

UMWELTBERICHT

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplans- und Grünordnungsplan
„Adlitz Flur-Nr. 29/2“**

Gemeinde Marloffstein

Landkreis Erlangen-Höchstadt

vom 23.03.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele	3
2	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	4
2.1	Natürliche Grundlagen, bestehende Nutzungen	4
2.2	Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile	4
2.3	Schutzgüter	5
2.3.1	Schutzgut Mensch	5
2.3.2	Schutzgut Flora / Fauna / biologische Vielfalt	5
2.3.3	Schutzgut Boden / Fläche	6
2.3.4	Schutzgut Wasser	6
2.3.5	Schutzgut Klima / Luft	7
2.3.6	Schutzgut Landschaft	7
2.3.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	7
2.3.8	Wechselwirkungen	7
3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	8
4	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH EINSCHLIESSLICH DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	8
4.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter	8
4.2	Ermittlung des Eingriffs sowie des Ausgleichsbedarfs	9
4.3	Ausgleichsflächen und -maßnahmen	9
5	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	10
6	BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	10
7	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	11
8	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	11

1 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Am nördlichen Ortsrand von Adlitz liegt das Grundstück Flur-Nr. 29/2 der Gemarkung Adlitz, welches derzeit mit einem Wohnhaus, einer Scheune und einer Doppelgarage als Nebengebäude bebaut ist. Das Grundstück ist über die gemeindliche Erschließungsstraße Flur-Nr. 208/2 erreichbar.

Der Eigentümer, eine ortsansässige Familie, die hier als Vorhabenträger und Bauherr auftritt, möchte die bisherige Scheune abreißen. Das bestehende Einfamilienhaus soll umgebaut und erweitert werden und dazu anstelle der bisherigen Scheune ein zweigeschossiger Anbau für eine zweite Wohneinheit entstehen, die für den Eigenbedarf innerhalb der Familie genutzt werden soll. Darüber hinaus soll im nördlichen Anschluss an den Baubestand eine neue Lagerhalle errichtet werden.

Für die Lagerhalle wurde vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt bereits eine Teilgenehmigung mit Bescheid vom 07.06.2021 erteilt.

Für das geplante neue Wohnhaus ist laut Landratsamt jedoch eine konkrete Bauleitplanung erforderlich, da es sich um eine Außenbereichsfläche handelt.

Zunächst wurde eine Einbeziehungssatzung als geeignetes bauleitplanerisches Instrument angesehen, um die Fläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, da die einzubeziehende Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Auf Antrag der Eigentümer hat der Gemeinderat daher am 24.06.2021 entschieden, die Grenzen des bebauten Innenbereiches um die beantragte Fläche zu erweitern und dementsprechend eine Einbeziehungssatzung aufzustellen.

Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt vom 19.11.2021 ist eine Einbeziehungssatzung jedoch nicht das geeignete bauleitplanerische Instrument. Im Zuge nachfolgender Abstimmungen zwischen Landratsamt, Planer und Vorhabenträger wurde schließlich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als geeignet befunden und im Weiteren durchgeführt.

Das Plangebiet wird als dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt, da dies der baulichen Nutzung der beplanten Fläche sowie der angrenzend bestehenden Bebauung entspricht.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,55, die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Für den Neubau des Wohnhauses sind zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss ist (II + D), vorgesehen. Der Neubau passt sich damit an den südlich bereits bestehenden Wohnhausbestand an, für den ebenfalls 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss welches kein Vollgeschoss ist, festgesetzt sind. Als weiterer Neubau wird die ganz im Norden vorgesehene Lagerhalle berücksichtigt. Hier ist ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss, welches kein Vollgeschoss ist (I + D) vorgesehen. Diese Geschossigkeit wurde auch für das südlich der Lagerhalle befindliche Bestandsgebäude (mit Garagennutzung im Erdgeschoss) festgesetzt.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele

Der Vorhabenbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Das Plangebiet wird als dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt, da dies der baulichen Nutzung der beplanten Fläche sowie der angrenzend bestehenden Bebauung entspricht. Die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan ist demnach weiterhin zutreffend, eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich. Der Landschaftsplan sieht keine

besonderen Zielvorgaben bzw. Maßnahmen für die Vorhabenflächen (Baufläche und geplante Ausgleichsfläche) vor.

