ANLAGE 1 zur Begründung Bebauungsplan Herrnneuses „Im Kirchhoffeld II“

Stadt Neustadt an der Aisch

BEBAUUNGSPLAN 65 „Im Kirchhoffeld II“

Teil UMWELTBERICHT

Stand Fertigung 30.04.2025

Büro für Landschafts- u. Freiraumplanung DIPL.-ING. HERBERT STUDTRUCKER Freier Landschaftsarchitekt Sperberweg 3 Telefon 09131/481805 91056 Erlangen Telefax 09131/481554	**Auftraggeber:** **Stadt Neustadt an der Aisch** Würzburger Straße 33 91413 Neustadt a.d. Aisch
Aufgestellt zum Planstand 30.04.2025 Herbert Studtrucker Landschaftsarchitekt	**Bearbeitung:** Dipl.-Ing. Herbert Studtrucker Landschaftsarchitekt

Inhaltsverzeichnis

1.1	Einleitung	3
1.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	3
1.1.2	Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen	4
1.1.3	Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele	4
1.2	Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung	5
1.2.1	Der Mensch und seine Gesundheit	5
1.2.2	Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt / Artenschutz	6
1.2.3	Boden / Fläche	7
1.2.4	Wasser	8
1.2.5	Luft und Klima	8
1.2.6	Landschaft	8
1.2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	9
1.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	9
1.3	Weitere Belange des Umweltschutzes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB)	9
1.3.1	Auswirkungen auf Gebiete von „Gemeinschaftlicher Bedeutung“ sowie Europäischen Vogelschutzgebiete“	9
1.3.2	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	9
1.3.3	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	9
1.3.4	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	10
1.3.5	Klimaschutz / Klimaanpassung	10
1.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	10
1.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	10
1.5.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	10
1.5.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	12
1.5.3	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	17
1.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	17
1.7	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	17
1.8	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	17
1.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	18

1.1 Einleitung

1.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Neustadt an der Aisch verzeichnet eine deutliche Nachfrage nach Wohnbauflächen auch in den Ortsteilen. Gleichzeitig schwinden die Baulandreserven. Der vor vielen Jahren im Westen von Herrnneuses entstandene Aussiedlerhof hat keine Tierhaltung mehr und bewirtschaftet nur noch wenige Flächen. Daher besteht die Möglich die bauliche Entwicklung im Westen des Ortsteils Herrnneuses abzurunden und Baulücken zu schließen.

Bei den neu beplanten Flächen handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland), Mischwald und eine Baumhecke am westlichen Siedlungsrand von Herrnneuses.

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

- Im Norden teils durch die bestehende Bebauung des Aussiedlerhofs und durch Flächen an der Kreisstraße NEA 24;
- Im Osten durch die bestehende Bebauung des Baugebiets „Im Kirchhoffeld I“;
- Im Süden durch den angrenzenden Wald;
- Im Westen durch Teile des Aussiedlerhofes und die freie Landschaft.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (unmaßstäblich, Quelle: Bayernatlas)

Geplante Nutzung

Festgesetzt wird im Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet (WA).

Umfang des Vorhabens

Die Fläche des Geltungsbereiches (einschl. Ausgleichsfläche) umfasst ca. 1,52 ha.

Bedarf an Grund und Boden

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. ca. 11.330 m². Die geplanten Flächenausweisungen innerhalb des Geltungsbereiches gliedern sich wie folgt auf:

- Allgemeines Wohngebiet WA ca. 8.500 m² (75,0%)
  Darin 440 m² private Grünfläche separat dargestellt
- Öffentliche Verkehrsflächen, auch Feldweg ca. 1.300 m² (11,5%)
- Private Verkehrsflächen (ETW) ca. 480 m² (4,2%)
- Grünflächen, öffentlich ca. 550 m² (5,0%)
- Retentionsflächen ca. 500 m² (4,3%)

Der Flächenumfang der erforderlichen externen naturschutzrechtlichen Maßnahmen beträgt insgesamt ca. 0,39 ha.

1.1.2 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen

Baugesetzbuch

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist das Baugesetzbuch mit seinen Bestimmungen zur Umweltprüfung und den Bestimmungen zum Schutz der Umwelt maßgeblich (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Von Bedeutung sind auch die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, die sich aus § 1a BauGB ergeben.

Wasserrecht

Es bestehen keine wasserrechtlichen Festsetzungen,

Naturschutzrecht

Europäische oder nationale Schutzgebiete, Flächen der amtlichen Biotopkartierung sowie nach Art. 30 BNatschG bzw. Art.23 BayNatschG gesetzlich geschützt Flächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt am Nordrand des Naturparks Frankenhöhe (NP – 00013, Nr. BAY 10). Das Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Frankenhöhe (ID: LSG-00570.01) grenzt knapp südwestlich an das Plangebiet an und verläuft dann südlich in etwas Abstand vom Plangebiet.

1.1.3 Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der FNP/LP der Stadt Neustadt zeigt landwirtschaftliche Fläche und Waldfläche im überplanten Bereich. Er wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Zwei Wohnhäuser sowie ein Aussiedlerhof sind als „Bestand im Grünland“ vorhanden. Östlich des Plangebiets befindet sich das Wohngebiet „Im Kirchhoffeld I“.

