grenzt direkt an die bestehende Wohnbebauung an und liegt zentral, ca. 500 südöstlich vom Ortszentrum.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen für ca. 34 Baugrundstücke in dem bezeichneten Gebiet. Der Bebauungsplan schafft die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere, geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Aurach.

Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung:

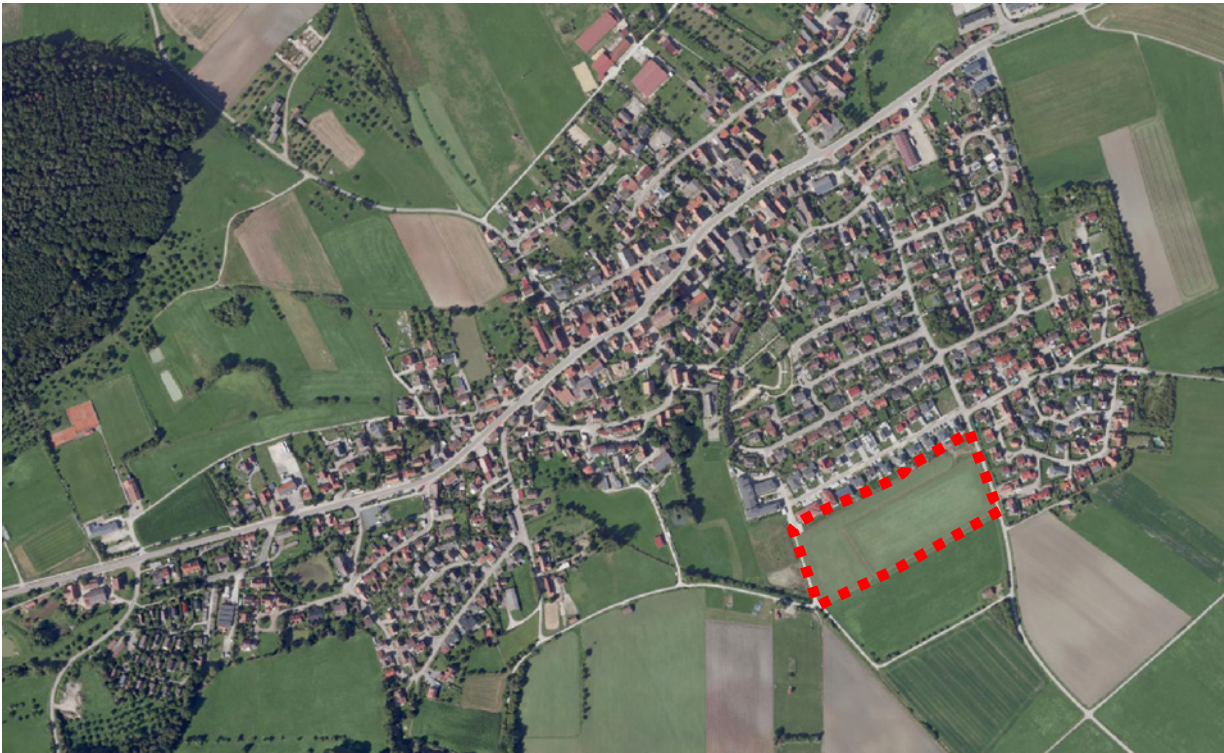
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

A2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weiherwiesenfeld“ befindet sich am südlichen Ortsrand von Aurach

- Südlich der bestehenden Wohnbebauung „Südlich des Lavendelweg“
- westlich der bestehenden Wohnbebauung „Stockfeld“
- südlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Abb. 1



Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich liegt circa 500 Meter südöstlich vom Ortszentrum. Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

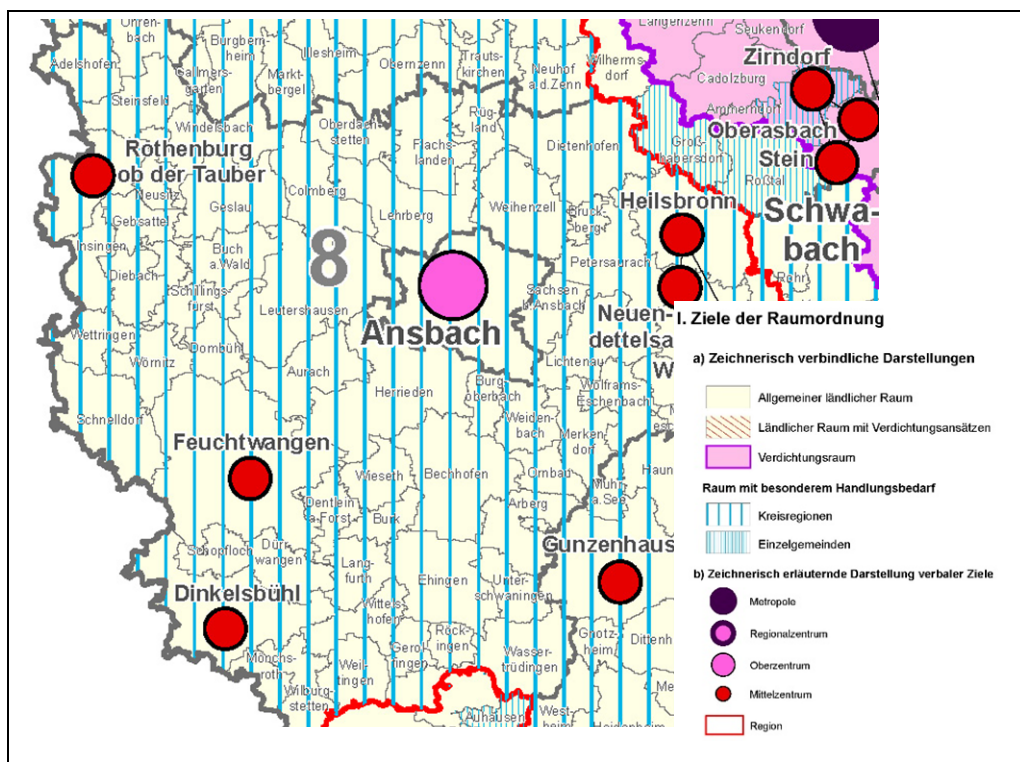
Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,0 ha und umfasst das Grundstück mit der Flur-Nr. 619, und eine Teilfläche der Flur-Nr. 621, Gemarkung Aurach.

A3. Vorgaben übergeordnete Planungen

3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand Juni 2023) ist die Gemeinde Aurach der Region 8 Westmittelfranken zugeordnet, ohne Zentrumsfunktion. Sie liegt im allgemein ländlichem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Abb. 2



Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2 – Stand 2022) des
Landesentwicklungsprogrammes Bayern, ohne Maßstab

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023 findet sich in den Kapiteln „1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns“ und „3 Siedlungsstruktur“ nachfolgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) die für vorliegende Bauleitplanung relevant sind:

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Gemeinde Aurach schafft mit der Bebauungsplanaufstellung die Voraussetzung für eine Wohnbebauung, im direkten Anschluss an bestehende Wohngebiete und in der Nähe des Ortszentrums. Da Innenentwicklungspotentiale nicht zu Verfügung stehen (vgl. Punkt 4) kann hier zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, der neben den Parzellen zur Einfamilienhausbebauung auch dichtere Wohnformen, wie Mehrfamilienhaus- und Reihenhausbauung ermöglicht.

Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) formulierten Grundsätze und Ziele können bei vorliegender Bauleitplanung eingehalten werden.

3.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken

Im Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken liegt die Gemeinde Aurach im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, ohne Zentrumsfunktion, jedoch an einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung. Diese verbindet das Oberzentrum Ansbach mit dem Mittelzentrum Feuchtwangen.

Im Regionalplan ist zur Siedlungsstruktur (u.a. RP8 2.1, RP8 3.1, RP8 3.2 und RP8 B 1.1) nachfolgendes aufgeführt; folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Westmittelfranken sind für die vorliegende Planung relevant:

Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparks auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.

Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Neben der Schaffung möglichst wohnortnaher Arbeitsplätze ist ein Angebot an attraktivem Bauland notwendig (vgl. RP8 3.2.1). Damit wären wichtige Voraussetzungen geschaffen, um den Abwanderungen entgegenzuwirken und die Zahl der Auspendler in die Verdichtungsräume zu verringern. Dabei ist es erforderlich, nicht nur in den zentralen Orten die Voraussetzungen für die Stärkung der Siedlungsstruktur zu schaffen, sondern auch in anderen geeigneten Gemeinden. Die hierzu notwendigen Maßnahmen (Baulandausweisung) erfordern Rücksichtnahme auf die gewachsenen Strukturen und - im Hinblick auf den Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs - auf die Landschaft sowie die Ortsbildstrukturen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplanes.

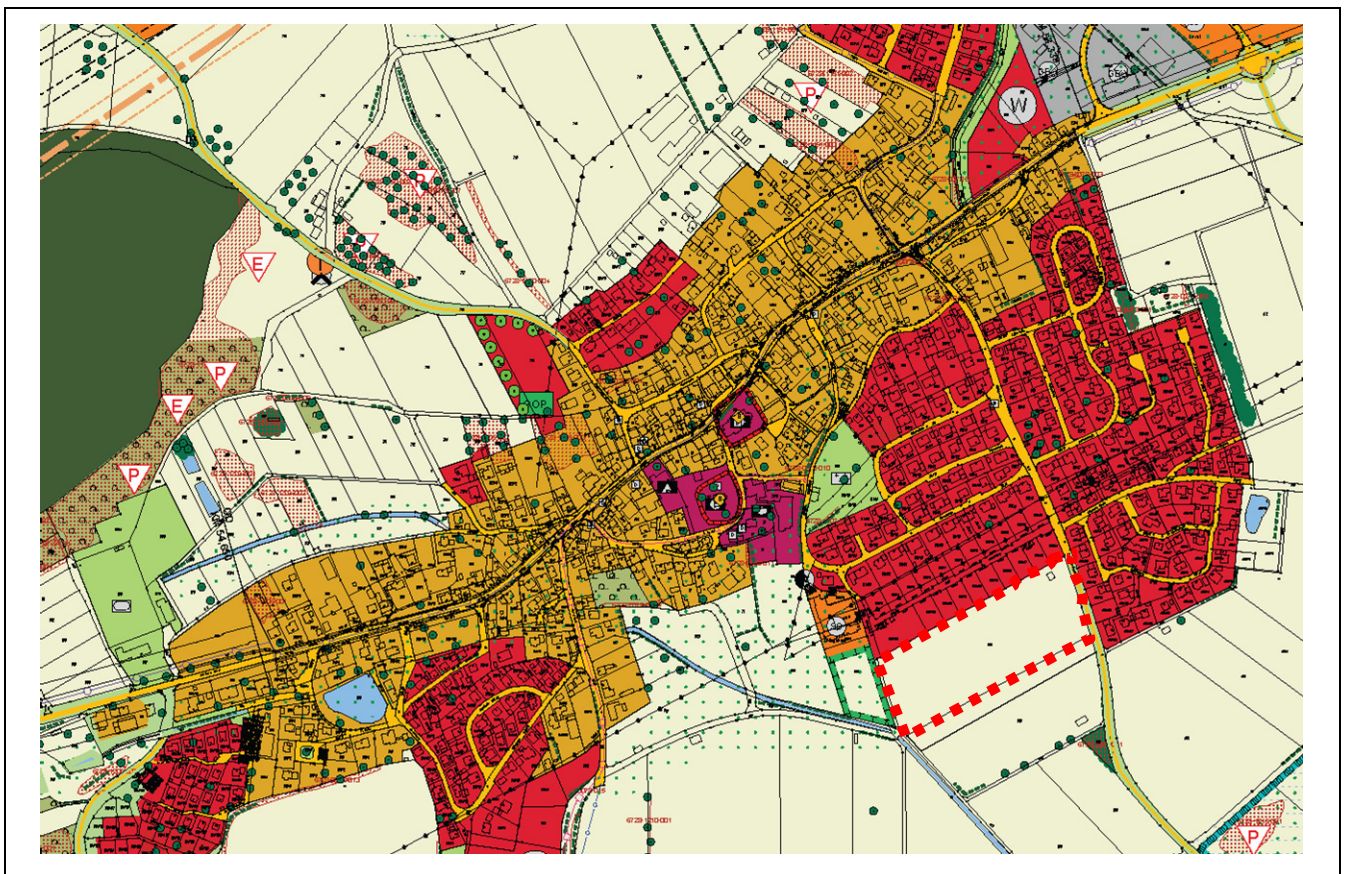
Es handelt es sich um eine bedarfsgerechte Entwicklung einer ortszenturnahen Fläche für Wohnbebauung.

3.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Aurach

Die Gemeinde Aurach ist im Besitz eines wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan vom 04.02.2021.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für die beabsichtigte Wohnbebauung ist die Voraussetzung zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben, daher erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Abb. 3



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aurach., Stand 2021 mit Umgriff der geplanten Bebauung, ohne Maßstab

A4. Bedarfsnachweis

Der Bedarfsnachweis wird gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand Dezember 2023) erbracht.

4.1. Bedarf an Bauland

Aurach ist aufgrund der günstigen verkehrlichen Anbindung und durch das vergleichsweise hohe Arbeitsplatzangebot ein begehrter Wohnstandort.