Grundlage der Planung sind die einschlägigen Fachgesetze (Baugesetzbuch, Bayerische Bauordnung, Naturschutzgesetze, Boden-, Wasser-, Immissionsschutzgesetze) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Erlangen-Höchstadt (Stand März 2001) gibt sowohl für den Eingriffsbereich als auch für den Bereich der vorgesehenen Ausgleichsfläche keine besonderen Maßnahmenziele vor. Es sind dort auch keine landesweit, überregional, regional oder lokal bedeutsamen Lebensräume vorhanden.

In Anlehnung an die im Landkreis vorhandenen überregional bis landesweit bedeutsamen Teichlebensräume kann als Ziel für die am Uferbereich eines Teiches geplante Ausgleichsfläche die Verminderung von Stoffeinträgen durch Schaffung von Pufferzonen, die Förderung einer extensiven Grünlandnutzung sowie die Förderung von Verlandungs- und Röhrichtzonen an Teichen als Maßnahmenziele für die Ausgleichsfläche abgeleitet werden. Die geplanten Aufwertungsmaßnahmen können demnach als aus den örtlichen Zielen entwickelt eingestuft werden.

2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

2.1 Natürliche Grundlagen, bestehende Nutzungen

Für den geplanten Anbau mit Garage wird der Abriss einer bestehenden Scheune notwendig. Als Ersatz für das abgerissene Gebäude soll eine neue Lagerhalle auf bisheriger privater Gartenfläche entstehen.

Die betroffene Gartenfläche wurde im nördlichen Bereich bisher überwiegend als Nutzgarten bewirtschaftet und ist mit Beerensträuchern, Gewächshaus, Kompost, Regenfässern etc. ausgestattet. Randliche Rasenflächen werden derzeit intensiv gepflegt, also häufig gemäht und sind entsprechen kurzrasig.

2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile

Gemäß Bayerischer Biotopkartierung sind innerhalb des Eingriffsgebietes keine amtlich festgesetzten Biotope eingetragen (Stand Februar 2022). Eine Überprüfung der Fläche ergab, dass dort keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i.V. mit Art. 23 BayNatSchG wie z. B. arten- und strukturreiches Dauergrünland oder Streuobstwiesen existieren.

Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile) gemäß §§ 23, 24, 25, 26, 27, 28, und 29 BNatSchG i. V. m. Art. 13, 14 und 15 BayNatSchG. Ein Natura2000-Gebiet ist durch das geplante Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Die Vorhabenfläche liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes und gemäß Informationsdienst "Überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG) auch nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes und auch nicht innerhalb von wassersensiblen Bereich.

Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Vorhabengebietes nicht vorhanden. Auch Feuchtflecken bzw. schützenswerte Oberflächengewässer oder damit in Verbindung stehende Vegetation nach § 30 BNatSchG i. V. mit Art. 23 BayNatSchG fehlen.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas (Stand Februar 2022) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

2.3 Schutzgüter

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft sowie der einzelnen Schutzgüter wurden von der Planungsgruppe Strunz im Juli 2021 eine Bestandsbegehung in Kombination mit einer Luftbilddauswertung sowie eine Analyse vorhandener Fachplanungen durchgeführt. Dabei wurden die aktuelle Nutzung und die Vegetationsbestände erfasst (s. Anlage 1). Anhand der landschaftsökologischen und -gestalterischen Funktionen wird nachfolgend die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt (s. Anlage 2) und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet. Die entsprechenden Beeinträchtigungsintensitäten (s. Anlage 3) werden in Kapitel 4.2 dargelegt.

2.3.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung: Der Vorhabenbereich ist derzeit bereits teilweise überbaut (Scheune, Garage, Wohngebäude) oder wird als private Gartenfläche genutzt und ist demnach nicht durch Spazier- oder Wanderwege erschlossen. Die Flächen haben folglich keine Bedeutung für eine Erholungsnutzung Dritter. Am Vorhabengebiet randlich vorbeilaufende Wege können auch weiterhin von Spaziergängern oder Radfahrern genutzt werden.

Durch ein zusätzliches Wohngebäude mit Garage und den Ersatzneubau einer Lagerhalle ergibt sich keine erhöhte Verkehrsbelastung vor Ort und somit keine unzulässigen Lärmbelastungen im benachbarten Siedlungsgebiet.

Auswirkung: Siedlungsnaher Erholungsflächen gehen nicht verloren. Es entstehen keine unzulässigen, lärmbedingten Auswirkungen. Während der Bauphase ist tagsüber temporär von einer erhöhten Lärmentwicklung und Beeinträchtigungen durch Stäube und Abgase (besonders bei trockener Witterung) auszugehen. Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (z. B. durch Lärm) sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Bebauung nicht zu erwarten.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingt keine negativen Auswirkungen erkennbar.