Inmitten des Plangebiets befindet sich ein Planzeichen ohne Flächendarstellung: „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“. Es handelt sich gemäß Auskunft des Landratsamts NEA-BW um Flächen der früheren Altdeponie Herrnneuses, die aber als „nutzungsorientiert ausgeräumt“ gelten. Direkt östlich im Anschluss an das

Planungsgebiet befindet sich eine größere, breite Feldhecke, die mit ihren Ästen beiderseits in die benachbarten Grundstücke hineinreicht.

Abbildung 2: Planausschnitt oben: Auszug aus dem wirksamen FNP/LP mit Planungsbereich des Bebauungsplans (gelb gestrichelt umrahmt), (unmaßstäblich)

Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Neustadt / Aisch – Bad Windsheim sind im Bereich des Bebauungsplanes keine schützenswerten Lebensräume oder bedeutsame Arten verzeichnet. In der Nähe an der Kirche von Herrnneuses ist ein Vorkommen gefährdeter Fledermäuse gemeldet. Maßnahmenziele sind durch das Planungsvorhaben nicht betroffen.

1.2 Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

1.2.1 Der Mensch und seine Gesundheit

Bestehende Situation

Durch die Kreisstraße NEA 24 ist eine geringe Vorbelastung hinsichtlich Schall- und Schadstoffimmissionen vorhanden.
Das Plangebiet besitzt keine nennenswerte Bedeutung für die öffentliche Erholungsnutzung. Die bestehende Wegeverbindung von der Kreisstraße in den Schenkenwald wird allerdings

von Spaziergängern und Fahrradfahrern genutzt. Das direkt betroffene Waldstück ist nicht durch Wege erschlossen.

Bewertung

Das Planungsgebiet unterliegt Einflüssen aus der Kreisstraße NEA 24. Sie werden jedoch als nicht gravierend angesehen, da die Kreisstraße nur wenig befahren ist und auch die eher unattraktive Nordseite der geplanten Gebäude dorthin orientiert ist. Auf ein Gutachten zum Schallschutz kann aus bisheriger Sicht verzichtet werden. Gewerbelärm ist nicht vorhanden. Landwirtschaftliche Immissionen durch Tierhaltung sind im direkten Umfeld nicht zu befürchten. Der Aussiedlerhof im Westen hat der Stadt Neustadt gegenüber schriftlich erklärt, dass Tierhaltung nicht mehr existiert und auch nicht wieder aufgenommen wird.
Die Wegeverbindung zu den Waldflächen bleibt weiterhin bestehen.

Auswirkungen

Geringe umweltrelevanten Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit..

1.2.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands

Der Geltungsbereich umfasst einen Mischwaldbestand, Intensivgrünland und Hausgärten. Aufgrund der bestehenden Nutzung sind reproduktive Vorkommen von saP-relevanten Tierarten wie z.B. Vögel im Norden und Süden (Gebüsche, Waldrand und angrenzender Waldbestand) der Planungsfläche möglich. Biotope, Schutzgebiete bzw. geschützte Objekte nach Naturschutz- bzw. Artenschutzrecht sind nicht vorhanden.

Für das Plangebiet liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros für ökologische Studien (BföS) vor, die im Jahr 2024 hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Amphibien ergänzt wurde. Die Geländearbeiten wurden am 7.3.2021 durchgeführt und hierbei nach Nestern von Haselmäusen gesucht, nach Bäumen, die für saP-relevante xylobionte Käfer geeignet sind, gesucht und eine Potenzialabschätzung für Vogelarten durchgeführt und das Habitat-Potenzial für Zauneidechsen eingeschätzt (Bearbeiter: H. Schlumprecht). Die saP wurde im Frühjahr 2024 durch Erhebungen zu Amphibien ergänzt.

Bewertung

Die Überplanung der Fläche führt anlage- und baubedingt zu einem dauerhaften Verlust von Biotopnutzungstypen mit einer kurzen Entwicklungsdauer bzw. einem geringen Alter (junger Waldbestand). Die Gebüsche als potentielle Habitate von Goldammer und Stieglitz bleiben erhalten. Durch die Planung ist von einer anlage-, bau- und betriebsbedingten Barriere- und Zerschneidungswirkung auszugehen, die jedoch aufgrund der bisherigen Nutzung nicht als erheblich eingestuft wird. Dies gilt auch für die anlage-, bau- und betriebsbedingte Lärm-, Staub- und Lichtimmissionen sowie Erschütterungen. Diese werden temporär erhöht, nach Abschluss der baulichen Maßnahmen sind sie jedoch nur noch als geringfügig höher als bisher einzustufen. Eine populationsstörende Wirkung kann daraus nicht abgeleitet werden.

Bei den im Frühjahr 2024 durchgeführten Erhebung zu Amphibien wurden keine artenschutzrechtlich relevante Arten vorgefunden.

