Stadt Pappenheim

B E G R Ü N D U N G
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Pferdehaltung"
im Ortsteil Geislohe

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches
4. Nutzung
3. Erschließung
6. Immissionen
7. Umweltbericht
8. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege

Anlagen:

1. Artenauswahlliste
2. Ermittlung Flächenbedarf Ausgleichsmaßnahmen
3. Bauliche Details (Vorhabenplanung)
4. Betriebsbeschreibung
5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro für Artenschutz Markus Bachmann, Fassung vom 18.11.2022

Aufgestellt: Pleinfeld, den 24.02.2022
Ergänzt: Pleinfeld, den 16.02.2023
Ergänzt: Pleinfeld, den 25.05.2023

Gutachten Bauleitung Planung Beratung VNI
Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 Fax. 09144-94602

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Vom Stadtrat Pappenheim wurde in der Sitzung am 24.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Pferdehaltung“ beschlossen. Mit der Ausweisung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung und den Betrieb einer Pferdepensionsanlage geschaffen werden.

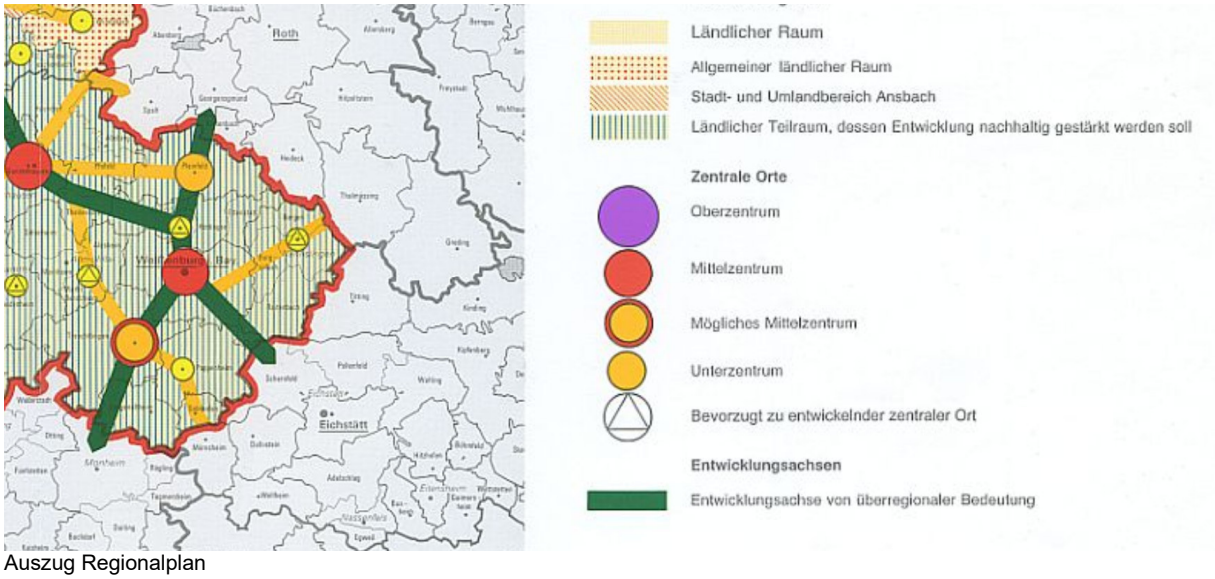
Das Vorhaben dient der Stärkung und Verbesserung der regionalen Freizeiterholung. Die regionale Identität soll hierbei gefördert und Neues vorangetrieben werden.

2. Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten

Die Stadt Pappenheim liegt im südöstlichen Bereich des Landkreises Weißenburg – Gunzenhausen und ist über die Staatsstraße St 2230 und die Kreisstraße WUG 11 an die Bundesstraßen B2 und B13 und somit an das überregionale Netz angeschlossen. Die Bahnlinie Treuchtlingen – München durchquert das Stadtgebiet. In Pappenheim besteht ein Bahnhof.

Der Ortsteil Geislohe liegt ca. 5,5 km nördlich von Pappenheim auf der Hochfläche der südlichen Frankenalb in einer Muldenlage am Beginn eines nach Westen führenden Trockentales. Die Gründung des mittelalterlichen Rodungsdorfes Geislohe geht, wie die Ortsteile Osterdorf, Göhren und Neudorf, auf das 13. Jahrhundert zurück.

Die Stadt Pappenheim gehört zur Region 8 Westmittelfranken. Sie ist im Regionalplan als Unterzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, eingestuft.



Auszug Regionalplan

Ziele der Raumstruktur:
Die Struktur der Region 8 soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.
Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden.