2.3.2 Schutzgut Flora / Fauna / biologische Vielfalt

Beschreibung: Das Vorhabengebiet ist bereits teilweise bebaut oder wird als private Gartenfläche genutzt. Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen (vgl. Kap. 2.2). Im Rahmen der Bestandsbegehung wurden keine Nester an den Gebäuden festgestellt.

Im Zuge der Baufeldfreimachung wird keine Rodung von wertvollem Gehölzbestand wie z.B. alter Bäume oder naturnaher Hecken notwendig. Lediglich einige Zier- bzw. Beerensträucher müssen entfernt werden.

Unter Berücksichtigung von Ausstattung, Lage und Kleinflächigkeit des Vorhabenbereiches spielt die betroffene Fläche als Lebensraum für Flora und Fauna eine geringe Rolle. Als Trittsteinbiotop bzw. als Areal für die Biotopvernetzung hat die Vorhabenfläche keine Bedeutung.

Auswirkungen: Die kleinflächige Flächeninanspruchnahme einer bisherigen Gartenfläche führt zu keinem relevanten Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere. Während der Bauphase kann es durch den Baustellenlärm und Abrissarbeiten zu einer gewissen Störung von Tierarten kommen,

welche z.B. benachbarte Gehölze oder Waldflächen als Lebensraum nutzen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch lediglich temporär und kleinflächig begrenzt.

Ergebnis: Aufgrund der bestehenden, geringen Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensräume und unter Berücksichtigung der lediglich kleinflächigen Neuversiegelung ist bau-, anlage- und betriebsbedingt eine geringe Eingriffsschwere anzunehmen.

2.3.3 Schutzgut Boden / Fläche

Beschreibung: Der Baugrund ist durch die bereits durchgeführten, benachbarten Baumaßnahmen bekannt. Gefährdete, seltene, schützenswerte, natürliche Böden (wie z. B. Torfe) oder Böden mit besonderer Archivfunktion liegen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor. Schichtwasseraustritte sind nicht bekannt.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas (Stand Februar 2022) liegen innerhalb der Vorhabenfläche keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Auswirkung: Bei den Bauarbeiten möglicherweise zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Sollten bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Das Landratsamt ist umgehend zu verständigen. Die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG ist dann angezeigt.

Ergebnis: Flächenversiegelung, Abtrag, Umlagerung und Verdichtung stellen zwar Beeinträchtigungen dar, die zum Verlust der Filter-, Lebensraum- und Nutzungsfunktion des Bodens führen. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Baumaßnahme ist im Hinblick auf das Schutzgut Boden dennoch bau-, anlage- und betriebsbedingt von geringen Auswirkungen auszugehen.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Fließ- oder Oberflächengewässer (Gräben, Bäche, Tümpel, Weiher und dgl.) sind innerhalb der Vorhabenfläche nicht vorhanden. Es besteht keine besondere Bedeutung des Planungsgebietes für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser. Quellen sind nicht betroffen. Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes, eines amtlich festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets oder innerhalb von wassersensiblen Bereich.

Auswirkungen: Die bestehende benachbarte Bebauung zeigt, dass bei der Errichtung künftiger Gebäude innerhalb des Gebietes offenkundig nicht mit grundwasserbedingten Schwierigkeiten zu rechnen ist. Im Umkehrschluss können baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser ausgeschlossen werden.

Im Bereich der neuen Versiegelung geht das Rückhaltevolumen des belebten Bodens verloren. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Neuversiegelung wird sich die Grundwasserneubildungsrate jedoch nur in vernachlässigbarem Rahmen verändern.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind bau-, anlage- und betriebsbedingt keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung: Die Änderungsfläche liegt nicht im Bereich eines Frischluftentstehungsgebietes (Waldfläche). Für die Sicherung von Kaltluft- oder Frischlufttransportwegen übernimmt die Vorhabenfläche keine relevante Funktion. Aufgrund der Kleinflächigkeit der noch unbebauten Grundstücksfläche ist auch nicht von einer relevanten Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet auszugehen.

Auswirkung: Klimatische Barriere-Effekte ergeben sich nicht. Durch die kleinflächige zusätzliche Bebauung ergibt sich keine merkliche Verschlechterung hinsichtlich stärkerer Aufheizung des Areals oder stärkerer Rückstrahlung. Im Zuge des Baumaschineneinsatzes kann es bei trockenen Witterungsverhältnissen baubedingt temporär zu gewissen Staubbelastungen kommen.