Tabelle 1: Übersicht über das Vorkommen von saP-relevanten Tierarten

Artengruppe	Kartierungen saP-relevanter Arten auf der Planungsfläche	Verbotstatbestände	Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG
Säugetiere / Fledermäuse	Quartiere von Baumhöhlen-bewohnenden Fledermausarten sind nicht betroffen, da keine Bäume mit Baumhöhlen auf der Planungsfläche vorkommen.	nicht einschlägig	Nicht erforderlich
Säugetiere / Biber, Feldhamster, Luchs	Keine Nester der Haselmaus gefunden. Keine Hinweise auf mögliche Habitate.	nicht einschlägig	Nicht erforderlich
Amphibien	Laichgewässer nicht vorhanden. Keine Nachweise.	nicht einschlägig	Nicht erforderlich
Reptilien	Kein geeignetes Habitat, keine Nachweise	nicht einschlägig	Nicht erforderlich
Libellen	Geeignete Larvalgewässer nicht vorhanden.	nicht einschlägig	Nicht erforderlich
Käfer	Keine geeigneten Bäume vorhanden.	nicht einschlägig	Nicht erforderlich
Schmetterlinge	keine Futterpflanzen vorhanden.	nicht einschlägig	Nicht erforderlich
Weichtiere / Großkrebse	Geeignete Laichgewässer nicht vorhanden.	nicht einschlägig	Nicht erforderlich
Vögel	Vermeidungsmaßnahmen sind erforderlich (Bauzeiten-Beschränkung) für in Gebüsche und Baumkronen nistende Arten. Quartiere von Baumhöhlen-bewohnenden Vogelarten sind nicht betroffen, da keine Bäume mit Baumhöhlen auf der Planungsfläche vorkommen.	nicht einschlägig bei Durchführung von Vermeidungs-Maßnahmen	Nicht erforderlich

Naturschutzrechtliche und Artenschutzrechtliche Maßnahmen werden in Punkt 1..5.2 und 1.5.3 behandelt.

Auswirkungen

Es bestehen mittlere umweltrelevante Auswirkungen auf Habitatstrukturen und Lebensraumfunktionen.

1.2.3 Boden / Fläche

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands

Der geologische Untergrund wird innerhalb des mittleren Keuper von Coburger Sandstein mit bereichsweisen mit Tonmergelsteinbänke gebildet. Der Boden besteht aus Überwiegend Braunerde und verbreitet Pseudogley-Braunerde, unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein). Die Bodenschätzung stuft das Gebiet als Ackerstandort mit geringer Ertragsfähigkeit ein (Zustandsstufe 6).

Die Empfindlichkeit ist hoch in Bezug auf Bodenversiegelung und mittel gegenüber Schadstoffeintrag. Es besteht eine mittlere bis hohe Bedeutung der Bodenfunktionen.

Der Flächenumfang des Geltungsbereiches beträgt ca. 11.330 m²:

Im Plangebiet befand sich die frühere Deponie Herrnneuses. Bei historischen Erkundungen wurde nach Angaben des Landratsamts NEA-BW eine Ortseinsicht der betroffenen Flächen am 05.09.2006 mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach durchgeführt sowie Zeitzeugen befragt. Demnach erstreckten sich die Müllablagerungen auf die jetzigen Grundstücke Fl.Nr.

397/10, 397/12, 397/20 Gmkg. Herrnneuses (früher Fl.Nr. 216). Die Flächen sind mittlerweile bebaut. Nach Aussagen von Zeitzeugen wurde im Zuge der Bauarbeiten (ca. ab 1979) sämtlicher Müll entfernt und durch die Baufirmen entsorgt. Nach einer Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach vom 14.09.2006 besteht auf Grund der Feststellungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht kein Handlungsbedarf. Der Altlastenverdacht gilt daher als nutzungsorientiert ausgeräumt.

Auswirkungen

Es bestehen mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Fläche.

1.2.4 Wasser

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands

Es sind keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete von dem Vorhaben betroffen. Überschwemmungsgebiete sind im Planungsbereich nicht ausgewiesen. Der Planungsraum weist keine Stand- oder Fließgewässer auf. Angaben zum Grundwasser sind nicht vorhanden.

Bewertung

Schutzgebiete sind nicht betroffen. Durch die Bodenversiegelung reduziert sich die Grundwasserneubildung im Plangebiet. Maßnahmen zur Eingriffsminderung sind in Punkt 1.5.1 angeführt.

Auswirkungen

Geringe bis mittlere umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf den Wasserhaushalt.

1.2.5 Luft und Klima

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands

Das Plangebiet ist kein Kaltluftentstehungsgebiet. Es besitzt Funktionen für die Frischluftzufuhr für die angrenzend Bebauung

Bewertung
Durch die geplante Bebauung werden die Klimafunktionen eingeschränkt. Durch Bepflanzungen der Freiflächen und Dachbegrünung können die Auswirkungen verringert werden.

Auswirkungen

Geringe Auswirkungen hinsichtlich der Klimafunktionen.

1.2.6 Landschaft

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands

Das Gebiet wird durch Grünlandflächen, Gehölzbestände, Siedlungsrand und einen Aussiedlerhof sowie Waldrandbereichen geprägt. Zur Kreisstraße hin grenzt sich das Gebiet mit Gehölzbeständen und einer Baumreihe ab. Die bestehend Bebauung ist größtenteils durch Gehölzstrukturen landschaftlich eingebunden.

Bewertung

Durch grünordnerische Vorgaben (Erhaltung einer Hecke, Pflanzgebot für Bäume) erfolgt eine landschaftliche Einbindung der Planungsfläche. Es ist keine negative Fernwirkung der geplanten Bebauung zu erwarten

Auswirkungen

Geringe Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild.