Der Bedarf an Wohnbauflächen wurde im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2021 bereits nachvollziehbar begründet. Der Gesamtbedarf an Wohnbauflächen für die nächsten 10 bis 15 Jahre stellte sich wie folgt dar:

- Auflockerungsbedarf	ca. 4,1 – 4,9 ha
- Ersatzbedarf	ca. 0,5 – 1,0 ha
- Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung	ca. 1,5 – 2,3 ha
<hr/>	
SUMME:	ca. 6,1 – 8,2 ha

4.2. Strukturdaten

Die Gemeinde Aurach kann eine durchweg positive Einwohnerentwicklung verzeichnen. Ein extremer Anstieg ist hier seit dem Jahr 2011 zu erkennen. Am 31.12.2023 hat die Gemeinde Aurach 3.214 Einwohner.

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert eine nahezu gleichbleibende Bevölkerungsentwicklung.

Aurach weist seit 2013 ein positives Wanderungssaldo auf, die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist dem Jahr 2021 positiv, mit deutlichem Anstieg im Jahre 2022.

4.3. Altersstruktur der Bevölkerung

Die aktuelle Altersstruktur zeigt, dass zwar die über 50 – jährigen deutlich ansteigen.

Ebenfalls steigt aber auch die Anzahl der 25-40 – jährigen, die aktuell ihre Bauwilligkeit bekunden und wichtig sind, dem demografischen Wandel entgegenzuwirken. Die Ansiedlung junger Familien macht sich auch dadurch bemerkbar, dass die Anzahl der unter 6-jährigen seit dem Jahr 2011 deutlich gestiegen ist.

Um diese Entwicklung auch weiterhin zu unterstützen und zu fördern, ist die Bereitstellung von Wohnraum, der Nachfrage entsprechend, zwingend erforderlich.

4.4. Bestehende Flächenpotentiale

4.4.1. Im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen

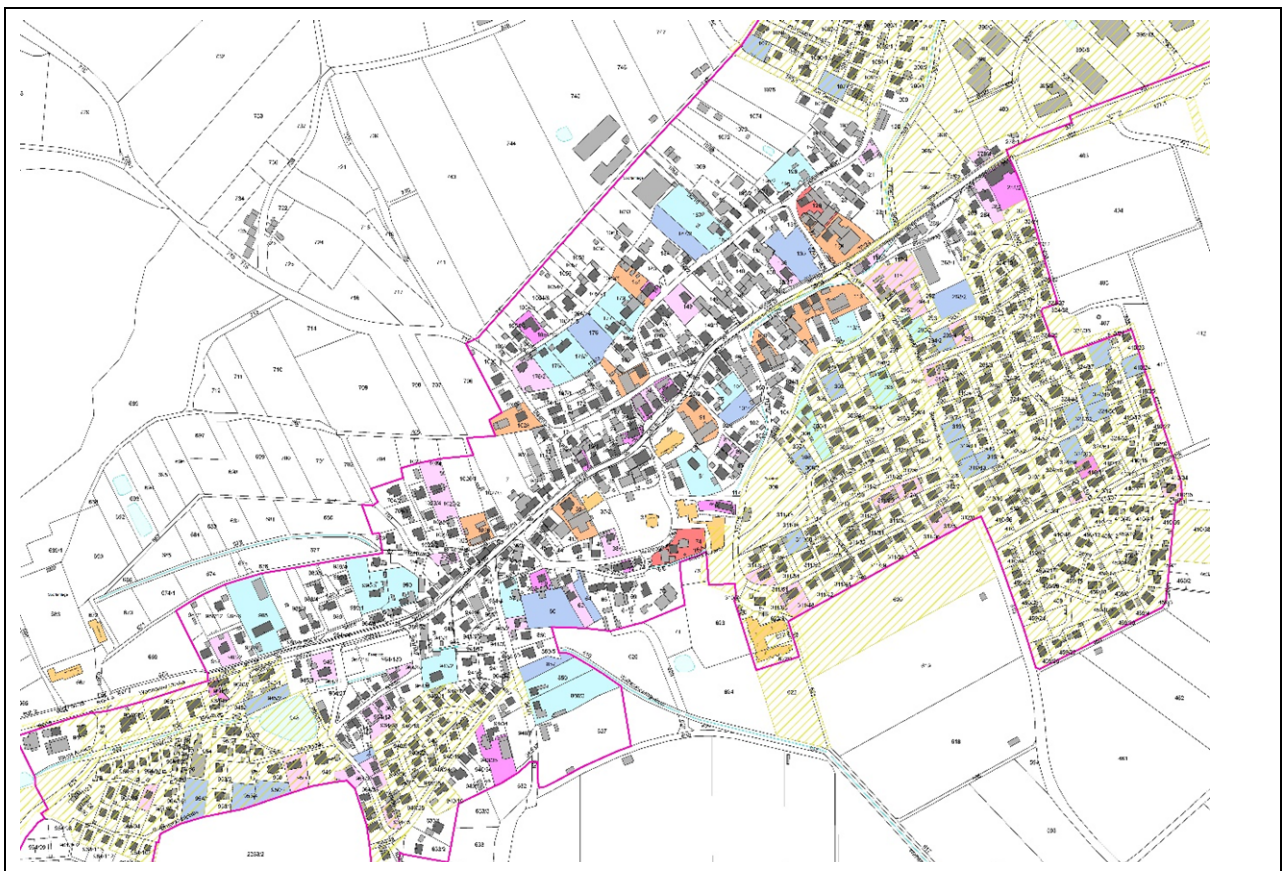
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Aurach wurde im Jahre 2021 fortgeschrieben.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan wurden aufgrund der Bedarfsberechnung in Aurach zusätzliche Wohnbauflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 2,5 ha ausgewiesen, im gesamten Gemeindegebiet sind ca. 4,3 ha zusätzliche Wohnbauflächen vorgesehen.

Die Entwicklung der Wohnbaufläche, die im Zuge der Forstschreibung des Flächennutzungsplans zur Entwicklung von Wohnbebauung angedacht war, scheitert an der Flächenverfügbarkeit. Diese wird mit der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan zurückgenommen und anstatt die Fläche der vorliegenden Planung weiterverfolgt.

4.4.2. Möglichkeiten der Nutzung von Leerständen und unbebauten Flächen mit Baurecht

Abb. 4



Kartierung der Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Aurach, Stand 2018

Die Möglichkeit zur Nutzung von Leerständen wurde im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes betrachtet:

„Die überwiegende Anzahl der klassischen Baulücken finden sich in den ehemaligen Neubaugebieten oder sind durch den Abbruch von Hofstellen entstanden. Ein weiterer Teil der Potentialflächen besteht aus ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen, die zwischenzeitlich zumindest in Teilen umgenutzt wurden oder auf denn eine Restnutzung besteht.“

Um die Potentiale realistisch einschätzen zu können, hat die Gemeinde versucht die Verkaufsbereitschaft oder die Entwicklungsabsichten der Eigentümer abzufragen. Die Ergebnisse zeigen, dass der überwiegende Teil der Baulücken und übergroßen Grundstücke der privaten Bevorratung dient. Lediglich in einem Fall bestand grundsätzliche Verkaufsbereitschaft, in den übrigen Fällen kam entweder keine oder eine ablehnende Antwort.“

Zwischenzeitlich konnten vereinzelt Baulücken im Innenbereich geschlossen werden.

Sämtliche Baulücken und Leerstände befinden sich im Privateigentum und stehen nicht zur Verfügung.

4.4.3. Nachverdichtungsmöglichkeiten bereits bebauter Flächen

Bei der Leerstandserfassung wurden auch die gering bebauten Grundstücke mit Nachverdichtungsmöglichkeiten erfasst. Diese befinden sich meist in Ortsrandlage und werden von den Eigentümern als Gartengrundstück oder landwirtschaftliche Fläche genutzt. Eine Verkaufsbereitschaft ist hier aufgrund der Eigennutzung nicht gegeben.

4.4.4. Aktivierung der letzten Jahre

Folgende Projekte im Innenbereich konnten in den letzten Jahren umgesetzt werden:

- Fl.Nr. 76/2 wurde von der Gemeinde verkauft. Der neue Eigentümer hat das Anwesen umgebaut. Im EG wurde eine Arztpraxis eingerichtet, im DG sollen noch 2 Wohnungen entstehen.
- Fl.Nr. 74 wurde von der Gemeinde erworben. Es wurde bereits eine Machbarkeitsstudie und eine städtebauliche Konzeptstudie erstellt. Das in Auftrag gegebene Sanierungsgutachten wird demnächst abgeschlossen. Es sollen dort ein Bürgerzentrum entstehen (Bürgersaal in der Scheune, Museum im Wohn-/Stallhaus).
- Auf Fl.Nr. 18 wurde eine Halle errichtet.
- Für Fl.Nr. 130 sind 2 Mehrfamilienhäuser genehmigt. Mit dem Bau soll nach Angaben des Eigentümers dieses Jahr begonnen werden.
- Fl.Nr. 126 wurde saniert und wird jetzt von einer jungen Familie bewohnt.

- Auf ehem. Grundstück 281/2 (jetzt 281/2 und 281/5) wurden 2 Mehrfamilienhäuser errichtet. Alle Wohnungen sind vermietet.

4.5. Zusammenfassung Bedarfsnachweis

Aurach hat eine gute verkehrliche Anbindung und ein vorhandenes Angebot in der Grundversorgung. Weiterhin macht ein gutes Angebot an Arbeitsplätzen die Gemeinde zu einem gefragten Wohnstandort. Die positive Einwohnerentwicklung der letzten Jahre, vor allem durch ein positives Wanderungssaldo aber auch durch eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung, sprechen für die Gemeinde. Die Prognose des statistischen Landesamtes ist ein nahezu gleichbleibender Bevölkerungsstand.

Der Nachfrage an Bauplätzen kann durch Mangel an Bauplätzen nicht nachgekommen werden. Die Entwicklung der Innenentwicklungspotentiale wird ergänzend zur Neuausweisung weiterhin verfolgt. Zur Deckung des aktuellen Bedarfs ist die Neuausweisung der Bauflächen im Außenbereich jedoch zwingend erforderlich. Da, wie bereits dargelegt, keine Möglichkeit zur Nutzung innerörtlicher Flächen gegeben ist, ist die Ausweisung von neuen Bauflächen dringend notwendig, um die Entwicklung in Aurach zu unterstützen.

A5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1. Städtebauliche Konzeption

Im Gemeinderat wurden im Vorfeld verschiedene Erschließungsmöglichkeiten erarbeitet und vorgestellt. Vorrangiges Ziel ist es, ein attraktives Baugebiet mit flexibler und bedarfsorientierter Grundstücksnutzung und Erschließung zu gewährleisten. An dem Grundgedanken, einen zentralen Quartiersplatz zu errichten, wurde festgehalten.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet, die zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und verschiedene öffentliche Grünflächen fest.

In dem geplanten Gebiet ist ein Spielplatz, angrenzend an das bestehende Wohngebiet festgesetzt. So befindet sich dieser mittig der beiden Gebiete und kann von allen Anwohnern gut erreicht werden. Mittig im Gebiet ist eine Parkfläche geplant, der als Quartiersplatz zum Treffpunkt der Anwohner vorgesehen ist.

Südlich des geplanten Wohngebiets ist zur Einbindung in die freie Landschaft eine Randeingrünung in Form einer Hecke festgesetzt.

In dem geplanten Wohngebiet sind verschiedene Bauformen und unterschiedliche Grundstücksgrößen vorgesehen, um eine möglichst große Bandbreite für den erwarteten Bedarf zur Verfügung stellen zu können. Neben den ca. 26 Parzellen für Einzel- oder Doppelhäuser (WA1), sind 6 Parzellen für Mehrfamilienhausbebauung (WA2) sowie 3 Parzellen für eine Reihenhausbauung (WA3) geplant. Die Anordnung der größeren Baukörper der Mehrfamilienhäuser wurde zum einen im

nordwestlichen Bereich, in direktem Anschluss an ein bestehendes Mehrfamilienhausgebäude und südlich der geplanten Parkfläche geplant.

Der Bebauungsplan „Weiherwiesenfeld“ beinhaltet nachfolgend aufgeführte Festsetzungen:

5.2. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbegebiete.

Weitere Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Das Baugebiet soll dem Wohnen dienen und wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Ausnahme sind gem. § 4 Abs. 3 BauGB auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, um neben dem Wohnen auch Dienstleistungen wie beispielsweise Steuerberater oder ähnliches zu ermöglichen.

Die Ziffern 1 und 3 bis 5 des § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen - werden ausgeschlossen, da sie sich in die Art und Struktur des Quartiers nicht einfügen.

Schwerpunkt ist in diesem Gebiet das Wohnen mit nicht störender gewerblicher Nutzung und gemeinsamen Außenflächen als Treffpunktmöglichkeit.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Planbereich wird in drei Zonen mit unterschiedlicher baulicher Nutzung aufgeteilt. Die Lage der Zonen ist durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil eingezeichneten Nutzungsschablone und wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Wand- bzw. Traufhöhe.

Als maximal zulässige Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut; bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zur obersten Kante des Daches. Bei einem Flachdach ist der obere Abschluss der Wand (Attika) als Firsthöhe definiert.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m NHN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFB) ist ebenfalls in m NHN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüffähig darzustellen.

Das Baugebiet stellt eine Abrundung des Ortsrandes zur freien Landschaft hin dar.

Ziel ist es, das Maß der baulichen Nutzung der bestehenden angrenzenden Gebiete weitestgehend fortzuführen. Es ist vorwiegend eine Einzel- oder Doppelhausbebauung geplant. Nach Süden sowie direkt angrenzend an die bestehende verdichtete Bebauung sind im vertraglichem Maß Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser zulässig. Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

Die Gesamthöhe der Hauptgebäude wird auf 9,0 bzw. auf 10,0 m begrenzt.