Ergebnis: Hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft ist bau-, anlage- und betriebsbedingten nicht mit relevanten negativen Auswirkungen zu rechnen.

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Eine Zuordnung zu bestehender Bebauung ist gewährleistet. Es entsteht kein neuer Siedlungsansatz. Natürliche, landschaftsbildprägende Oberflächenformen oder Elemente (z. B. markante, Aussichtspunkte) liegen im Geltungsbereich nicht vor. Die ästhetische Funktion (Vielfalt, Eigenart, Schönheit) des Areals ist aufgrund der bisherigen Nutzung als gering einzustufen. Historische Kulturlandschaften, Landnutzungsformen bzw. kulturhistorisch bedeutsame Siedlungs- und Bauformen sind nicht betroffen.

Erwähnenswerte Blickbeziehungen und Sichtachsen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Der Geltungsbereich spielt im derzeitigen Zustand keine besondere Rolle für das Landschaftserleben und die Erholung.

Auswirkungen: Durch die lediglich kleinflächige Bauflächenerweiterung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild.

Ergebnis: Es ist bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht von relevanten negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

2.3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Kulturhistorisch bedeutsame Landnutzungsformen bzw. Bewirtschaftungsweisen liegen innerhalb der Vorhabenfläche nicht vor. Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas sind im Planungsgebiet keine Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler ausgewiesen (Stand Februar 2022). Sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Auswirkungen: Von dem kleinflächigen Bauvorhaben sind keine Kultur-, Boden- oder Baudenkmäler betroffen. Eine Betroffenheit sonstiger Sachgüter Dritter ist nicht anzunehmen.

Ergebnis: Es ist nicht von bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen für das Schutzgut auszugehen.

2.3.8 Wechselwirkungen

Vor allem die Schutzgüter Boden und Wasser stehen in engem Zusammenhang miteinander hinsichtlich Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung etc. Gleiches gilt z. B. für die

Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch (Einfluss Landschaftsbild auf Erholungswert) oder Flora / Fauna und Landschaftsbild bzw. Mensch (Einfluss Vegetation auf Landschaftserleben). Die entsprechenden Auswirkungen wurden bereits unter den einzelnen Schutzgütern behandelt. Eine Verschlechterung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergibt sich durch die Änderungen der textlichen Festsetzungen nicht.

3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei einem Verzicht auf die Umsetzung des Bebauungsplanes würde die derzeitige private Gartenfläche voraussichtlich weiterhin als solche genutzt werden. Eine positive Entwicklung des Umweltzustandes wäre nicht zu erwarten.

Lediglich bei einem Verzicht auf jede Form der Nutzung (weder Aufrechterhaltung des Status quo noch Bebauung) würden die Flächen der natürlichen Sukzession unterliegen und sich mit der allmählichen Entwicklung von Brache- und Gehölzflächen der Umweltzustand verbessern.

4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH EINSCHLIESSLICH DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFS-REGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

SCHUTZGUT MENSCH: Gegen die Ausweisung des dörflichen Wohngebietes bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken. Die Aufplanung führt zu keiner unzumutbaren Belastung der bestehenden, benachbarten Bebauung. Die ungehinderte Erreichbarkeit der offenen Landschaft als Freizeit- und Erholungsareal bleibt gewährleistet. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung hinsichtlich des Schutzgutes Mensch werden nicht erforderlich.

SCHUTZGUT FAUNA / FLORA: Zur Durchgrünung der Vorhabenfläche werden standortgerechte, heimische Pflanzenarten vorgesehen. Entsprechende Angaben können den textlichen Festsetzungen entnommen werden. Damit soll die Verwendung von Koniferen und fremdländischen Gehölzen vermieden werden.

SCHUTZGUT BODEN: Durch die Errichtung des Wohngebäudeanbaus im Bereich der bisherigen Scheune und somit auf bisher bereits versiegelter Fläche, wird neue Versiegelung so weit wie möglich reduziert. Ein flächenschonender Umgang mit der Ressource Boden ist somit gegeben.

Entsprechend dem Bodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen, die bekannt oder verursacht werden, der zuständigen Behörde (Landratsamt) mitzuteilen.

Zum Schutz der Ressource Boden ist festgelegt, dass anfallender Oberboden vor Baubeginn abzutragen und vor Ort in Mieten zu lagern ist. Er wird bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzenflächen wieder eingebracht oder extern als Oberboden wiederverwendet.