1.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst sind keine Kultur-, Boden- oder Baudenkmäler in den Unterlagen des bayerischen Amtes für Denkmalpflege gelistet. Aufgrund der Nähe von Bodendenkmalen wurde Festsetzung Nr. 15 neu in den Bebauungsplan aufgenommen (Anwendung Art. 7 BayDSchG bei Bodeneingriffen). Nur wenn nach einigen Aufschlüssen keine Funde zu verzeichnen sind kann in Abstimmung mit den Fachbehörden Art. 8 angewendet werden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter (z.B. Leitungen) werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

1.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden bereits, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bei der Darstellung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Die für das Vorhaben beschriebenen Wechselwirkungen bewegen sich im Rahmen des „normalen Funktionsgeflechts“.

1.3 Weitere Belange des Umweltschutzes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB)

1.3.1 Auswirkungen auf Gebiete von „Gemeinschaftlicher Bedeutung“ sowie „Europäischen Vogelschutzgebiete“

Von dem Vorhaben ist kein Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) direkt oder indirekt betroffen. Weitere Maßnahmen sind insofern nicht erforderlich. Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete des Schutzgebietsnetzwerkes „Natura 2000“ vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

1.3.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

1.3.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Versorgung mit erneuerbaren Energien wird durch die Festsetzungen zur Solarenergie optimiert.

1.3.4 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und den sonstigen Umgang mit Boden gem. DIN 19731 und S 12 BBodSchV wird im Bebauungsplan hingewiesen. Bei nicht versiegelten Flächen soll Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können. Verdichtungen, Vernässungen etc. sind zu vermeiden.

1.3.5 Klimaschutz / Klimaanpassung

Auf der Ebene der Bebauungsplanung werden Maßnahmen zur Verbesserung des Microklimas, wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünungen und sowie Gehölzpflanzungen festgelegt.

1.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Geltungsbereich weiterhin landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzt werden und Habitatfunktion für Arten des Grünlandes und der Mischwälder besitzen.

1.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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 Schutze und zur Minimierung von Vorhaben bedingten Beeinträchtigungen sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.

1.5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Mensch und Gesundheit

In den obersten Geschossen der nördlichen Häuserzeile entlang der Kreisstraße werden für Schlafräume Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Auf die im Geltungsbereich einwirkenden Immissionen aus der Landwirtschaft wird hingewiesen. Diese sind zu dulden, sofern sie nicht über das zulässige Maß hinausgehen.

Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Berücksichtigung der Vogelbrutzeit bei den Erschließungsma0nahme (siehe Punkt 1.5.3)
- Vorgabe eines Mindestabstands von ca. 15 cm zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche, um Wanderbewegungen von Kleintieren zu ermöglichen
- Die Beleuchtung soll Insekten- und Fledermaus freundlich ausgeführt werden
- Die Bestandsgehölze im Osten sind gemäß Planeintrag zu erhalten und im Bereich des Spielplatzes ist ein Heckenriegel gemäß Pflanzgebot zu ergänzen.
- Extensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung

Boden/Fläche

Im Rahmen der Baumaßnahme ist der besondere Schutz des Mutterbodens DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu beachten. Bei nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, die Schichtung ist wiederherzustellen. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige Bodenveränderungen bei Geländeauffüllungen vermieden werden. Bauarbeiten sollen bodenschonend ausgeführt werden.

Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wurde verzichtet und stattdessen gem. § 19 Abs. 1 BauNVO) eine maximale Grundfläche von 130 m² je Grundstück festgesetzt, um eine möglichst kompakte, zweigeschossige Bebauung im Gebiet zu erreichen. Gleichzeitig wird damit ein hohes Maß an Durchgrünung und Freifläche geschaffen.

Wasser

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird in einem Regenrückhaltebecken am Nordrand gesammelt, zurückgehalten und dann in den bestehenden Oberflächenwasserkanal übergeleitet.

Die geplanten Dachbegrünungen können zu einer gewissen Rückhaltung von Oberflächenwasser aus Dachflächen beitragen. Auch Zisternen vermindern als Retentionszisternen den Wasserabfluss und werden als Teil der Erschließungsplanung festgesetzt.

Bei der Anlage des öffentlichen Spielplatzes am Waldrand soll geprüft werden, ob über eine Absenkung (vertiefte Ausführung) Oberflächenwasser aus dem Wald zurückgehalten werden kann.

Es wird empfohlen durch geeignete Untergrunduntersuchungen zu erkunden, inwieweit Grundwasser ansteht.

Luft und Klima

Dächer mit Neigung bis 20º sind zu begrünen, mit Ausnahme der Flächen, die von Anlagen zur Solarenergie genutzt werden. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit Form und Neigung wie das Hauptgebäude oder Flachdächer sowie Pultdächer bis maximal 15º zulässig. Die Dächer sind zu begrünen. Aus Gründen des Klimaschutzes sind für die Fassaden der Gebäude helle Farben zu verwenden, um einen hohen Rückstrahleffekt (Albedo) zu erzielen,

Für die Errichtung von Solaranlagen (Elektro oder Wärme) wurden einige regelnde Festsetzungen getroffen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4), wonach mindestens 1/3 der Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie herangezogen werden müssen.