Mit der Planung soll eine bedarfsorientierte Bebauung ermöglicht werden und gleichzeitig die Einpassung in das städtebauliche Umfeld sichergestellt werden.

5.2.3. Bauweise, Baugrenzen und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO und Art. 6 BayBO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb dieser Grenzen zulässig. Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Die hierbei maßgebliche Geländeoberfläche ist nicht das gewachsene Urgelände, sondern die maßgebliche Geländehöhe nach der Auffüllung im Rahmen der Erschließungsmaßnahme.

Um auf den Bauplätzen eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, werden die überbaubaren Flächen nicht durch bauplatzbezogene Einzel-Baufenster definiert, sondern über grundstücksübergreifende Baufenster. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich über die Bayerische Bauordnung (BayBO).

Überwiegend wird die offene Bauweise festgesetzt; es können Einzelhäuser errichtet werden. Ergänzend dazu ist in einem kleinen Teilbereich eine geschlossene Bauweise möglich, Einzelhäuser dürfen ohne seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Hausgruppe darf eine Länge von 50 m überschreiten.

5.2.4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie deren Zufahrten

Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze oder Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bei einer Wohnungsgröße bis zu 50 m² Wohnfläche, gem. WoFIV, ist 1 Stellplatz, bei einer Wohnungsgröße von 50 m² bis 80 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze und bei einer Wohnungsgröße größer 80 m² sind 2 Stellplätze herzustellen. Der erforderliche Abstand vor der Garage kann bei einer Wohneinheit als zweiter Stellplatz angerechnet werden. Bei unterschiedlichen Wohneinheiten wird der Abstand vor der Garage nicht als Stellplatz angerechnet.

Bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden beträgt die maximale Wandhöhe (WH) 3 m ab der maßgeblichen Geländeoberfläche nach zulässiger Auffüllung.

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Straßenfläche freizuhalten. Diese Maße sind senkrecht bzw. parallel zur öffentlichen Straßenfläche zu messen.

Ziel ist es eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen aus den privaten Grundstücksflächen herzustellen, um ein „Zuparken“ der öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden.

Garagen und Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen, entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden. Der vorgelagerte Stauraum im Zufahrtsbereich ist jedoch zu beachten.

5.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden gestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung, Materialien und Farben der Hauptgebäude und Nebengebäude sowie zu den Einfriedungen und Freiflächengestaltung getroffen, um ein angemessenes Ortsbild zu gewährleisten.

Die Festsetzungen betreffen lediglich die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsräumen. Die Einfriedungen hin zu öffentlichen Verkehrsräumen sollen nicht zu dominant wirken und eine Mindestqualität in der Ausführung haben.

Zu den übrigen angrenzenden Grundstücken gilt das allgemeine Baurecht nach der Bayerischen Bauordnung, wonach Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden mit einer Höhe bis zu 2 m nach Art. 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sogar verfahrensfrei sind.

5.4. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise

5.4.1. Entwässerung

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet. Das Oberflächenwasser wird in die geplante Rückhaltefläche im Südwesten geleitet und gedrosselt abgegeben.

Unbelastetes Niederschlagswasser (Dach- und Hoffläche) können über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zugeleitet werden und als Beregnungswasser verwendet werden.

Bei der Verwendung von Oberflächenwasser als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 – Technische Regeln für Trinkwasserinstallation – zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

Die detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach.

Zisternen dienen zur Gewinnung von Gieß- und Brauchwasser, das reduziert den Bedarf an Trinkwasser und kann sich kostensenkend auswirken.

Die Empfehlung zur Brauchwassernutzung ergeht aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen - unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, hier dem schonenden Umgang mit der Ressource (Frisch-)Wasser sowie der Schonung des Wasserkreislaufes.

Bei Brauchwassernutzung im Haushalt, wird darauf hingewiesen, dass Regenwassernutzungsanlagen nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde -Abteilung Gesundheitsamt- anzuzeigen sind.

5.4.2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

Die Hinweise ergeben sich aus üblichen Stellungnahmen und Äußerungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

Innerhalb des Geltungsbereichs und im näheren Umgriff befinden sich keine Baudenkmäler.

5.4.3. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. (DIN 1998) ist einzuhalten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

Die Hinweise ergeben sich aus üblichen Stellungnahmen und Äußerungen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Im Rahmen der Erschließungsplanung muss vom Planer eine rechtzeitige Abstimmung vorgenommen werden.

A6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über den weiteren Ausbau des „Lavendelweges“, westlich des Baugebietes und über einen Anschluss an die „Stadeler Straße“, östlich des Gebietes.

Von Westen nach Osten führt eine geplante HAUPTerschließungsstraße mit einer Breite von ca. 7,0 m (Fahrbahn 5,5 m Breite, einseitiger Gehweg 1,5 m Breite). Von der HAUPTerschließungsstraße zweigen zwei Stichstraßen mit einer Breite von ca. 5,5 m, um die weiteren geplanten Grundstücke zu erschließen. Die Stichstraßen enden mit einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 9,0 m, so dass diese von dem Abfallentsorgungsträger anfahrbar sind. Die Stichstraßen sind fußläufig an den Gehweg der HAUPTerschließungsstraße angeschlossen, um die Gehwegverbindung ins Ortszentrum zu optimieren.

Bei der Straßenführung sind verschiedenen Versätze geplant, um durch bauliche Elemente eine Geschwindigkeitsreduzierung zu erreichen.

Öffentliche Stellplätze sind im Bereich der Wendeanlagen und entlang der öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

6.2. Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Eine nähere Beschreibung zur Niederschlagswasserableitung ist unter Punkt 5.4.1 ersichtlich.

Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation abgeleitet. Die Kläranlage ist ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Abwasseranfall zuverlässig nach dem Stand der Technik zu behandeln.

6.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes.

6.4. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes.

A7. Integrierter Grünordnungsplan – Planinhalt und Festsetzungen

7.1. Planungsanlass

Anlass für den Bebauungsplan „Weiherwiesenfeld“ der Gemeinde Aurach ist die Absicht ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Der B-Plan wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 619, und eine Teilfläche der Flur-Nr. 621, Gemarkung Aurach.

7.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für die beabsichtigte Wohnbebauung ist die Voraussetzung zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben, daher erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

7.3. Beschreibung des Gebietes

7.3.1. Naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet gehört zum Fränkischen Keuper-Lias-Land (11) und zählt zur Mittleren Frankenhöhe (114.1).

Dabei handelt es sich um eine Aurlandniederung mit seinen Nebentälern und flach auslaufenden Hängen (vgl. Landschaftsplan Aurach 1995). Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 440 m ü NN

7.3.2. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Talraum der „kleinen Aurach“, südlich angrenzend an die Bebauung von Aurach.

Der Geltungsbereich wurde bisher als Intensivgrünland G11 (11.802m²) und Acker A11 (17.889m²) genutzt. Offensichtlich wurde mit Beginn der Planung des Wohngebietes die Ackernutzung beendet. Auf der ehemaligen Ackerfläche hat sich zwischenzeitlich ein artenarmes extensives Grünland G211 entwickelt.

Bebauungsplan „Weiherwiesenfeld“
Begründung, Stand 29.08.2024



Intensivgrünland im Westen und Norden des Geltungsbereiches



Artenarmes extensives Grünland, ehemals Acker

Im Norden und Osten grenzt Wohnbebauung an, im Süden und Westen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Topografie des Plangebiets ist eben.

Die Umgebungsbebauung ist durch Wohnnutzung geprägt. Die verkehrliche Erschließung ist im Westen über den „Lavendelweg“ im Osten durch die „Stadeler Straße“ geplant.

Klima

Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klimabereich, allerdings sind die kontinentalen Klimamerkmale vorherrschend. Die Niederschläge bewegen sich im gesamten Gebiet zwischen 685 und 815, und liegen damit unter dem Landesdurchschnitt von 925 mm jährlich.

Von den mittleren Jahrestemperaturen her betrachtet gehört das Planungsgebiet mit Temperaturen zwischen 7,4° und 7,6° C zu den kühleren der Region (sonst 8,0° bis 8,3° C). Winde wehen überwiegend aus südwestlicher und westlicher Richtung.

Geologie und Boden

Das Planungsgebiet gehört zu den Talbereichen.

Der geologische Untergrund gehört zur Keuperformation der Frankenhöhe. Die Täler schneiden tonige Schichten des Berggipses unter dem Blasensandstein an, sogenannte Estherienschiefer. Sie bilden die flach auslaufenden Unterhänge und zahlreichen flach-inselartigen Erhebungen des Altmühltals und der kleineren Flusstäler. Stellenweise werden sie von quartären Lehmdecken bedeckt. Braunerden befinden sich in den mehr oder weniger ebenen Abschnitten, während sich Böden mit hohem Tonanteil (Pelosole und Pseudogleye) in den Niederungen und an Hangfüßen befinden. Letztere sind es, die zu Vernässung und auch Staunässe neigen.

Die Talfüllungen werden ausschließlich als Grünland genutzt. Die Grenze Estherienschiefer/Talfüllungen entspricht ungefähr der Acker/Grünlandgrenze.

Heutige potentielle natürliche Vegetation

Ohne den Einfluss des Menschen wäre das Planungsgebiet heute ausnahmslos von Wald bedeckt. Die Vegetation, die sich bei Ausbleiben aller direkten und indirekten menschlichen Einwirkungen entwickeln würde, wird als potentielle natürliche Vegetation bezeichnet. Ihre Rekonstruktion vermittelt ein besseres Verständnis für die Landschaft, liefert Aussagen über das natürliche Standortpotential des Planungsgebietes, über eventuelle Entwicklungsmöglichkeiten aus Sicht der Landschaftspflege und des Naturschutzes sowie über geeignete Gehölzarten für Pflanzmaßnahmen.

Als heute potentiell natürliche Vegetation ist ein Labkraut -Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum) anzunehmen (Nezadal 1984). In diesen Wäldern tritt die Rotbuche (*Fagus sylvatica*) in den Hintergrund, da die Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder tonreiche Böden besiedeln, die der Rotbuche zu staunass sind. Stattdessen gewinnt die Hainbuche (*Carpinus betulus*) an Bedeutung.

Der Typische Labkraut -Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum) steht auf mehr oder weniger nährstoffreichen, tiefgründigen, frischen und warmen Böden in ebener oder schwach geneigter Lage. Neben der Hainbuche gesellen sich Stiel- und Traubeneiche (*Quercus robur* und *Q. petraea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Feldahorn (*Acer campestre*) hinzu. In der Krautschicht sind Waldlabkraut (*Galium sylvaticum*), Goldhahnenfuß (*Ranunculus auricomus*), Waldknäuelgras (*Dactylis polygama*) und Große Sternmiere (*Stellaria holostea*) vertreten, desweiteren ist der Anteil an Sträuchern hoch.

7.4. Schon- und Schutzflächen

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet und im näheren Umfeld bisher nicht bekannt.

Biotope

Im Geltungsbereich liegen keine Schutzflächen und in der Bayerischen Biotopkartierung kartierten Biotopflächen vor.

In der näheren Umgebung befinden sich folgende kartierte Biotope der Bayerischen Biotopkartierung:



Datenquelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (<http://fisnat.bayern.de/finweb/>)

1 Biotop-Nr.: 6728-0078-011, Hecken und Gebüsch um Aurach

Am Ortsrand von Aurach und in der angrenzenden Acker- und Wiesenflur ziehen zahlreiche Hecken entlang.

Direkt am Ortsrand, v. a. im NW, liegen intensiv genutzte Streuobstbestände und z. T. mäßig intensiv genutzte Wiesen.

Im N, O und S schließt sich eine großflächig intensiv genutzte Acker- und Wiesenflur an, die fast völlig ausgeräumt ist.

Im W ziehen am Rand des "Steckberg"-Forstes eine großflächige Schafhaltung und ein extensiv genutzter Streuobstbestand entlang (148).

Im SW liegt der strukturreiche Wahrberg (152, 153, 154).

Die Krautschicht der dichten Hecken ist überwiegend eutroph und im Inneren lückig (Gundermann, Echte Nelkenwurz, Rupprechts-Storchschnabel, Knoblauchsrauke).

Die Teilflächen sind gegen den Uhrzeigersinn, beginnend im O, durchnummeriert.

.011: Baumreiche Hecke aus Weißdorn, Hasel und Holunder mit Eschen, Birken und Zwetschgen.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6728-0078-011 befindet sich nordwestlich des Planungsgebiets und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 200m.

2 Biotop-Nr.: 6728-1207-002 Streuobstbestände in Aurach

Die Streuobstbestände liegen in flach geneigtem Gelände innerhalb der Ortschaft Aurach. Das nähere Umfeld ist durch Bebauung, einen Friedhof, einen Parkplatz und eine Intensivwiese geprägt.

Es handelt sich um gut gepflegte, eng stehende Bestände aus relativ gleichaltrigen Obstbäumen. In TF 1 ist Zwetschge vorherrschend, TF 2 wird von Apfel und Zwetschge aufgebaut. Im Unterwuchs befinden sich nährstoffreiche Mähwiesen.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6728-1207-002 befindet sich nordwestlich des Planungsgebiets und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 190m.

3 Biotop-Nr.: 6728-0079-001, Hecken südöstlich von Aurach

In der flachwelligen Flur sö' von Aurach liegen fünf kurze Heckenstücke. Die Flur wird überwiegend als Ackerland intensiv genutzt und ist bis auf die Hecken und ein paar Flurbereinigungspflanzungen ausgeräumt. Sie wird von den begradigten Quellarmen des Breitenauer Grabens und des Stadelbachgrabens durchzogen, die keine typische Ufervegetation aufweisen.