SCHUTZGUT WASSER: Der Eintrag grundwassergefährdender Stoffe in den Untergrund ist durch das Fehlen entsprechender Nutzungsformen nicht zu erwarten.

Das anfallende Oberflächenwasser darf in Zisternen gefasst und als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung, Pflanzenbewässerung) verwendet werden. Der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist Vorrang vor der Einleitung in das Kanalsystem zu geben.

SCHUTZGUT KLIMA: Durch die Errichtung des Wohngebäudeanbaus im Bereich von bisher bereits versiegelter Fläche, wird neue Versiegelung reduziert und damit auch zusätzliche Rückstrahlung bzw. Temperaturerhöhungen vermindert.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS-/ SIEDLUNGSBILD: Zur Verringerung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind entsprechende Bauhöhen und -formen vorgegeben, welche sich gestalterisch an der bereits bestehenden, benachbarten Bebauung orientieren.

4.2 Ermittlung des Eingriffs sowie des Ausgleichsbedarfs¹

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt nicht die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Vorgehens (entsprechend der Checkliste des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“). Ein Ausgleich ist erforderlich.

Die Schwere des Eingriffs - und in Abhängigkeit davon die Dimension des Ausgleiches - wird gemäß dem Leitfaden nach dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingestuft. Aufgrund der vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 ist den überplanten Bereich ein mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad zugeordnet. Gemäß Leitfaden fällt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans damit unter den Typ A.

Insgesamt ist die Eingriffsfläche als strukturarmer „Zier-/ Nutzgarten“ (Kategorie I) und damit als anthropogen beeinflusster Lebensraumbereich einzustufen. Unter Berücksichtigung der geringen Bedeutung des Vorhabenbereiches für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird für die betroffenen Gartenflächen ein Ausgleichsfaktor von 0,4 (Kategorie I) herangezogen. Die bestehenden Nutzungen sind in Anlage 1 dargestellt.

Wo die Vorhabenflächen bereits durch bisher bestehende Gebäude und Zufahrten versiegelt waren, entsteht durch die Errichtung des neuen Gebäudes keine Verschlechterung bzw. Mehrversiegelung. Für diese Flächen besteht kein Ausgleichserfordernis und sie gehen als „Nichteingriffsfläche“ in die Ausgleichsbilanzierung ein.

Temporäre Beeinträchtigungen der randlichen Gartenflächen im Zuge der Bauausführung z. B. durch Befahrung während der Bauphase oder durch die Nutzung als Lagerfläche sind als nicht erheblich einzustufen, da die Flächen kurzfristig (< 3 Jahre) wieder herstellbar sind. Sie müssen daher nicht als Eingriffsfläche mit bilanziert werden.

Die Eingriffsfläche beläuft sich demnach insgesamt auf 130 m², was bei einem Faktor von 0,4 einen Ausgleichsbedarf von 52 m² bedeutet.

4.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Intern stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird daher vollständig extern auf einer nördlichen Teilfläche der Flur-Nr. 201/6, Gemarkung Adlitz, erbracht.

¹ Hinweis: Im Dezember 2021 wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) der aktualisierte Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung eingeführt. Der aktualisierte Leitfaden ist jedoch gemäß Schreiben des StMB vom 15.12.2021 nicht verbindlich und es steht den Gemeinden frei, andere sachgerechte und nachvollziehbare Methoden wie beispielsweise auch den Leitfaden aus dem Jahr 2003 anzuwenden. Da die Bearbeitung des Projektes bereits vor Einführung des aktualisierten Eingriffs-Leitfadens begonnen wurde, wurde an der Anwendung des Leitfadens aus 2003 festgehalten.

Ausgangszustand dort ist bisher intensiv genutztes und verhältnismäßig artenarmes Grünland (Kategorie II), welches jedoch aufgrund der vorherrschenden Feuchtverhältnisse bereits stellenweise Tendenzen zur Entwicklung einer Feuchtwiese aufweist.

Durch Pflegeextensivierung soll dort als Zielzustand eine feuchte Hochstaudenflur (Kategorie III) entstehen. Hierfür wird die Pflege der Fläche auf eine Herbstmahd alle 2-3 Jahre ab Mitte September reduziert. Eine zunehmende Verbuschung der Fläche wird dadurch vermieden. Das Schnittgut muss abtransportiert werden. Jede Form der Düngung sowie Pestizideinsatz sind auf der künftigen Ausgleichsfläche untersagt.