Aus Gründen des Klimaschutzes sind für die Fassaden der Gebäude helle Farben zu verwenden, um einen hohen Rückstrahleffekt (Albedo) zu erzielen, Festsetzung III.7.

Landschaftsbild / Ortsbild

Als Grünordnerische Maßnahmen sind die Bestandsgehölze im Osten gemäß Planeintrag zu erhalten und im Bereich des Spielplatzes ist ein Heckenriegel gemäß Pflanzgebot zu ergänzen. Je Baugrundstück ist ein Hausbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Kultur- und Sachgüter

Zunächst ist Art. 7 BayDSchG anzuwenden, d.h. bei jeglichen Bodeneingriffen ist eine gesonderte denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Später kann eventuell Art. 8 Bay. Denkmalschutzgesetz angewendet werden (Meldungen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen).

1.5.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Einstufung des Planungsgebietes erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (StLMU 1/2003). Das Bauland wird im Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Eine GRZ-Festsetzung erfolgt nicht. Es wurde eine maximale Wohngrundfläche von 130 qm festgelegt. Bezogen auf die kleinste Grundstücksfläche von 503 qm würde sich eine GRZ von 0,25 ergeben. Sie liegt somit unter dem Wert von 0,35. Die Gesamtfläche des Baugebietes beträgt ca. 1,13 ha.

Folgende Flächen werden von der Bilanz ausgenommen:

- Bestehende versiegelte Flächen / Wohngrundstücke
- Zu erhaltende Hecke

Die Berechnung der Ausgleichsflächen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

<u>Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung</u>

Kategorie I oben – intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, strukturarme Gärten
Kategorie II oben – standortgemäße Wälder

<u>Einstufung des Planungsgebiets entsprechend der Planung</u>

Typ B / Feld B I
festgesetzte GRZ: < 0,35 - Bilanzfläche 0,62 ha
Versiegelungsgrad mittel, Kompensationsfaktor 0,2-0,5 / Angesetzt: 0,4

Typ B / Feld B I
festgesetzte GRZ: < 0,35 - Bilanzfläche 0,46 ha
Versiegelungsgrad mittel, Kompensationsfaktor 0,5-0,8 / Angesetzt: 0,8

<u>Ausgleichsbedarf</u>
6219 qm x 0,4 = 2488 qm
1780 qm x 0,8 = 1424 qm

<u>Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 3912 qm</u>

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 3912 qm wird wie folgt aufgeteilt:

Anteil Privat
1636 qm x 0,4 = 654 qm
Anteil Gemeinde
4583 qm x 0,4 = 1833 qm
<u>1780 qm x 0,8 = 1422 qm</u>
Summe: = 3258 qm