Im SW wird die Flur von einem großen Nadelforst begrenzt, an dessen N-Rand eine extensiv genutzte Wiese (81) und mehrere Hutungsflächen (82, 228) liegen.

Die Krautschicht der dichten Hecken ist eutroph und im Inneren lückig (Gundermann, Echte Nelkenwurz, Wiesenknäuelgras, Klettenlabkraut).

Die Teilflächen sind von NW nach SO durchnummeriert.

.01: Schlehenhecke mit Rose und Holunder. Im O grenzt eine Laubholzpflanzung an, die bis zum Betonweg reicht (nicht erfasst).

Die Fläche des Biotops-Nr. 6728-0079-001 befindet sich südlich des Planungsgebiets und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 116 m.

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet)

Südöstlich, in ca. 300m Entfernung, befindet sich das Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), 6830-371.01, Obere Altmühl mit Brunst-Schwaigau und Wiesmet, bzw. das Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet), 6728-471.05, Altmuehlal mit Brunst-Schwaigau und Altmühlsee.

Das FFH-Gebiet 6830-371.01 ist von der Planung nicht betroffen.

7.5. Artenschutzrechtliche Belange

Um die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes „Weiherwiesenfeld“ auf den Artenschutz zu prüfen, wurde von Diplom-Biologe Ulrich Meßlinger ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt.

Als Grundlage für die Beurteilung wurde der Prüfraum zwischen April und Ende Juli 2023 insgesamt fünfmal begutachtet und dabei die Erfassungen und eine Potenzialabschätzung für andere streng geschützte Tier- und Pflanzenarten durchgeführt.

Folgende Inhalte wurden der saP von Ulrich Meßlinger übernommen:

Säugetiere

Die linearen Gehölzbestände im Umfeld des Eingriffsbereiches fungieren mit hoher Wahrscheinlichkeit als Jagdhabitat für Fledermäuse und potenziell auch als Leitlinien bei Flügen zwischen unterschiedlichen Teilhabitaten. Im Eingriffsbereich selbst finden Fledermäuse bisher weder Fortpflanzungs- noch Ruhestätten, dürften das Gebiet jedoch passieren. Um ein bau-, anlage- oder betriebsbedingtes Eintreten von Verbotstatbeständen durch die Bebauung zu verhindern sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich: Während der Dämmerungs- und Nachtzeiten dürfen keine Bauarbeiten erfolgen (V 3). Die Straßen- und Objektbeleuchtung muss mittels schonender LED-Lampen erfolgen, die nur auf befestigte Bodenflächen gerichtet sind und die nachts abgeschaltet wird (V 4).

Unter der Voraussetzung von Vermeidungsmaßnahmen besteht für Fledermäuse eine nur geringe Projektrelevanz.

Weitere Säugetier-Arten der Prüfliste finden im Eingriffsbereich keine geeigneten Lebensräume vor oder fehlen weiträumig um das Planungsgebiet.

Vögel

Der Eingriffsbereich fungiert als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Bodenbrüter sowie als Nahrungshabitat und Ruhestätte für weitere Vogelarten.

Von der Feldlerche wurden im Prüfraum sieben Reviere festgestellt (vgl. Abb. 4). Ein Revier liegt unmittelbar im Eingriffsbereich und muss ersetzt werden (CEF-Maßnahme). Individuenverluste müssen durch eine Einschränkung des Baubeginns vermieden werden (V 8). Drei weitere Reviere reichen nahe an den Eingriffsbereich heran, obwohl eine Baumreihe, ein Feldgehölz und eine Feldscheune in geringer Entfernung vorhanden sind. Da die hierdurch bedingten Vertikalstrukturen offenbar nicht zu einer Kulissenmeidung führen, wird gutachterlicherseits erwartet, dass diese Reviere trotz einer Wohnbebauung auf Flurnr. 618 weiter bestehen können.

Bei der Wiesen-Schafstelze würde das Projekt keinen Einfluss auf Reviere und Siedlungsdichte führen.

Eine Anwohnerin berichtet glaubhaft von der regelmäßigen Anwesenheit von Rebhühnern im Eingriffsbereich. Die Art findet dort in Randstrukturen auch potenzielle Fortpflanzungsstätten. Diese sind nach einer Bebauung nicht mehr vorhanden bzw. störungsbedingt nicht mehr nutzbar. Auch hierfür ist ein Ausgleich (CEF-Maßnahme erforderlich).

Weitere Wiesenbrüter-Arten wurden aus dem Eingriff- und potenziellen Wirkungsbereich auch in früheren Jahren nicht festgestellt (ASK).

Vorkommen wertgebender Arten aus anderen Habitattypen:

- Brutplätze von Stieglitz, Star und Klappergrasmücke liegen in direkt benachbarten Bäumen, Hecken und Gebüsch.
- Weißstörche brüten in beträchtlicher Zahl in Aurach und im Gewerbegebiet. Als Nahrungshabitat wird auch der Eingriffsbereich genutzt,
- Jagdreviere und Nahrungshabitate von Arten wie Dohle, Rauchschwalbe, Mäusebussard und Rotmilan erstrecken sich bis in den Eingriffsbereich.

Die Reviere dieser Arten erscheinen projektbedingt ungefährdet, da sie bereits durch Bebauung und Störungen vorbelastete Flächen betreffen, die dennoch von den genannten Arten akzeptiert werden. Die Nahrungshabitate werden nur unwesentlich eingeschränkt. Voraussetzung für eine auch künftige Revierernennung für Gehölzbewohner ist jedoch eine Erhaltung der randlich vorhandenen Gehölzbestände und Bäume (V 1).

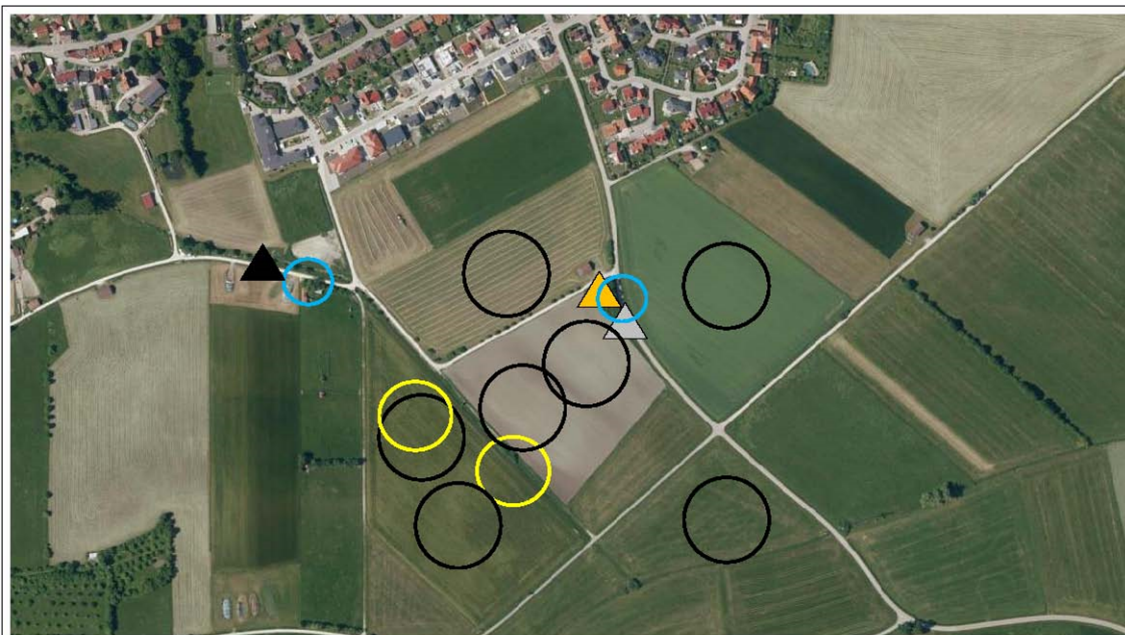


Abb. 4: Reviere planungsrelevanter Vogelarten im Nahbereich des Eingriffs. Ringe: Schwarz = Feldlerche, gelb = Wiesenschafstelze, blau = Stieglitz. Dreiecke: grau = Klappergrasmücke, orange = Bluthänfling, schwarz = Star (schematisch)

In nahegelegenen Gehölzstrukturen ist eine artenreiche Vogelwelt aus weiteren, bisher nicht genannten Arten zu erwarten. Ein Vorkommen besonders störungsempfindlicher Arten scheidet jedoch schon lagebedingt aus. Die geplante Bebauung könnte für mehrere Arten einen teilweisen Verlust von Brut- und Ruhestätten bedeuten. Um dies zu vermeiden, sind randliche und angrenzende Bäume zu erhalten (V 1). Ein Verlust der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang oder eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustandes ist nicht zu erwarten, zumal eine Eingrünung und sinnvolle Gartengestaltung mittelfristig auch Ersatzbrutplätze liefern wird. Baubedingte Individuenverluste können ausgeschlossen werden, sofern Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit erfolgen (V 2). Bei Bau und Betrieb (Nutzung) auftretende Störungen werden mit Ausnahme des Rebhuhns (s. o.) als vertretbar bewertet, weil die ggf. betroffenen Arten bereits jetzt vorbelastete Habitate in direkter Nachbarschaft zu bestehender Gewerbebebauung akzeptieren. Der Verlust an Nahrungshabitat-Fläche wird für alle Arten als marginal bewertet.

Daneben nutzen weitere in angrenzenden Wohn- und Gewerbeflächen, Wäldern, linearen und flächigen und Gehölzbeständen brütende Vögel (z.B. Drosseln, Finken, Tauben, Schwalben, Segler, Rabenvögel) den Eingriffsbereich zur nistplatznahen Nahrungssuche. Die geplante Bebauung bewirkt für diese Arten keine Beeinträchtigung von Brut- und Ruhestätten, da sie wenig störungsempfindlich sind. Auch eine wesentliche räumliche Einengung des Nahrungshabitats kann ausgeschlossen werden. Die betroffenen Arten sind bei der Nahrungssuche zum einen räumlich sehr flexibel, zum anderen können auch Gärten und die Eingrünung von Wohngebieten Nahrungshabitate darstellen.

In Feldgehölzen und Waldflächen im erreichbaren Umfeld von Aurach sind Greife wie u.a. Sperber, Habicht, Baumfalke und Rotmilan sowie Eulen wie Uhu, Waldkauz und Waldohreule als Brutvögel zu erwarten. Störungen des Brutgeschäftes und von Ruhestätten können wegen der Entfernung zum Eingriff und vorhandener Vorbelastungen ausgeschlossen werden, ebenso Verluste an Nahrungshabitat-Flächen in relevanter Größenordnung.

Wegen der reichhaltigen Struktur im südlichen Ortsrandbereich von Aurach dürfte es zu regelmäßigen Flügen eines breiten Spektrums von Vogelarten im überplanten Bereich kommen, auch von artenschutzrechtlich relevanten Bodenbrütern, Greifvögeln und Eulen. Dies bedingt eine erhebliche Gefahr von Kollisionen mit Glasflächen, was Vermeidungsmaßnahmen erforderlich macht (V 5).

Nur unter der Voraussetzung der o.g. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Gewerbegebietserweiterung bei der Tiergruppe Vögel keine Verbotstatbestände auslöst.

Reptilien

Der Eingriffsbereich weist keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Reptilien auf. Nur an angrenzenden und naheliegenden linearen Strukturen (Wegränder, Grabenböschungen) ist ein regelmäßiger Aufenthalt von Zauneidechsen zu erwarten. Eine gelegentliche Passage des ansonsten als Habitat ungeeigneten Eingriffsbereiches kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Um eine Verstärkung der Fallen- und Barrierewirkung auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (V 6-7).

Auch nutzungsbedingte Individuenverluste können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sie unterhalb eines für die lokale Population relevanten Niveaus bleiben würden ("allgemeines Lebensrisiko"). Unter der Voraussetzung von Vermeidungsmaßnahmen ist kein Eintreten von Verbotstatbeständen zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Weitere Reptilien-Arten der Prüfliste finden im Prüfraum durchwegs keine geeigneten Habitate vor bzw. fehlen mindestens regional.

Schmetterlinge

Die Begehungen ergaben keinen Hinweis auf ein Vorkommen von Arten der Prüfliste. Zwar sind Eiablagepflanzen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuligs (*Phengaris nausithous*) vorhanden, diese werden im Eingriffsbereich jedoch so frühzeitig und häufig gemäht, dass die Art keine Entwicklungsmöglichkeiten besitzt.

Weitere Arten und Gruppen

Hier nicht genannte Arten und Gruppen von Pflanzen und Tieren der saP-Prüfliste werden mangels geeigneter Habitate bzw. Wuchsorte im Prüfraum als nicht projekt-relevant bewertet.