Da die Ausgangsfläche stellenweise bereits höherwertige Strukturen (z.B. Binsen, Mädesüß) aufweist und an diesen Stellen keine vollständige Aufwertung um eine Kategorie erreicht werden kann, erfolgt durch Multiplikation mit dem Faktor 1,5 ein Flächenaufschlag. Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 78 m² (52m² x 1,5).

Zur Erbringung dieses Ausgleichsbedarfs wird eine Teilfläche der Flur-Nr. 201/6, Gemarkung Adlitz, in Höhe von 78 m² im Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Die zugeordnete Ausgleichsfläche ist im Eigentum des Bauwerbers. Die Verfügbarkeit der Fläche wird durch einen städtebaulichen Vertrag und Grundbucheintrag rechtlich gesichert.

5 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Es handelt sich bei vorliegender Planung nicht um eine Angebotsplanung. Die Planung soll vielmehr das Zusammenleben mehrerer Generationen auf einem Grundstück ermöglichen und berücksichtigt damit insbesondere die Schaffung bzw. Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) sowie den Erhalt bzw. die Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Sie vermeidet das Abwandern von Bevölkerung und dient damit der Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Durch den Anbau an bestehende Bebauung können vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt werden. Neue Versiegelungen werden durch Errichtung des Wohngebäudeanbaus im Bereich der bisherigen Scheune (also auf bisher bereits versiegelter Fläche) so weit wie möglich reduziert. Ein flächenschonender Umgang mit der Ressource Boden ist somit gegeben. Alternative Planungsmöglichkeiten bieten sich daher nicht an.

6 BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden üblicherweise drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB beschränken sich die obigen Ausführungen ausschließlich auf die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen.

Zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie für die Beurteilung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden der Bayerische Leitfaden sowie die Vorgaben und Handlungsempfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verwendet.

Für die Bearbeitung der Umweltprüfung wurden keine weiteren Gutachten vergeben. Als Grundlage der Argumentationskette und des Bewertungsprozesses sowie als Datenquellen wurden Angaben anderer Fachplanungen (Flächennutzungsplan, Regionalplan, Biotopkartierung usw.) sowie eine Luftbildauswertung und eine örtliche Bestandserfassung herangezogen. Zusätzlich fanden mehrere Online-Informationssysteme zur Datenabfrage Anwendung (z. B. FIS-Natur Online, Bayern-Atlas^{PLUS}).

7 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche sind gemäß den formulierten Aufwertungszielen und -maßnahmen auszuführen. Ihre Entwicklung ist regelmäßig zu überprüfen. Für die Hochstaudenflur wird hierfür nach ca. 3 Jahren eine Kontrolle der Artendeckung empfohlen, welche dann alle 5 bis 10 Jahre wiederholt werden sollte.

8 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan dient der Schaffung einer zweiten Wohneinheit für den Eigenbedarf einer ortsansässigen Familie im Bereich einer bisherigen Scheune und dem Ersatz-Neubau einer Lagerhalle.

Für die Errichtung des Wohnhausanbaus und der Lagerhalle sind bezogen auf die Schutzgüter insgesamt geringe Eingriffe erforderlich. Die betriebsbedingten Auswirkungen sind ebenfalls als gering einzustufen. Anlagenbedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt die Baumaßnahme eine geringe Veränderung von Boden, Wasserhaushalt, Natur, Landschaft etc. dar.

Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden unter Berücksichtigung des Ausgangszustandes und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund einer geringen Stufe zugeordnet.

Für das Schutzgut Klima / Luft sind die zu erwartenden Auswirkungen insgesamt als gering einzustufen.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist in der Gesamtzusammenschau als gering zu bewerten. Für den Menschen ergeben sich hinsichtlich Lärm und Erholung ebenfalls geringe Auswirkungen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden verbleiben durch die geplante Überbauung unter Berücksichtigung der Kleinflächigkeit letztlich geringe Auswirkungen.

Für das Grund- sowie das Oberflächenwasser sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

Eine Betroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern ist nicht anzunehmen.

Wie dargestellt werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen. Der Eingriff ist im Wesentlichen durch Flächenversiegelung bestimmt. Die Kompensation des Gesamteingriffs entsprechend dem Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt durch eine externe Ausgleichsfläche.