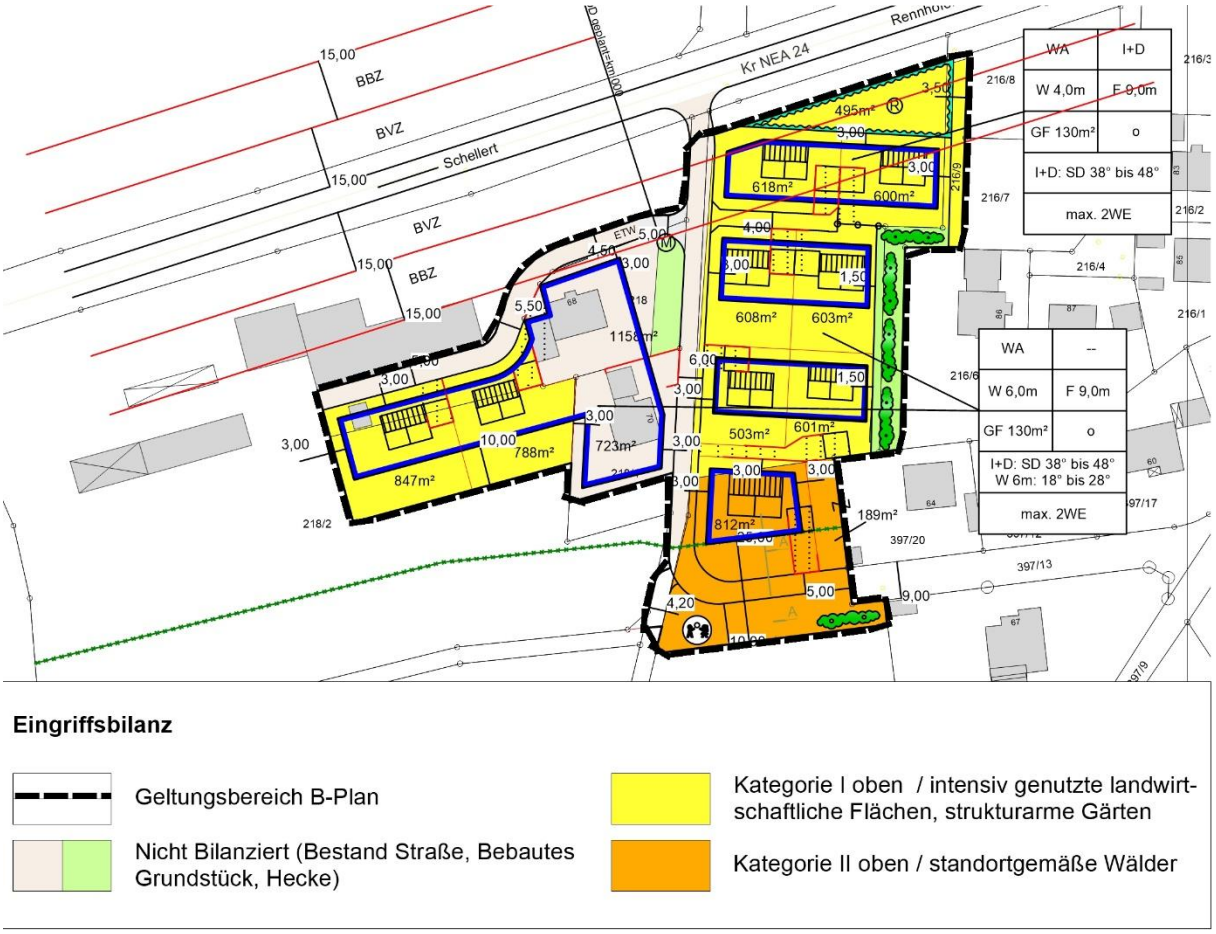

Abbildung 3: Eingriffsbilanz (unmaßstäblich)

1) Ausgleichsmaßnahme AE 1

Ausgleich für zwei Bauparzellen auf dem Flurstück 218/2 (private Baumaßnahme)
Umfang der Ausgleichsfläche: 654 qm

<u>Maßnahmen</u>

- Pflanzung einer 5-reiihigen Hecke mit Standortheimischen Gehölzen
- Schaffung eines ca. 3m breiten Gras-Kraut-Saums, Mahd alle 1-2 Jahre

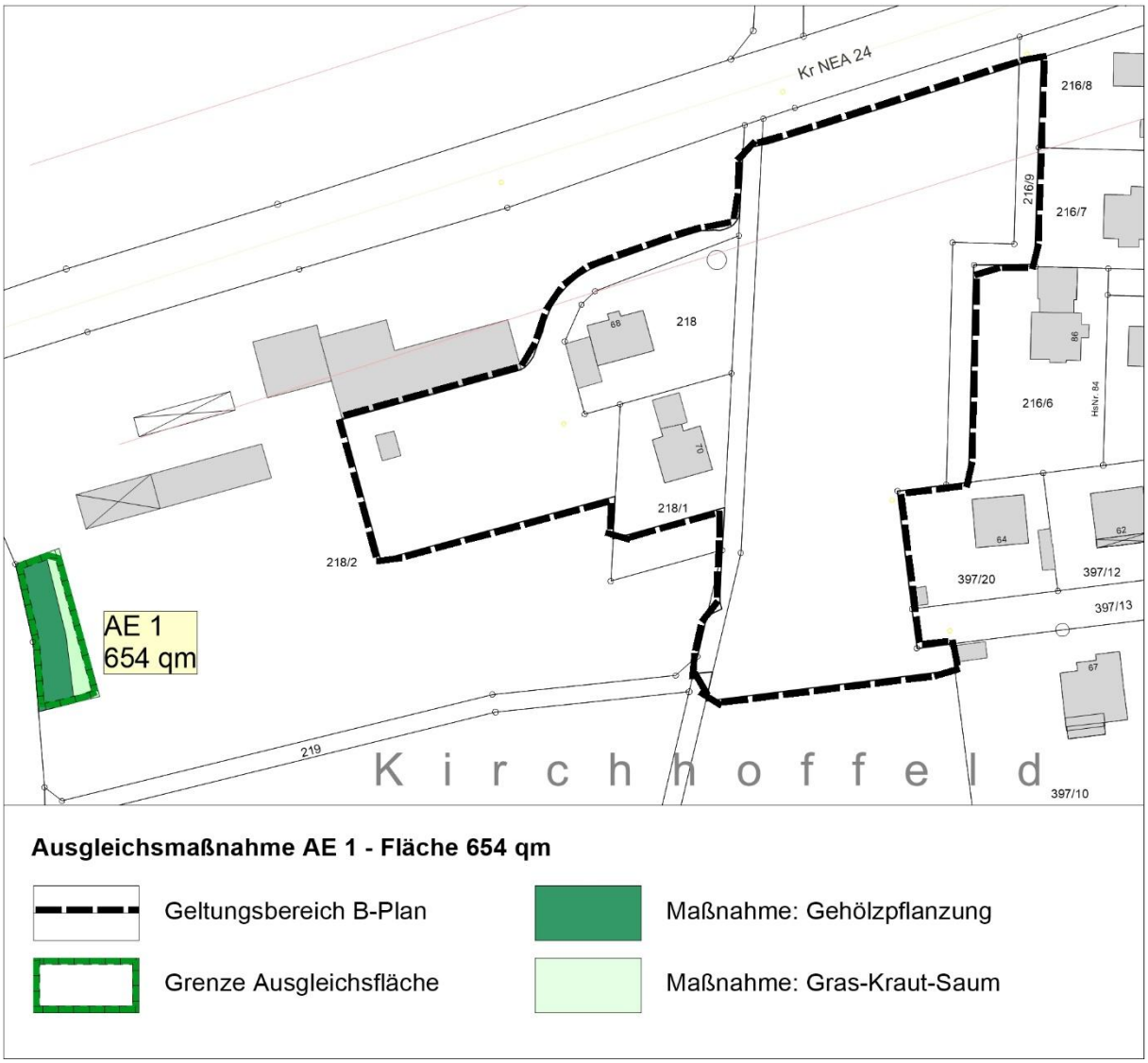

Abbildung 4: Lage Ausgleichsfläche A1 (unmaßstäblich)