Vermeidungsmaßnahmen

Da es projektbedingt zu Individuenverlusten planungsrelevanter Arten kommen könnte, sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können. Dies betrifft sowohl den Verlust von Lebensstätten als auch das Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen (vgl. Urteil des Bayerischen VGH vom 30.03.2010, 8 N 09.1861 - 1868, 8 N 09.1870 - 1875). Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

- V 1: Die randlich vorhandenen Gehölzstrukturen und Bäume werden dauerhaft erhalten und während der Bauzeit gegen mechanische Verletzungen geschützt.
- V 2: Bereits aufgrund § 39 BNatSchG sowie auch zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Fledermäusen, brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln sind jegliche Gehölzrodungen nur im Zeitraum zwischen Oktober bis Februar zulässig.
- V 3: Zur Vermeidung von Störungen erfolgen während der Aktivitätszeit von Fledermäusen (April bis Oktober) keine Bauarbeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeiten.
- V 4: Alle Beleuchtungsanlagen an Straßen und im Außenbereich von Betrieben werden mit LED-Lampen (Farbtemperatur < 2.700 K) ausgestattet, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren werden so ausgerichtet, dass die Lichtkegel nur auf befestigte Flächen und nicht in den freien Luftraum, auf

Gehölze oder Grünflächen (Flugrouten, Querungsbereiche, potenzielle Quartiere und Jagdhabitate) gerichtet sind. Straßenbeleuchtung und Lampen auf Betriebsgelände werden nachts abgeschaltet oder mit Bewegungssensoren ausgestattet.

- V 5: Zur Minimierung des Vogelschlages ist auf die Vermeidung größerer, spiegelnder Glas- und Fassadenflächen geachtet. Die Fallenwirkung von Glas-flächen wird minimiert durch Mattierung, Musterung oder Außenjalousien. In geringer Höhe kann dies auch durch anflughemmende höhere Vorpflanzungen erfolgen. Dabei werden die jeweils neuesten fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit unterschiedlicher Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.
- V 6: Bereits in der Erschließungsphase wird darauf geachtet, dass keine Situationen, Strukturen und Bauwerke mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, auch Amphibien, Spitzmäuse, Igel) entstehen, z.B. durch offene Bau-gruben, bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte und Entwässerungsrinnen (feinmaschige Abdeckung erforderlich), offene Fallrohre, Gullis o. ä.. Gullis werden nicht unmittelbar an Bordsteinen, sondern davon abgesetzt eingebaut und mit Ausstiegshilfen ausgestattet.
- V 7: Zur Verringerung der Barrierewirkung werden Sockel von Einfriedungen alle ca. 10 m unterbrochen ausgeführt, so dass sie für Kleintiere (z.B. Amphibien, Igel) durchlässig werden. Aus gleichen Gründen werden ggf. über längere Strecken erforderliche hohe Bordsteine alle ca. 20 m abgesenkt oder abgeschrägt, so dass sie für Kleintiere überwindbar werden.
- V 8: Direkte Verluste von brütenden Vögeln, Gelegen oder noch nicht selbständigen Jungvögeln sowie auch von Reptilien werden vermieden, indem das Entfernen des Oberbodens incl. der Vegetationsdecke zwischen September und Februar erfolgt. Ein Baubeginn in diesem Zeitraum vermeidet auch störungsbedingte Brutverluste im Baufeld und dessen Nahbereich. Falls sich der Baubeginn bis in die nachfolgende Brutperiode (ab März) hinzieht, werden im gesamten Baufeld jeweils zwischen März und August vorsorglich Vergrämnungsmaßnahmen durchgeführt. Dies erfolgt durch Flatterbänder (z.B. rot-weißes Absperrband) im Abstand von ca. 20 m, die mindestens 1,5 m hoch z.B. an Pfählen angebracht über die zu überformende Fläche geführt werden. Um die abschreckende Funktion dauerhaft zu gewährleisten, müssen z.B. durch Wind gerissene Abschnitte regelmäßig ersetzt werden. Die Vergrämung ist im gesamten Baubereich notwendig. Die Vergrämung kann entfallen, wenn Bodenbrüter nachweislich bereits durch den laufenden Baubetrieb abgehalten werden (Kontrolle durch Umweltbaubegleitung). Sofern nachweislich keine störungsempfindlichen Vogelbruten im Gange sind, kann auch ein Baubeginn auch zwischen März und August erfolgen.

CEF-Maßnahmen

Zur Kompensation der verlorenen Bodenbrüter-Reviere (Feldlerche, Rebhuhn) sind Ausgleichflächen mit einer Größe von mind. 0,5 ha bereitzustellen, auf denen die artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme erfolgt. Hierzu muss zeitlich vorgezogen Fläche bereitgestellt, gestaltet bzw. gepflegt werden, die als neuer oder optimierbarer Lebensraum für die genannten Arten geeignet sind und die gleichzeitig außerhalb der u.g. Störradien und Kulissen liegt (CEF 1).

Bei Flächenwahl und -ausdehnung der CEF-Maßnahmen ist zu berücksichtigen, dass diese bereits jetzt von den Zielarten besiedelt sein könnten. Folglich setzt eine kompensatorische Wirkung eine

deutliche Steigerung der Siedlungsdichte der Zielarten voraus. Dies ist nur durch eine erhebliche strukturelle Aufwertung zu erreichen.

Als CEF-Maßnahme können speziell um Aurach zwei Varianten empfohlen werden:

- Auf Ackerflächen die Variante "Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache". Die Umsetzung sollte derart erfolgen, dass jedes Jahr im März bis Mitte April eine wechselnde Hälfte der Fläche(n) oder wechselnde Streifen umgebrochen werden, sodass dort Ackerwildkräuter im Sommer einen Blühhorizont bilden können. Dieser Aufwuchs soll dann über das Folgejahr hinweg stehen bleiben (Umbruch in zweijährigem Turnus).
- Auf Wiesenflächen die "Anlage und Entwicklung von Extensivgrünland", ergänzt und beschleunigt durch streifenweisen Oberbodenabtrag und Mahdverzicht auf jährlich wechselnden Wiesenstreifen. Diese Variante erfordert einen erhöhten Flächenbedarf von mind. 1 ha. Die verwendeten Flächen müssen bisher intensiv bewirtschaftet worden und dennoch schnell ausmagerungsfähig sein. Die künftige Nutzung müsste unter Verzicht auf Düngung, Biozideinsatz, Schleppen und Walzen erfolgen. In den ersten drei Jahren ist hierzu dreimalige jährliche Mahd ab Mitte Mai unter Entfernen des Mähgutes erforderlich. Die Optimierung würde erfolgen durch partiellen, max. 10 cm tiefen Oberbodenabtrag. "Fenster" bzw. Streifen von jeweils mind. 100 qm Fläche und mind. 4 m Breite bieten Brutmöglichkeiten auch innerhalb von zunächst noch wuchsstarken Wiesen. Pro Hektar Wiesenfläche werden zunächst vier solche Oberbodenanrisse mit einer Gesamtfläche von unter 500 qm angelegt (Flächenanteil ca. 10-20 %). Der Oberbodenabtrag wird auf wechselnden Flächen alle zwei Jahre wiederholt, da sich nach dieser Zeit wieder eine weitgehend geschlossene Vegetationsdecke gebildet hat. Zur Vermeidung u.a. von Brutverlusten durch frühe Mahd werden jährlich wechselnde Streifen von 10 % der Fläche ausgespart. Die jeweils frischesten Bodenabtragsflächen werden jeweils erst beim dritten Schnitt (nicht vor 1. Juli) mitgemäht.

Wegen der von den StMUV-Vorgaben abweichenden Schutzkonzeption ist in den ersten fünf Jahren nach Umsetzung ein jährliches Monitoring erforderlich.

Die Anlage von Lerchenfenstern wäre speziell für Rebhühner nicht zielführend, daher wird diese Maßnahme aus dem Katalog der Regierung von Mittelfranken hier nicht empfohlen. Zudem ist die Kontrolle (Umsetzung und Wirksamkeit) von Lerchenfenstern deutlich aufwändiger als bei den anderen vorgeschlagenen Maßnahmen.

(zitiert aus saP Ulrich Meßlinger)

7.6. Grünordnung

7.6.1. Innere Durchgrünung des Planungsgebietes

Öffentliche Grünflächen /Pflanzgebote

Die Grundstückseigentümer, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, sind verpflichtet auf ihrem Grundstück, die Gehölzpflege in Abstimmung mit der Gemeinde zu übernehmen.

Öffentliche Grünfläche „Parkanlage/ Spielplatz“

Die öffentlichen Grünflächen im Zentrum des Gebietes und am nordwestlichen Rand des Gebietes sind als Grünfläche mit Bindung zur Anpflanzung von Gehölzen aus der Artenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Errichtung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen (bspw. Spielgeräte und Pavillon) sowie Wege sind zulässig. Innerhalb der Grünfläche darf der Anteil an befestigten Flächen max. 20% betragen. Es sind Laubbäume I. und II. Ordnung entsprechend der Auswahlliste zu pflanzen.

Auf Spielplätzen dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden.

Pflanzgebot auf öffentlichen Grünflächen

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens werden öffentliche Grünflächen mit Bindungen zur Anpflanzung von Gehölzen aus der Auswahlliste festgesetzt. Die bestehende Bepflanzung ist zwingend zu erhalten.

Private Grundstücksfläche Pflanzgebot zur inneren Durchgrünung

- Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen (Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen sind unzulässig. Rand und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes, max. 0,5 m breit, gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.
- Je Baugrundstück ist ein heimischer Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung (StU 18 - 20) oder ein heimischer Obstbaum entsprechend Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Fertigstellung der Baumaßnahme folgt. Grundsätzlich gilt dabei das Pflanzgebot heimischer Gehölze.
- Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

- Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

7.6.2. Randeingrünung des Planungsgebietes

Hecke

Zur Eingrünung des Wohngebietes nach Süden wird eine 275m lange dreireihige Hecke aus 552 heimischen Laubgehölzen entsprechend Gehölzliste gepflanzt. (Qualität: Sträucher, 2xV, h 80 - 150 cm)

7.6.3. Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

- V 1: Dauerhafte Erhaltung der randlichen und begleitenden Bäume und vorhandenen Gehölzstrukturen
- V 2: Jegliche Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum zwischen Oktober bis Februar zulässig.
- V 3: Zur Vermeidung von Störungen erfolgen während der Aktivitätszeit von Fledermäusen (April bis Oktober) keine Bauarbeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeiten.
- V 4: Beleuchtung öffentlicher und privater Flächen mittels LED-Lampen. Ausrichtung der Lichtkegel auf den Boden, Nachtabstaltung bzw. Bewegungsmelder
- V 5: Minimierung der Vogelschlaggefahr an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen.
- V 6: Vermeidung von Strukturen mit Fallenwirkung
- V 7: Verringerung der Barrierewirkung
- V 8: Entfernen Oberboden/ Vegetationsdecke außerhalb Vogelbrutzeit, nachfolgend ggf. Vergrämung

CEF 1: Schaffung von Ersatzlebensraum für Feldlerche und Rebhuhn

Die ausführliche Darstellung und Beschreibung der Maßnahmen ist unter Punkt 7.5 Artenschutzrechtliche Belange einzusehen. Die Ausführungen sind vollumfänglich zu beachten.

7.6.4. Abwasserbeseitigung

Für das Baugebiet ist eine Abwasseranlage als Trennsystem vorgesehen. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet. Das Oberflächenwasser wird in die geplante Rückhaltefläche im Südwesten geleitet und gedrosselt abgegeben.

7.6.5. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen gem. § 1a BauGB

Durch den Bebauungsplan für das Wohngebiet „Weiherwiesenfeld“, findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Bayerischem Leitfaden, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Ausgleichsflächenberechnung Bewertung des Eingriffs

Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Eingriff muss aufgrund des:

- zulässigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad,
- Eingriff ins Landschaftsbild,

im Regelverfahren des Leitfadens Bauen im Einklang mit der Natur ermittelt werden.

Aufgrund der GRZ von 0,4 wird dafür ein Eingriffsfaktor von 0,4 festgesetzt.

BNT	WP	Eingriffsfläche (m²)	Eingriffs-faktor/GRZ	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland. G 211	6	15.500	0,4	37.200
Intensivgrünland. G 11	3	11.500	0,4	13.800
Ausgleichsbedarf Wertpunkte Gesamt:				61.000

Der Geltungsbereich umfasst einen vorhandenen Straßenabschnitt des „Lavendelweg“ von 183m², der nicht kompensiert werden muss.

Die Flächen für einen Spielplatz, eine öffentliche Grünfläche und ein Regenrückhaltebecken sind in der Kompensationsfläche enthalten.

Ausgleichsmaßnahme

Mesophile Hecke

Zur Eingrünung des Wohngebietes nach Süden wird auf einem 10 m breiten Grünstreifen der als artenarmes Extensivgrünland genutzt wurde auf 280 m eine dreireihige Hecke (5,0 m breit) aus 560 Stk. heimischen Gehölzen entspr. Pflanzenlisten gepflanzt.

Pflanz-, Reihenabstand 1,5 m.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines mesophilen Gebüsches (B112) auf 1.400m².

Auswahlliste: Heckenpflanzen

(Mindestgröße: Sträucher, 2xV, h 80 – 125 cm)

Corylus avellana (Hasel)	5 %
Rosa canina (Hundsrose)	15 %
Rosa arvensis (Feld-Rose)	15 %
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	5 %
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	7 %
Ribes alpina (Alpenjohannisbeere)	20 %
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)	15 %
Sambucus nigra (Schw. Holunder)	10 %
Viburnum lantana (wolliger Schneeball)	8 %

CEF-, Ersatzmaßnahme: Flurstk Nr. 1815, Gmk. Aurach

Für die Feldlerche ist eine zeitlich vorgezogene Kompensation (CEF-Maßnahme) von einem potenziellen Revier erforderlich, die bereits in der Brutsaison wirksam ist, in der bzw. vor der der geplante Eingriff erfolgt. Entsprechendes gilt für ein potenzielles Revier des Rebhuhnes.