Die Tabelle auf der folgenden Seite gibt noch einmal eine Übersicht der schutzgutbezogenen Einschätzung der Erheblichkeiten:

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtergebnis
Mensch	gering	gering	gering	geringe Auswirkungen
Flora / Fauna / biologische Vielfalt	gering	gering	gering	geringe Auswirkungen
Boden / Fläche	gering	gering	gering	geringe Auswirkungen
Wasser	gering	gering	gering	geringe Auswirkungen
Klima / Luft	gering	gering	gering	geringe Auswirkungen
Landschaft	gering	gering	gering	geringe Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Aufgestellt:
Bamberg, den 23.03.2022
Eb-21.065.6

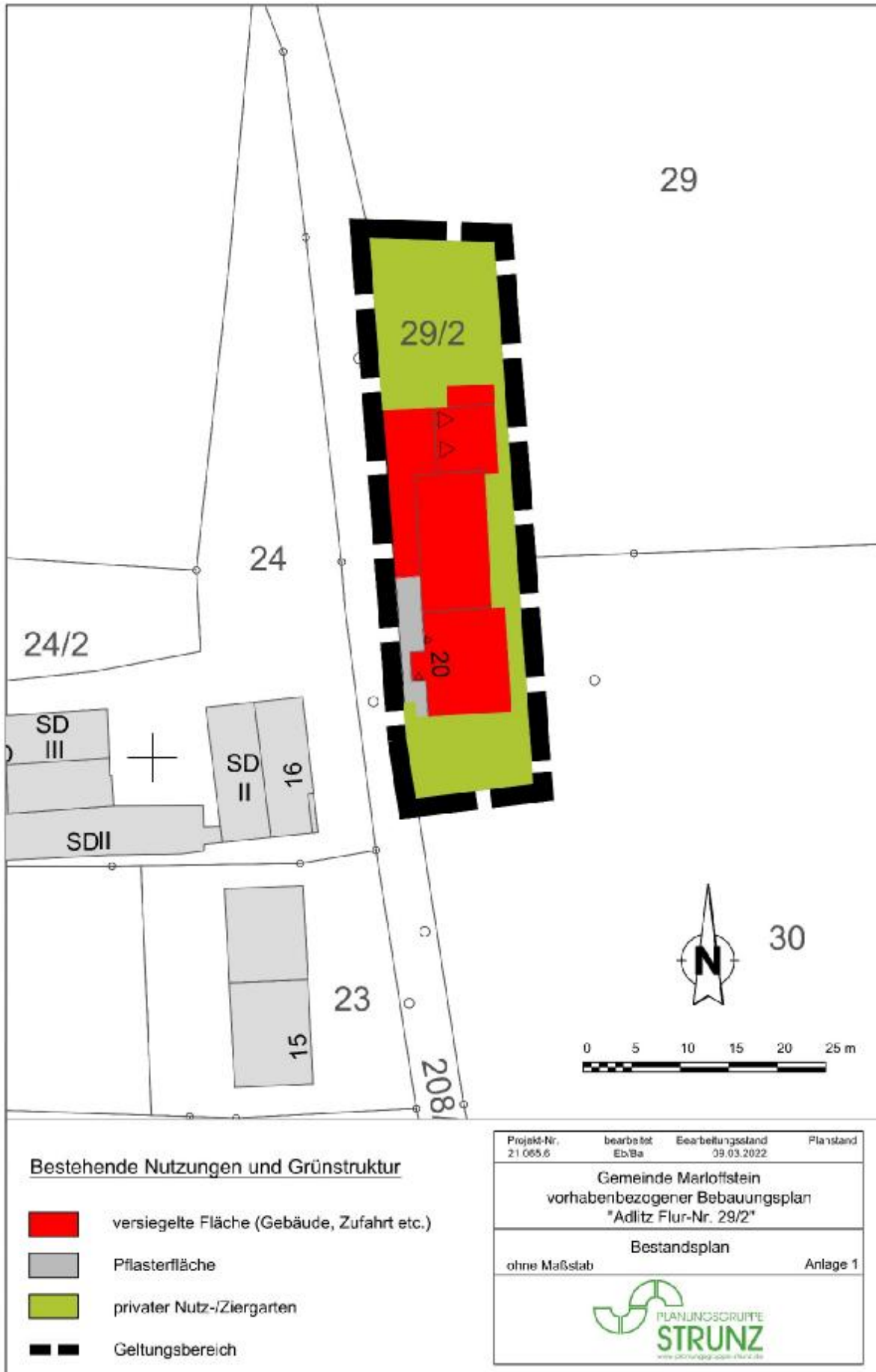


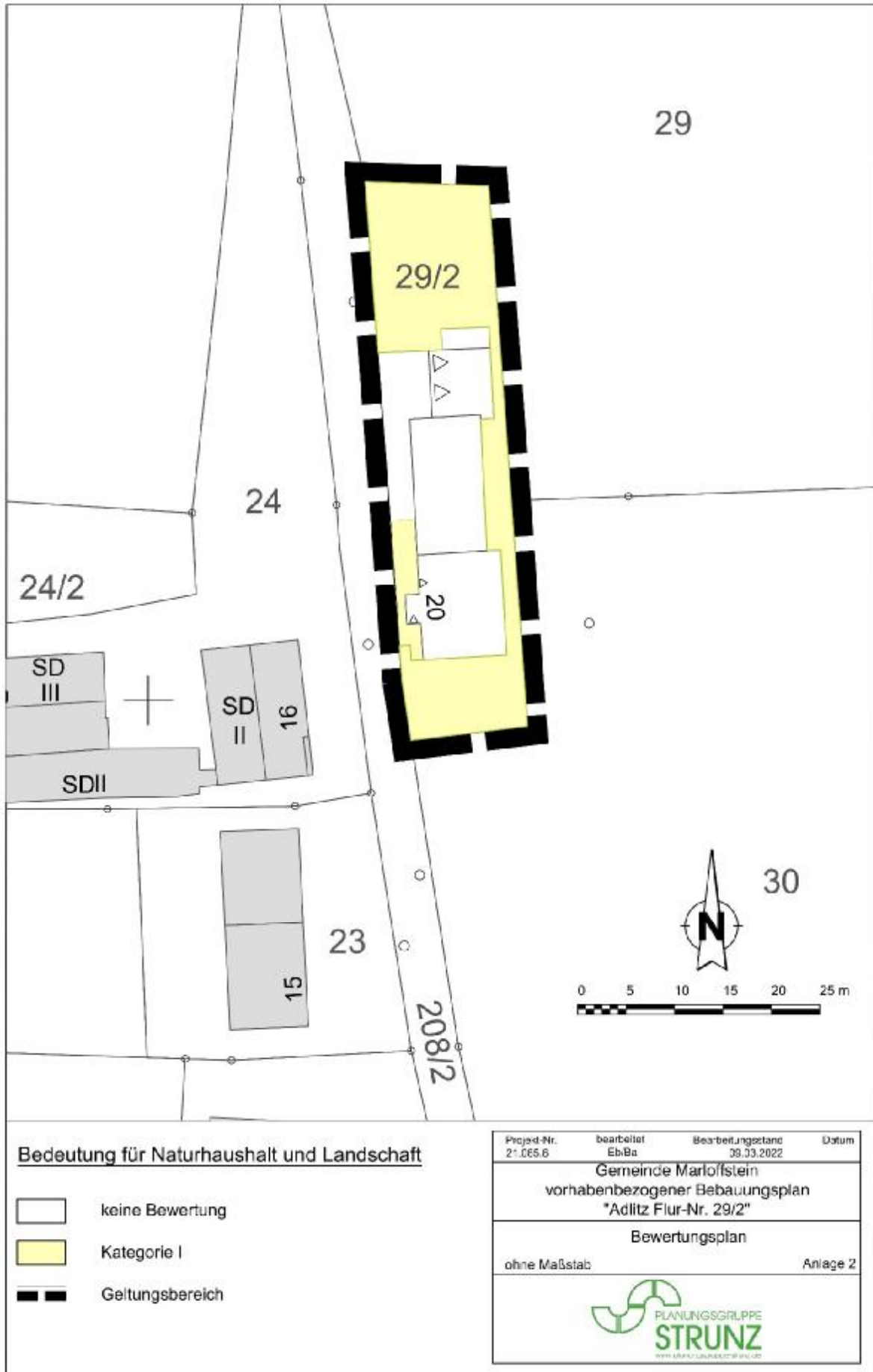
i. A. Ebner

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg
(0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder





Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft

- keine Bewertung
- Kategorie I
- Geltungsbereich

Projekt-Nr.	bearbeitet	Bearbeitungsstand	Datum
21.065.6	Eh/Ba	09.03.2022	
Gemeinde Marloffstein vorhabenbezogener Bebauungsplan "Adlitz Flur-Nr. 29/2"			
Bewertungsplan			
ohne Maßstab			Anlage 2
 PLANUNGSGRUPPE STRUNZ <small>www.planungsgruppe-strunz.de</small>			