2) Ausgleichsmaßnahme AE 2

Als Ausgleichsfläche für den gemeindlicher Anteil des Bebauungsplans, wird eine Teilfläche von 3258 qm auf dem Flurstück 444 Gemarkung Herrnneuses, ca. 900 m südöstlich des Geltungsbereiches, festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahme AE 2 - Fläche 3258 qm

- Grenze Ausgleichsfläche
- Maßnahme: Heckenpflanzung
- Maßnahme: Entwicklung Gras-Kraut-Flur
- Maßnahme: Entwicklung einer extensiven, artenreichen Wiese

Ersatzaufforstung - Ausgleich nach Waldrecht - Fläche 1600 qm

- Maßnahme: Entwicklung eines naturnahen Laubmischwaldes

Abbildung 5: Lage Ausgleichsfläche AE2 und Ersatzaufforstung (unmaßstäblich. Quelle Bayernatlas)

Bewertung Ausgangszustand
Kategorie I / oberer Wert - Intensivgrünland

Entwicklungsziel
Kategorie II / oberer Wert - Hecke, artenreiches oder extensiv genutztes Grünland
Obstbaumreihe

Maßnahmen

- Aushagerungsmahd der Wiesenfläche für einen Zeitraum von 10 Jahren. Mahd 2x jährlich Ende Juni und Anfang Oktober. Abtransport des Mähgutes. Keine Düngung der Fläche. Nach 10 Jahren Erfolgskontrolle und Festlegung der weiteren Pflegemaßnahmen.
- Anlage einer siebenreihigen Hecke aus autochthonen Wildsträuchern (Feldahorn, Hasel, Kreuzdorn, Liguster, Roter Hartriegel, Schlehe, Weißdorn, Wildrose; Herkunftsregion 12 "Fränkisches Hügelland") in Abschnitten zwischen den Obstbaumpflanzungen. Anzahl Pflanzen ca. 200 Sträucher. Pflanzgröße mind. Strauch, zweimal verpflanzt, ohne Ballen 60-100 cm. Pflanzung 5-reihig, Arten in Gruppen von 5-9 Pflanzen, Pflanzabstand 1,25 m, Reihen versetzt. Gesamtzahl der Strauchpflanzen ca. 560 Stück.
- Entwicklung einer der Heckenpflanzung vorgelagerten beidseitigen Gras-Kraut-Flur (Mahd alle 2-3 Jahre)
- Schutz der Hecken-Pflanzung durch Wildschutzzaun in der Anwuchsphase.
- Anpflanzung einer Obstbaumreihe mit sieben Obstbäumen (Hochstamm, regionale Sorten)

Pflege

- Heckenpflanzung: Abschnittsweises „Auf den Stocksetzen“ im Zeitraum von 10-15 Jahren.
- Die Bäume und Gehölze sind in den ersten 5 Jahren ausreichend zu wässern. Alle Gehölze sind dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.
- Mahd der Obstwiese 2x im Jahr Ende Juni und Ende September; alternativ: 1x im Jahr ab Anfang Oktober
- Abtransport des Mähgutes, keine Düngung der Fläche