Im vorliegenden Fall kann die Kompensation mit dem Ausgleich nach Eingriffsregelung auf dem Ackergrundstück Flurstk. 1815 Gmkg. Aurach (Gesamtgröße 11.340m²) ca. 2.000m östlich vom Eingriff erfolgen. Flurstk. 1815 ist im Eigentum der Gemeinde Aurach

Bebauungsplan „Weiherwiesenfeld“
Begründung, Stand 29.08.2024



Blick von Osten über die gepl. Ersatzfläche

Brachfläche

Im Flurstk. 1815 wird eine ca. 9.500m² große Teilfläche als Ackerbrache angelegt. Der zentrale Bereich der Ersatzmaßnahme von ca. 7.100m² dient als CEF –Maßnahme. Dort wird zu den Sträuchern im Osten und der Hecke im Westen jeweils ein Abstand von 50m eingehalten.



Ersatzfläche mit CEF-Fläche

Pflegemaßnahmen für die CEF - Maßnahme:

Der Aufwuchs wird jährlich im Frühjahr vor 1. März und Herbst ab 1. Oktober gemäht.

Bei jedem Mähgang werden maximal 50% der Fläche in Streifenmähd mit wechselnden Mähabschnitten gemäht.

Je nach Wuchsdichte wird die Fläche im Abstand von 2 – 3 Jahren vor dem 1. März gegrubbert. Bei jedem Grubbern werden maximal 50% der Fläche in ca. 20 m breiten Streifen bearbeitet.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird von 1. März bis 31. Oktober ein „Wälzverbot“ festgesetzt.

Im Umkreis von 50 m werden keine Gehölze gepflanzt.

Zeitliche Umsetzung der CEF - Maßnahmen:

Die CEF - Maßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

Ausgleichsberechnung

Ausgangs- zustand	Bewertung Ausgangs- zustand in WP	Prognose- zustand	Bewertung Prognose- zustand in WP	Fläche (m ²)	Auf- wertung	Ausgleichs- umfang in WP
mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland. G 211	6	Mesophile Hecke B112	10 – 1 (Entwicklung) = 9	1.400	3	4.200
Acker A 11	2	mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland. G 212	8	9.500	6	57.000
						61.200

Ersatzflächenbilanz:

Ausgleichsmaßnahmen gesamt	61.200 WP
Ausgleichsbedarf	61.000 WP

Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

7.6.6. Überschlägige Kostenermittlung

Kostenrahmen für Vegetationsarbeiten (Schätzung nach Baupreisen 2024)

Sträucher	552 Stk	à 12,-	6.624,- €
inkl. Pflanzarbeit, Pflege,			

Überschlägig Kosten

Brutto ca. 6.600,- €

Diese Kosten enthalten keine Planungs- bzw. Bauleitungskosten

7.6.7. Abwägung / Alternativenprüfung

Die Lage des Gebietes kann als gute zentrale Lage für den Ort Aurach gesehen werden. Die wichtigsten Kernfunktionen von Aurach liegen hierfür in günstiger Nähe. Aurach ist durch seine ausgeprägte Längenausdehnung relativ weitläufig und durch die Ortsstraße sehr dominant beeinflusst.

Die Wohn- und Aufenthaltsqualität des betroffenen Gebietes wird als sehr gut eingestuft.

Die betroffene Fläche befindet sich im Zusammenhang bebauter Ortsbereiche.

Die Gemeinde Aurach verfügt über kein alternativ besser geeignetes Gelände.

Die Alternativbetrachtungen ergaben, dass innerörtliche Baulücken den beabsichtigten städtebaulichen Planungsumfang nicht aufnehmen können.

Die Bedeutung des Planungsgebietes ist aufgrund der bestehenden Nutzungen (Ortsrandbebauung, landwirtschaftliche Fläche) für den Naturhaushalt und das

Landschaftsbild als eher gering zu bewerten. Deshalb ist der gewählte Standort für den notwendigen Eingriff auch aus Sicht des Natur und Landschaftsschutzes grundsätzlich als geeignet zu bewerten.

Die grünordnerischen Festsetzungen verringern den Eingriff und die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen schaffen einen angemessenen Ausgleich vor Ort.

TEIL B: UMWLETBERICHT

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft wurde anhand vorliegender Daten und einem Fachbeitrag zur saP von 2024 bewertet.

B1. Kurzdarstellung des Planvorhabens

Die Gemeinde Aurach beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weiherwiesenfeld“ ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 619, und eine Teilfläche der Flur-Nr. 621, Gemarkung Aurach. Das Projektgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Aurach. Im Norden und Osten grenzt bestehende Wohnbebauung an, im Süden und Westen folgt Grün- und Ackerland mit einzelnen Gehölzstrukturen und Wegen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für die beabsichtigte Wohnbebauung ist die Voraussetzung zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben, daher erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Durch die FNP-Änderung sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, weshalb der Umweltbericht auch für die FNP-Änderung gilt.

B2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz (insbes. Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 14 ff des BNatSchG und Art. 7-9 und 11 des BayNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG), der FFH-Richtlinie, der Vogelschutz-Richtlinie, dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasser-, Bodenschutz- und Abfallrecht wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende technische Regeln und Empfehlungen berücksichtigt:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - ein Leitfaden (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2021)

- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für geplante Baumaßnahmen „Weiherwiesenfeld“ in Aurach (Diplom-Biologe Ulrich Meßlinger, 08.2024)

B3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Biotopkartierung

Im Geltungsbereich liegen keine Schutzflächen und in der Bayerischen Biotopkartierung kartierten Biotopflächen vor.

In der näheren Umgebung befinden sich folgende kartierte Biotope der Bayerischen Biotopkartierung:



Luftbild mit Geltungsbereich und umliegenden Biotopen

Datenquelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, <http://fisnat.bayern.de/finweb/>

1 Biotop-Nr.: 6728-0078-011, Hecken und Gebüsch um Aurach

Am Ortsrand von Aurach und in der angrenzenden Acker- und Wiesenflur ziehen zahlreiche Hecken entlang.

Direkt am Ortsrand, v.a. im NW, liegen intensiv genutzte Streuobstbestände und z.T. mäßig intensiv genutzte Wiesen.

Im N, O und S schließt sich eine großflächig intensiv genutzte Acker- und Wiesenflur an, die fast völlig ausgeräumt ist.

Im W ziehen am Rand des "Steckberg"-Forstes eine großflächige Schafhutung und ein extensiv genutzter Streuobstbestand entlang (148).

Im SW liegt der strukturreiche Wahrberg (152, 153, 154).

Die Krautschicht der dichten Hecken ist überwiegend eutroph und im Inneren lückig (Gundermann, Echte Nelkenwurz, Rupprechts-Storchschnabel, Knoblauchsrauke).

Die Teilflächen sind gegen den Uhrzeigersinn, beginnend im O, durchnummeriert.

.011: Baumreiche Hecke aus Weißdorn, Hasel und Holunder mit Eschen, Birken und Zwetschgen.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6728-0078-011 befindet sich nordwestlich des Planungsgebiets und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 200m.

2 Biotop-Nr.: 6728-1207-002 Streuobstbestände in Aurach

Die Streuobstbestände liegen in flach geneigtem Gelände innerhalb der Ortschaft Aurach. Das nähere Umfeld ist durch Bebauung, einen Friedhof, einen Parkplatz und eine Intensivwiese geprägt.

Es handelt sich um gut gepflegte, eng stehende Bestände aus relativ gleichaltrigen Obstbäumen. In TF 1 ist Zwetschge vorherrschend, TF 2 wird von Apfel und Zwetschge aufgebaut. Im Unterwuchs befinden sich nährstoffreiche Mähwiesen.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6728-1207-002 befindet sich nordwestlich des Planungsgebiets und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 190m.

3 Biotop-Nr.: 6728-0079-001, Hecken südöstlich von Aurach

In der flachwelligen Flur sö' von Aurach liegen fünf kurze Heckenstücke. Die Flur wird überwiegend als Ackerland intensiv genutzt und ist bis auf die Hecken und ein paar Flurbereinigungspflanzungen ausgeräumt. Sie wird von den begradigten Quellarmen des Breitenauer Grabens und des Stadelbachgrabens durchzogen, die keine typische Ufervegetation aufweisen.

Im SW wird die Flur von einem großen Nadelforst begrenzt, an dessen N-Rand eine extensiv genutzte Wiese (81) und mehrere Hutungsflächen (82, 228) liegen.

Die Krautschicht der dichten Hecken ist eutroph und im Inneren lückig (Gundermann, Echte Nelkenwurz, Wiesenknäuelgras, Klettenlabkraut).

Die Teilflächen sind von NW nach SO durchnummeriert.

.01: Schlehenhecke mit Rose und Holunder. Im O grenzt eine Laubholzpflanzung an, die bis zum Betonweg reicht (nicht erfasst).

Die Fläche des Biotops-Nr. 6728-0079-001 befindet sich südlich des Planungsgebiets und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 116 m.

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet)

Südöstlich, in ca. 300m Entfernung, befindet sich das Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), 6830-371.01, Obere Altmühl mit Brunst-Schwaigau und Wiesmet, bzw. das Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet), 6728-471.05, Altmuehlital mit Brunst-Schwaigau und Altmühlsee.

Das FFH-Gebiet 6830-371.01 ist von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet gehört zu den Talbereichen.

Der geologische Untergrund gehört zur Keuperformation der Frankenhöhe. Die Täler schneiden tonige Schichten des Berggipses unter dem Blasensandstein an, sogenannte Estherienschiefer. Sie bilden die flach auslaufenden Unterhänge und zahlreichen flach-inselartigen Erhebungen des Altmühltals und der kleineren Flusstäler. Stellenweise werden sie von quartären Lehmdecken bedeckt. Braunerden befinden sich in den mehr oder weniger ebenen Abschnitten, während sich Böden mit hohem Tonanteil (Pelosole und Pseudogley) in den Niederungen und an Hangfüßen befinden. Letztere sind es, die zu Vernässung und auch Staunässe neigen.

Die Talfüllungen werden ausschließlich als Grünland genutzt. Die Grenze Estherienschiefer/Talfüllungen entspricht ungefähr der Acker/Grünlandgrenze.

Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klimabereich, allerdings sind die kontinentalen Klimamerkmale vorherrschend. Die Niederschläge bewegen sich im gesamten Gebiet zwischen 685 und 815, und liegen damit unter dem Landesdurchschnitt von 925 mm jährlich.

Von den *mittleren Jahrestemperaturen* her betrachtet gehört das Planungsgebiet mit Temperaturen zwischen 7,4° und 7,6° C zu den kühleren der Region (sonst 8,0° bis 8,3° C).

Schutzgut Wasser

Bis auf den „Lavendelweg“ im Nordwesten sind die betroffenen Flurstücke derzeit unversiegelt und erfüllt dadurch die Funktion

- Grundwasserneubildung durch Versickerung
- Retention von Niederschlagswasser

Weder Oberflächengewässer noch Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind von den Planungen betroffen. Grundwasser steht im Planungsraum oberflächennah nicht an.

Schutzgut Flora / Fauna

Um die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes „Weiherwiesenfeld“ auf den Artenschutz zu prüfen, wurde von Diplom-Biologe Ulrich Meßlinger ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt.

Als Grundlage für die Beurteilung wurde der Prüfraum zwischen April und Ende Juli 2023 insgesamt fünfmal begutachtet und dabei die Erfassungen und eine Potenzialabschätzung für andere streng geschützte Tier- und Pflanzenarten durchgeführt.

Folgende Inhalte wurden der saP von Ulrich Meßlinger übernommen:

Säugetiere

Die linearen Gehölzbestände im Umfeld des Eingriffsbereiches fungieren mit hoher Wahrscheinlichkeit als Jagdhabitat für Fledermäuse und potenziell auch als Leitlinien bei Flügen zwischen unterschiedlichen Teilhabitaten. Im Eingriffsbereich selbst finden Fledermäuse bisher weder Fortpflanzungs- noch Ruhestätten, dürften das Gebiet jedoch passieren. Um ein bau-, anlage- oder

betriebsbedingtes Eintreten von Verbotstatbeständen durch die Bebauung zu verhindern sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Während der Dämmerungs- und Nachtzeiten dürfen keine Bauarbeiten erfolgen (V 3). Die Straßen- und Objektbeleuchtung muss mittels schonender LED-Lampen erfolgen, die nur auf befestigte Bodenflächen gerichtet sind und die nachts abgeschaltet wird (V 4).

Unter der Voraussetzung von Vermeidungsmaßnahmen besteht für Fledermäuse eine nur geringe Projektrelevanz.

Weitere Säugetier-Arten der Prüfliste finden im Eingriffsbereich keine geeigneten Lebensräume vor oder fehlen weiträumig um das Planungsgebiet.

Vögel

Der Eingriffsbereich fungiert als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Bodenbrüter sowie als Nahrungshabitat und Ruhestätte für weitere Vogelarten.

Von der Feldlerche wurden im Prüfraum sieben Reviere festgestellt (vgl. Abb. 4). Ein Revier liegt unmittelbar im Eingriffsbereich und muss ersetzt werden (CEF-Maßnahme). Individuenverluste müssen durch eine Einschränkung des Baubeginns vermieden werden (V 8). Drei weitere Reviere reichen nahe an den Eingriffsbereich heran, obwohl eine Baumreihe, ein Feldgehölz und eine Feldscheune in geringer Entfernung vorhanden sind. Da die hierdurch bedingten Vertikalstrukturen offenbar nicht zu einer Kulissenmeidung führen, wird gutachterlicherseits erwartet, dass diese Reviere trotz einer Wohnbebauung auf Flurnr. 618 weiter bestehen können.

Bei der Wiesen-Schafstelze würde das Projekt keinen Einfluss auf Reviere und Siedlungsdichte führen.

Eine Anwohnerin berichtet glaubhaft von der regelmäßigen Anwesenheit von Rebhühnern im Eingriffsbereich. Die Art findet dort in Randstrukturen auch potenzielle Fortpflanzungsstätten. Diese sind nach einer Bebauung nicht mehr vorhanden bzw. störungsbedingt nicht mehr nutzbar. Auch hierfür ist ein Ausgleich (CEF-Maßnahme erforderlich).

Weitere Wiesenbrüter-Arten wurden aus dem Eingriff- und potenziellen Wirkungsbereich auch in früheren Jahren nicht festgestellt (ASK).

Vorkommen wertgebender Arten aus anderen Habitattypen:

- Brutplätze von Stieglitz, Star und Klappergrasmücke liegen in direkt benachbarten Bäumen, Hecken und Gebüsch.
- Weißstörche brüten in beträchtlicher Zahl in Aurach und im Gewerbegebiet. Als Nahrungshabitat wird auch der Eingriffsbereich genutzt,
- Jagdreviere und Nahrungshabitate von Arten wie Dohle, Rauchschwalbe, Mäusebussard und Rotmilan erstrecken sich bis in den Eingriffsbereich.

Die Reviere dieser Arten erscheinen projektbedingt ungefährdet, da sie bereits durch Bebauung und Störungen vorbelastete Flächen betreffen, die dennoch von den genannten Arten akzeptiert werden. Die Nahrungshabitate werden nur unwesentlich eingeschränkt. Voraussetzung für eine auch künftige Reviererneuerung für Gehölzbewohner ist jedoch eine Erhaltung der randlich vorhandenen Gehölzbestände und Bäume (V 1).

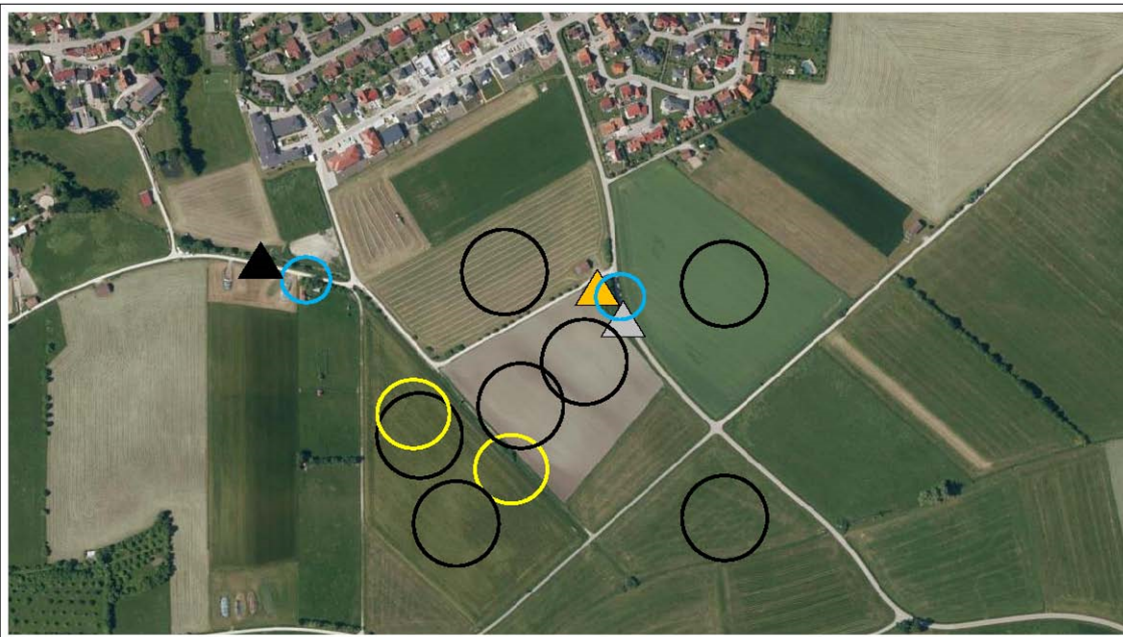


Abb. 4: Reviere planungsrelevanter Vogelarten im Nahbereich des Eingriffs. Ringe: Schwarz = Feldlerche, gelb = Wiesenschafstelze, blau = Stieglitz. Dreiecke: grau = Klappergrasmücke, orange = Bluthänfling, schwarz = Star (schematisch)

In nahegelegenen Gehölzstrukturen ist eine artenreiche Vogelwelt aus weiteren, bisher nicht genannten Arten zu erwarten. Ein Vorkommen besonders störungsempfindlicher Arten scheidet jedoch schon lagebedingt aus. Die geplante Bebauung könnte für mehrere Arten einen teilweisen Verlust von Brut- und Ruhestätten bedeuten. Um dies zu vermeiden, sind randliche und angrenzende Bäume zu erhalten (V 1). Ein Verlust der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang oder eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustandes ist nicht zu erwarten, zumal eine Eingrünung und sinnvolle Gartengestaltung mittelfristig auch Ersatzbrutplätze liefern wird. Baubedingte Individuenverluste können ausgeschlossen werden, sofern Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit erfolgen (V 2). Bei Bau und Betrieb (Nutzung) auftretende Störungen werden mit Ausnahme des Rebhuhns (s. o.) als vertretbar bewertet, weil die ggf. betroffenen Arten bereits jetzt vorbelastete Habitate in direkter Nachbarschaft zu bestehender Gewerbebebauung akzeptieren. Der Verlust an Nahrungshabitat-Fläche wird für alle Arten als marginal bewertet.

Daneben nutzen weitere in angrenzenden Wohn- und Gewerbeflächen, Wäldern, linearen und flächigen und Gehölzbeständen brütende Vögel (z.B. Drosseln, Finken, Tauben, Schwalben, Segler, Rabenvögel) den Eingriffsbereich zur nistplatznahen Nahrungssuche. Die geplante Bebauung bewirkt

für diese Arten keine Beeinträchtigung von Brut- und Ruhestätten, da sie wenig störungsempfindlich sind. Auch eine wesentliche räumliche Einengung des Nahrungshabitats kann ausgeschlossen werden. Die betroffenen Arten sind bei der Nahrungssuche zum einen räumlich sehr flexibel, zum anderen können auch Gärten und die Eingrünung von Wohngebieten Nahrungshabitate darstellen. In Feldgehölzen und Waldflächen im erreichbaren Umfeld von Aurach sind Greife wie u.a. Sperber, Habicht, Baumfalke und Rotmilan sowie Eulen wie Uhu, Waldkauz und Waldohreule als Brutvögel zu erwarten. Störungen des Brutgeschäftes und von Ruhestätten können wegen der Entfernung zum Eingriff und vorhandener Vorbelastungen ausgeschlossen werden, ebenso Verluste an Nahrungshabitat-Flächen in relevanter Größenordnung.

Wegen der reichhaltigen Struktur im südlichen Ortsrandbereich von Aurach dürfte es zu regelmäßigen Flügen eines breiten Spektrums von Vogelarten im überplanten Bereich kommen, auch von artenschutzrechtlich relevanten Bodenbrütern, Greifvögeln und Eulen. Dies bedingt eine erhebliche Gefahr von Kollisionen mit Glasflächen, was Vermeidungsmaßnahmen erforderlich macht (V 5).

Nur unter der Voraussetzung der o.g. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Gewerbegebietserweiterung bei der Tiergruppe Vögel keine Verbotstatbestände auslöst.

Reptilien

Der Eingriffsbereich weist keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Reptilien auf. Nur an angrenzenden und naheliegenden linearen Strukturen (Wegränder, Grabenböschungen) ist ein regelmäßiger Aufenthalt von Zauneidechsen zu erwarten. Eine gelegentliche Passage des ansonsten als Habitat ungeeigneten Eingriffsbereiches kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Um eine Verstärkung der Fallen- und Barrierewirkung auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (V 6-7).

Auch nutzungsbedingte Individuenverluste können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sie unterhalb eines für die lokale Population relevanten Niveaus bleiben würden ("allgemeines Lebensrisiko"). Unter der Voraussetzung von Vermeidungsmaßnahmen ist kein Eintreten von Verbotstatbeständen zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Weitere Reptilien-Arten der Prüfliste finden im Prüfraum durchwegs keine geeigneten Habitate vor bzw. fehlen mindestens regional.

Schmetterlinge

Die Begehungen ergaben keinen Hinweis auf ein Vorkommen von Arten der Prüfliste. Zwar sind Eiablagepflanzen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuligs (*Phengaris nausithous*) vorhanden, diese werden im Eingriffsbereich jedoch so frühzeitig und häufig gemäht, dass die Art keine Entwicklungsmöglichkeiten besitzt.

Weitere Arten und Gruppen

Hier nicht genannte Arten und Gruppen von Pflanzen und Tieren der saP-Prüfliste werden mangels geeigneter Habitats bzw. Wuchsorte im Prüfraum als nicht projekt-relevant bewertet.

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes „Weiherwiesenfeld“ sind keine Emissionen zu erwarten. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Stadler Straße“ und den „Lavendelweg“. Eine erhebliche Mehrbelastung der Erschließungswege ist nicht zu erwarten.

Emissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu dulden.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Wohngebiet grenzt im Norden und Osten an bestehenden Bebauungen.

Das Plangebiet beeinträchtigt weder exponierte, kulturhistorisch wertvolle bzw. landschaftsprägende Elemente, maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen. Der Erholungswert von Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da die Planung in die vorhandene Landschaft eingefügt werden kann und die Einbindung in Natur und Landschaft durch die vorgesehene Eingrünung gegeben ist.

Die Gestaltung der Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes ist durch zu pflanzende heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher vorgesehen.

Es findet keine Zersiedelung der Landschaft statt, da der bereits vorhandene Ortsrand erweitert wird. Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Nutzungstypen handelt es sich zum Großteil um Bereiche mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensräume nach FFH-Richtlinie im Plangebiet vorhanden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu verständigen.

Schutzgut Fläche

Grundsätzlich ist nach § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. V. a. die Beanspruchung von hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die Versiegelung von Boden sollen vermieden werden.

Bei den hier vorliegenden Flächen handelt es sich um Intensivgrünland und artenarmes extensives Grünland im Geltungsbereich.

3.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die landwirtschaftlichen Flächen weiterhin bestehen.

3.3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen beschrieben, die bei einer Umsetzung der Planung zu erwarten sind und in ihrer Erheblichkeit bewertet.

Schutzgut	Zu erwartende Umweltauswirkungen	Bewertung
Boden	<p>Der Boden verliert in Teilen seine Funktionen im Naturhaushalt (Lebensraumfunktion, Puffer- bzw. Filterfunktion etc.), eine natürliche Bodenentwicklung wird unterbunden. Durch die GRZ 0,4 wird die Versiegelung reduziert.</p> <p>Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen (Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen sind unzulässig.</p>	Eingriff nicht zu vermeiden. Durch GRZ 0,4 und Festsetzungen wird Versiegelung begrenzt.
Klima / Luft	<p>Während der Bauphase ist wegen des Baustellenverkehr und der Bautätigkeit temporär eine verstärkte Abgas- und Staubemission zu erwarten. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (u.a. Festsetzungen zur bebaubaren Grundfläche, zur Begrenzung der Versiegelung sowie Vorgaben zur Gestaltung der nicht bebaubaren Flächen) werde die Umweltauswirkungen begrenzt.</p> <p>Aufgrund der geringen Fläche des Vorhabens, sowie der Lage im ländlichen Umfeld werden diese Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.</p>	Bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen: Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
Wasser	Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet. Das Oberflächenwasser ist wird in die geplante	Bei Umsetzung der Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen:

	<p>Rückhaltefläche im Südwesten geleitet und gedrosselt abgegeben. Unbelastetes Niederschlagswasser (Dach- und Hoffläche) können über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zugeleitet werden und als Beregnungswasser verwendet werden.</p> <p>Durch die geplante Versiegelung verringert sich die Retentionsfähigkeit der Fläche. Das anfallende Niederschlagswasser kann nicht mehr auf der Fläche versickern, sondern wird abgeführt. Dadurch verringert sich die Grundwasserneubildungsrate und es kommt zu einer Abflussverschärfung bei Niederschlagsereignissen. Durch Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (Rückhaltebecken) wird das Ausmaß dieser Auswirkungen begrenzt.</p>	Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
Flora & Fauna	<p>Um die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes „Weiherwiesenfeld“ auf den Artenschutz zu prüfen, wurde von Diplom-Biologe Ulrich Meßlinger ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt.</p> <p>Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Tiere und Pflanzen in Bayern können Arten aus den Gruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien Arten im Eingriffsbereich nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> die ökologische Funktion der umliegenden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch die geplanten Maßnahmen nicht verschlechtert wird <input type="checkbox"/> der Erhaltungszustand der lokalen und regionalen Populationen anlagen-, bau- und betriebsbedingt (Störungen) nicht verschlechtert wird <input type="checkbox"/> dass die Planungen einer künftigen Verbesserung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht im Wege stehen <input type="checkbox"/> Brutplatz-, Quartier- und Individuenverluste vermieden werden. 	<p>Bei Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen:</p> <p>Keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG</p>

Bebauungsplan „Weiherwiesenfeld“
Begründung, Stand 29.08.2024

	Unter Beachtung der beschriebenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass bezogen auf Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie auf Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten werden.	
Mensch / Gesundheit	Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes „Weiherwiesenfeld“ sind keine Emissionen zu erwarten. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Stadler Straße“ und den „Lavendelweg“. Eine erhebliche Mehrbelastung der Erschließungswege ist nicht zu erwarten. Emissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu dulden.	Keine erheblichen Auswirkungen
Landschaftsbild / Erholung	Die Bedeutung des Planungsgebietes ist aufgrund der bestehenden Nutzungen (Ortsrandbebauung, landwirtschaftliche Fläche) für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als eher gering zu bewerten. Deshalb ist der gewählte Standort für den notwendigen Eingriff auch aus Sicht des Landschaftsschutzes grundsätzlich als geeignet zu bewerten.	Keine erheblichen Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Die Auffindung von Bodendenkmälern ist möglich.	Keine erheblichen Auswirkungen
Abfallerzeugung, Umweltverschmutzungen, Belästigungen, Unfallrisiko	Das geplante Vorhaben befindet sich am Ortsrand von Aurach auf unbebauter Fläche. Abbruchmaßnahmen sind nicht erforderlich. Das anfallende Abwasser wird durch die kommunale Kläranlage gereinigt. Die Müll- und Wertstoffentsorgung erfolgt über den Landkreis Ansbach. Emission und erhöhtes Unfallrisiko sind durch das Wohngebiet nicht zu erwarten.	Entsorgung ist ortsüblich geregelt. Keine erheblichen Auswirkungen
Kumulationswirkung	Das geplante Wohngebiet grenzt an das bestehende Wohngebiet „Südlich der Rosenstraße“ an und löst keine zusätzliche Kumulationswirkung auf umgebende Bereiche aus.	Keine erheblichen Auswirkungen

Fazit

Im Ergebnis zeigt die Darlegung der zu erwartenden Umweltauswirkungen und ihre Bewertung, dass durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Für die unterschiedlichen Auswirkungen sind Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung sowie zum Ausgleich konzipiert, diese werden im Folgenden erläutert.