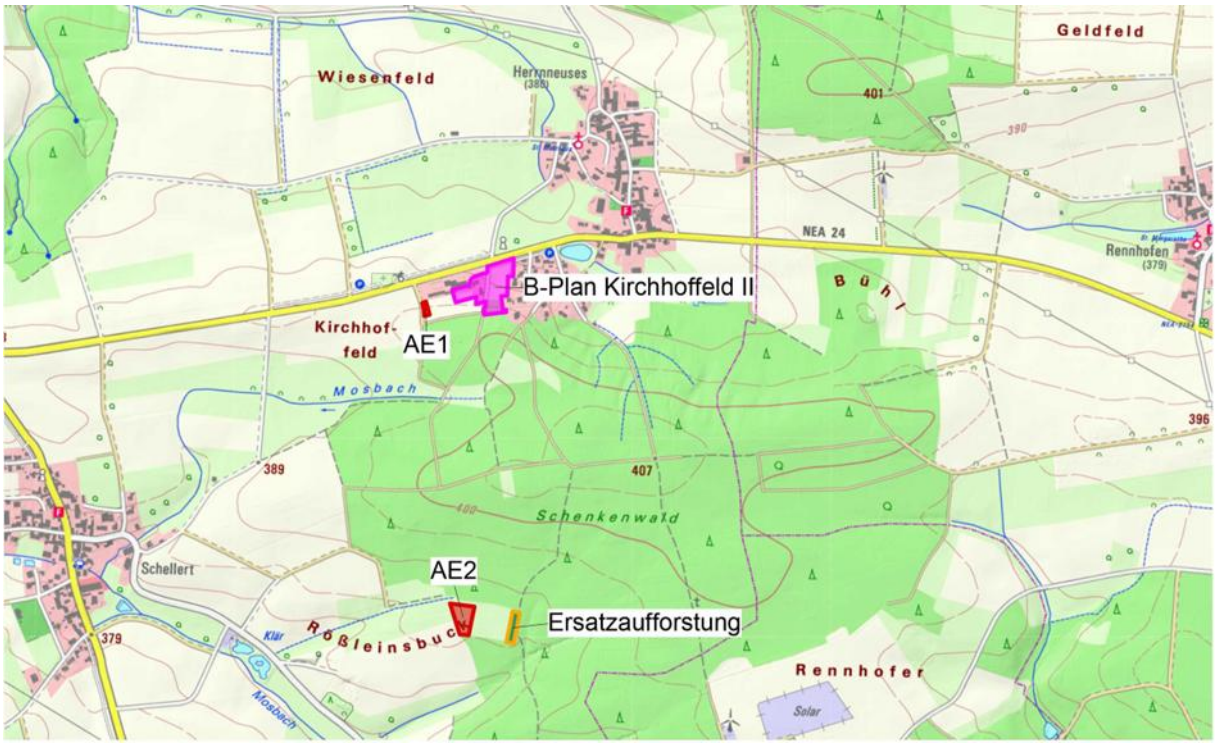

Abbildung 6: Übersicht Maßnahmenflächen

3) Ausgleich nach Waldrecht

Durch den Bebauungsplan wird eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 216, Gemarkung Herrnneuses, überplant, bei der es sich um Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) handelt. Die Fläche ist ca. 1.600,0m² groß. Die Überbauung der Fläche stellt eine dauerhafte Rodung dar und bedarf gem. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis sowie einer flächengleichen Ersatzaufforstung. Diese wird in Abstimmung mit dem zuständigen Forstrevier auf dem stadteigenen Flurstück Nr. 444, Gemarkung Herrnneuses, durchgeführt. Die zu verwendenden Baumarten, Qualitäten, Pflanzverband etc. werden erst im Zuge des Antrags auf Erteilung einer Rodungserlaubnis festgelegt. Die Ersatzaufforstung ist innerhalb von drei Jahren ab Rodung der Waldfläche durchzuführen und dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft anzuzeigen. Auflagen aus der Rodungserlaubnis sind zu beachten.

1.5.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung geht hervor das Teile des Plangebietes einen potentiellen Lebensraum für saP- relevante Arten wie Goldammer und Stieglitz darstellen Um keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG auszulösen, ist als konfliktvermeidende Maßnahme V1 die Durchführung von erforderlichen Baumfällungen, Gehölzentfernungen und Beräumungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (nicht von Anfang März bis Ende August) durchzuführen. Für Baumfällungen bzw. Gehölzentfernungen gilt zudem §39 (5) BNatSchG, d.h. diese sind nur zwischen dem 1.10. und dem 28.02. zulässig.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (sog. CEF- Maßnahmen) sind nicht erforderlich, da keine saP- relevanten Strukturen durch die Bebauung der Fläche verloren gehen.

Unter Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahme V1 stehen der Planungen keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG entgegen.

1.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Untersucht wurden Bebauungsmöglichkeiten an anderer Stelle in Herrnneuses, auch andere innere Erschließungsformen. In Herrnneuses wurden keine Alternativstandorte gefunden. Für die innere Erschließung hat sich die Integration der Regenrückhaltung als sinnvoll herausgestellt. Die Verknüpfung der Zufahrtsstraße mit dem bereits vorhandenen Straßenarm, in der Breite aber deutlich reduziert, ermöglicht eine sparsame öffentliche Straßenfläche. Durch die Schließung der Lücke zwischen dem ehemaligen Aussiedlerhof und der bestehenden Bebauung wird eine harmonische Siedlungsabrundung entwickelt.

1.7 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Gliederung des Umweltberichts und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB (insbesondere §§ 2 und 2a BauGB mit Anlage). Grundlage des Textes ist die aktuelle Mustergliederung vom Dezember 2018.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Baumaßnahme wurde nach den Vorgaben des „Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Landesamt für Umweltschutz, Januar 2003, ergänzte Fassung). Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durchgeführt. Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für die Umweltprüfung. Insbesondere haben sich keine technischen Lücken oder fehlende Kenntnisse ergeben. Insgesamt gibt es keine Datenmängel, die die Aussagesicherheit des Umweltberichts beeinträchtigen würden.

1.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Fünf Jahre nach Herstellung der Ausgleichsmaßnahme ist eine Überprüfung der Fläche hinsichtlich der Entwicklungs-Zielsetzungen erforderlich

1.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planungsmaßnahme ist mit geringen bis mittleren (Boden, Pflanzen und Tiere) Umweltauswirkungen verbunden. Durch die grünordnerischen Vorgaben (Heckenerhalt) und Vermeidungsmaßnahmen (Einschränkung der Ausführungszeit der Baufeldräumung auf den Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit von 01.03. bis 31.08.) können Beeinträchtigungen weitestgehend vermindert bzw. ausgeglichen werden.

Stand 30.04.2025