B4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Dabei sind Eingriffe, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, nur zulässig, wenn eine unbedingte Notwendigkeit vorliegt. Zum Schutz und zur Minimierung von Vorhaben bedingten Beeinträchtigungen sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.

4.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

– Gestaltung der Dächer und Gebäude

Als Dacheindeckung sind glänzende Materialien unzulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen. Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieranlagen.

Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

– Gestaltung der unbebauten Flächen

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen (Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen sind unzulässig.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeänderungen sind zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind.

Als maximale Auffüllhöhe des fertigen neu herzustellenden Geländes wird die vor dem jeweiligen Grundstück befindliche Straßenoberkante der Erschließungsstraße entlang des Grundstücks festgesetzt. Dieses neu geschaffene Gelände wird als natürliche Geländeoberfläche im Sinne der Bayerischen Bauordnung festgesetzt. Sämtliche Gebäudehöhenmaßangaben sind hierauf zu beziehen.

– Einfriedung

Straßenseitig sind Zäune bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,25 m zulässig, Mauern sind bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig. Sockel sind alle 30 m zu unterbrechen, die Einfriedungen sind mind. 10 cm über dem Gelände zu errichten.

An den restlichen Grundstücksgrenzen dürfen Stützmauern und Einfriedungen maximal in der gesetzlich zulässigen Höhe errichtet werden, auf die Regelungen in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird verwiesen. Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

– Beleuchtung

Um die Bewohner vor zusätzlicher Ausleuchtung der Landschaft und direkte Blendung durch künstliches Licht zu schützen und um die Wirkung auf nachtaktive Insekten möglichst gering zu halten, ist die Außenwirkung von künstlicher Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Es werden zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren, z. B. LED, Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet.

Bei der Installation der Leuchten sollte darauf geachtet werden, dass die Lampen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet werden. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.

– Vermeidungsmaßnahme V1:

Die randlich vorhandenen Gehölzstrukturen und Bäume werden dauerhaft erhalten und während der Bauzeit gegen mechanische Verletzungen geschützt.

– Vermeidungsmaßnahme V2:

Bereits aufgrund § 39 BNatSchG sowie auch zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Fledermäusen, brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln sind jegliche Gehölzrodungen nur im Zeitraum zwischen Oktober bis Februar zulässig.

– Vermeidungsmaßnahme V3:

Zur Vermeidung von Störungen erfolgen während der Aktivitätszeit von Fledermäusen (April bis Oktober) keine Bauarbeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeiten.

– Vermeidungsmaßnahme V4:

Alle Beleuchtungsanlagen an Straßen und im Außenbereich von Betrieben werden mit LED-Lampen (Farbtemperatur < 2.700 K) ausgestattet, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren werden so ausgerichtet, dass die Lichtkegel nur auf befestigte Flächen und nicht in den freien Luftraum, auf Gehölze oder Grünflächen (Flugrouten, Querungsbereiche, potenzielle Quartiere und Jagdhabitats) gerichtet sind. Straßenbeleuchtung und Lampen auf Betriebsgelände werden nachts abgeschaltet oder mit Bewegungssensoren ausgestattet.

– Vermeidungsmaßnahme V5:

Zur Minimierung des Vogelschlages ist auf die Vermeidung größerer, spiegelnder Glas- und Fassadenflächen geachtet. Die Fallenwirkung von Glas-flächen wird minimiert durch Mattierung, Musterung oder Außenjalousien. In geringer Höhe kann dies auch durch anflughemmende höhere Vorpflanzungen erfolgen. Dabei werden die jeweils neuesten fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit unterschiedlicher Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

– Vermeidungsmaßnahme V6:

Bereits in der Erschließungsphase wird darauf geachtet, dass keine Situationen, Strukturen und Bauwerke mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, auch Amphibien, Spitzmäuse, Igel) entstehen, z.B. durch offene Baugruben, bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte und Entwässerungsrinnen (feinmaschige Abdeckung erforderlich), offene Fallrohre, Gullis o.ä. Gullis werden nicht unmittelbar an Bordsteinen, sondern davon abgesetzt eingebaut und mit Ausstiegshilfen ausgestattet.

– Vermeidungsmaßnahme V7:

Zur Verringerung der Barrierewirkung werden Sockel von Einfriedungen alle ca. 10 m unterbrochen ausgeführt, so dass sie für Kleintiere (z.B. Amphibien, Igel) durchlässig werden. Aus gleichen Gründen werden ggf. über längere Strecken erforderliche hohe Bordsteine alle ca. 20 m abgesenkt oder abgeschrägt, so dass sie für Kleintiere überwindbar werden.

– Vermeidungsmaßnahme V8:

Direkte Verluste von brütenden Vögeln, Gelegen oder noch nicht selbständigen Jungvögeln sowie auch von Reptilien werden vermieden, indem das Entfernen des Oberbodens incl. der Vegetationsdecke zwischen September und Februar erfolgt. Ein Baubeginn in diesem Zeitraum vermeidet auch störungsbedingte Brutverluste im Baufeld und dessen Nahbereich. Falls sich der Baubeginn bis in die nachfolgende Brutperiode (ab März) hinzieht, werden im gesamten Baufeld jeweils zwischen März und August vorsorglich Vergrämnungsmaßnahmen durchgeführt. Dies erfolgt durch Flatterbänder (z.B. rot-weißes Absperrband) im Abstand von ca. 20 m, die mindestens 1,5 m hoch z.B. an Pfählen angebracht über die zu überformende Fläche geführt werden. Um die abschreckende Funktion dauerhaft zu gewährleisten, müssen z.B. durch Wind gerissene Abschnitte regelmäßig ersetzt werden. Die Vergrämnung ist im

gesamten Baubereich notwendig. Die Vergrämung kann entfallen, wenn Bodenbrüter nachweislich bereits durch den laufenden Baubetrieb abgehalten werden (Kontrolle durch Umweltbaubegleitung). Sofern nachweislich keine störungsempfindlichen Vogelbruten im Gange sind, kann auch ein Baubeginn auch zwischen März und August erfolgen.

– **CEF-, Ersatzmaßnahme: Flurstk Nr. 1815, Gmk. Aurach**

Für die Feldlerche ist eine zeitlich vorgezogene Kompensation (CEF-Maßnahme) von einem potenziellen Revier erforderlich, die bereits in der Brutsaison wirksam ist, in der bzw. vor der der geplante Eingriff erfolgt. Entsprechendes gilt für ein potenzielles Revier des Rebhuhnes. Im vorliegenden Fall kann die Kompensation mit dem Ausgleich nach Eingriffsregelung auf dem Ackergrundstück Flurstk. 1815 Gmk. Aurach (Gesamtgröße 11.340m²) ca. 2.000m östlich vom Eingriff erfolgen. Flurstk. 1815 ist im Eigentum der Gemeinde Aurach

Pflegemaßnahmen für die CEF - Maßnahme:

Der Aufwuchs wird jährlich im Frühjahr vor 1. März und Herbst ab 1. Oktober gemäht.

Bei jedem Mähgang werden maximal 50% der Fläche in Streifenmähd mit wechselnden Mähabschnitten gemäht.

Je nach Wuchsdichte wird die Fläche im Abstand von 2 – 3 Jahren vor dem 1. März gegrubbert. Bei jedem Grubbern werden maximal 50% der Fläche in ca. 20 m breiten Streifen bearbeitet.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen.

Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird von 1. März bis 31. Oktober ein „Wälzverbot“ festgesetzt.

Im Umkreis von 50 m werden keine Gehölze gepflanzt.

Zeitliche Umsetzung der CEF - Maßnahmen:

Die CEF - Maßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

4.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren.

Zur folgenden Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der fortgeschriebenen Fassung von Dezember 2021 herangezogen.

Durch den Bebauungsplan für das Wohngebiet „Weiherwiesenfeld“, findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist.

Insgesamt wird durch die GRZ 0,4 dafür ein Eingriffsfaktor von 0,4 festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst einen vorhandenen Straßenabschnitt des „Lavendelweg“ von 183m² der nicht kompensiert werden muss.

Die Flächen für einen Spielplatz, eine öffentliche Grünfläche und ein Regenrückhaltebecken sind in der Kompensationsfläche enthalten

4.3. Artenschutz

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Tiere und Pflanzen in Bayern können Arten aus den Gruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien Arten im Eingriffsbereich nicht ausgeschlossen werden.

Durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass

- die ökologische Funktion der umliegenden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch die geplanten Maßnahmen nicht verschlechtert wird
- der Erhaltungszustand der lokalen und regionalen Populationen anlagen-, bau- und betriebsbedingt (Störungen) nicht verschlechtert wird
- dass die Planungen einer künftigen Verbesserung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht im Wege stehen
- Brutplatz-, Quartier- und Individuenverluste vermieden werden.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

B5. Alternative Planungsmöglichkeiten, Auswahlgründe

Die Lage des Gebietes kann als gute zentrale Lage für den Ort Aurach gesehen werden. Die wichtigsten Kernfunktionen von Aurach liegen hierfür in günstiger Nähe. Aurach ist durch seine ausgeprägte Längenausdehnung relativ weitläufig und durch die Ortsstraße sehr dominant beeinflusst.

Die Wohn- und Aufenthaltsqualität des betroffenen Gebietes wird als sehr gut eingestuft.

Die betroffene Fläche befindet sich im Zusammenhang bebauter Ortsbereiche.

Die Gemeinde Aurach verfügt über kein alternativ besser geeignetes Gelände.

Die Alternativbetrachtungen ergaben, dass innerörtliche Baulücken den beabsichtigten städtebaulichen Planungsumfang nicht aufnehmen können.

Die Bedeutung des Planungsgebietes ist aufgrund der bestehenden Nutzungen (Ortsrandbebauung, landwirtschaftliche Fläche) für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als eher gering zu bewerten. Deshalb ist der gewählte Standort für den notwendigen Eingriff auch aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes grundsätzlich als geeignet zu bewerten.

Die grünordnerischen Festsetzungen verringern den Eingriff und die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen schaffen einen angemessenen Ausgleich vor Ort.

B6. Weitere Angaben zum Umweltbericht

6.1. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung des Umweltberichtes traten nicht auf.

6.2. Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Durch ein Monitoring werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens überwacht und frühzeitig evtl. auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erkannt und geeignete Abhilfe kann ergriffen werden.

Erhebliche Auswirkungen sind nur zu erwarten, wenn zum Beispiel die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt bzw. nicht funktionsfähig wären oder der Versiegelungsgrad über dem zulässigen Wert läge.

Für den vorliegenden Fall obliegt das Monitoring der städtebaulichen Belange generell der Gemeinde Aurach.

6.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weiherwiesenfeld“ soll im südlichen Bereich von Aurach eine Möglichkeit zur Ansiedlung geschaffen werden. Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Für die Schutzgüter Flora/Fauna, Kultur- und Sachgüter, Boden, Wasser, Landschaftsbild hat das Vorhaben geringe Auswirkungen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass Maßnahmen zur Vermeidung von Lebensraumverlusten der Tiergruppen Säugetiere, Vögel und Reptilien erforderlich sind.

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes „Weiherwiesenfeld“, findet ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist.

Literatur

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur in der Fassung vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 21. Februar 2018 (GVBl.

S. 48) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (2021): Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Weitere Literatur

Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Diplom-Biologe Ulrich Meßlinger (08.2024)

Aufgestellt:

Herrieden, 29.05.2024 / 29.08.2024

Ingenieurbüro Heller GmbH / Orts- und Landschaftsplanung Michael Schmidt

.....
(Unterschrift)

Anlagen:

Anlage 1: spezielle artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Diplom Biologe Ulrich Messlinger, Flachslanden (Stand 07.08.2024)