Ziele der Wirtschaftsstruktur:
Die Beschäftigungsmöglichkeiten und Einkommensverhältnisse sollen in der Region dauerhaft verbessert werden. Dabei soll zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur auf die Schaffung von mehr

wohnortnahen, zukunftsträchtigen, qualifizierten und sicheren Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor hingewirkt werden.
Die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen sollen bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bereitgestellt werden.

Das Stadtgebiet liegt im naturräumlichen Bereich der Südlichen Frankenalb - Altmühlalb.
Große Teile des Stadtgebietes wurden gemäß Verordnung vom 14.09.1995 nach Art. 11 des BayNatSchG Bestandteil des Naturpark Altmühltal.

Die naturräumliche Lage sowie die Naturparkverordnung schaffen eine begrenzende Situation für die Entwicklung von Bauflächen im Kernort Pappenheim, da die Albanstiege einschließlich der ökologisch wertvollen Bereiche der Hochflächen und die noch unverbauten Talgründe, Talterrassen und Talrandbereiche der Altmühl, entsprechend den Zielsetzungen des Regionalplanes, grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden sollen.
Eine besonders behutsame Entwicklung bedingen die ensemblegeschützten Bereiche von Pappenheim und der Rodungsdörfer Osterdorf, Neudorf, Göhren und Geislohe.

Pappenheim bietet als Luftkurort und ehemalige Residenzstadt mitten im Herzen des Altmühltales ein breites Angebot an Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Fahrradtouren oder Bootsfahrten. Die Errichtung einer Paddock-Trail-Anlage soll dieses Freizeitangebot ergänzen.

Der Planungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Pappenheim. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ und als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Vorhabenplanung liegt als Anlage der Begründung bei.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs

Das Sondergebiet Pferdehaltung liegt im Nordosten des Ortsteils Geislohe und erstreckt sich auf die Flur-Nummern TF 137, 138, TF 140 und 143 alle Gemarkung Geislohe. Im Norden befindet sich ein Waldgebiet ansonsten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die Zufahrt erfolgt über den Neudorfer Weg.

Übersicht Sondergebiet Pferdehaltung Luftbild Auszug aus BayernAtlas

Geislohe ist überwiegend landwirtschaftlich strukturiert, hat jedoch auch einen wesentlichen Anteil an Wohn- u. Gewerbeansiedlung aufzuweisen.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf eine leicht nach Norden geneigte Fläche und hat eine Bruttofläche von 3,531 ha. Das Areal wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die nach Süden und Osten vorhandene Fernwirksamkeit der zukünftigen Bebauung machen Maßnahmen zur Eingrünung des Ortsrandes erforderlich.

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet nach § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Ziff 1.-5. BauNV und als Sondergebiet Pferdehaltung gem. § 10 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In der mit einer Baugrenze umfassten Fläche des Sondergebiets wird eine 2-geschossige Bauweise mit maximaler Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt. Vorgesehen ist ein Stallgebäude, ein Reitplatz mit ggf. zukünftiger Überdachung, ein Longierzirkel mit ggf. zukünftiger Überdachung sowie Unterstände, Lagerstätten usw. für Pferdehaltung. Das Vorhaben ist im beiliegenden Lageplan dargestellt eine Betriebsbeschreibung liegt dem Vorhabenplan bei.

Außerhalb des mit einer Baugrenze versehenen Bereiches sind alle Einrichtungen zulässig, die für den Betrieb einer Pferdehaltung erforderlich sind, insbesondere Reitbahnen mit Hindernissen und Gestaltungselementen, unbefestigte Querwege, Beregnungseinrichtungen und Umzäunungen.

In der mit einer Baugrenze umfassten Fläche des Mischgebiets wird als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 innerhalb des Baufensters festgesetzt.

4.3 Höhenbezug

Die OK RFB darf maximal 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländehöhe im Bereich der geplanten Gebäude / Überdachungen liegen.

4.4 Garagen

Bei hangabwärts zur öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Garagen, die nach Art 6 Abs. 7 BayBO (Fassung vom 01.02.2021) in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne Abstandsflächen errichtet werden, wird das für die zulässige Wandhöhe maßgebliche Gelände als horizontale Linie mit Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Höhenlage der horizontalen Linie wird auf maximal 20 cm über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der geplanten Garage festgelegt.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über den Neudorfer Weg und einer geplanten Erschließungsstraße im Westen des Geltungsbereichs.

5.2 Wasserversorgung

Einrichtungen der Wasserversorgung sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Versorgungsträger der Wasserversorgung ist der Zweckverband links der Altmühl. Das vorhandene Rohrleitungsnetz wird entsprechend erweitert. Maßnahmen des Brandschutzes sind mit dem Zweckverband zur

Wasserversorgung links der Altmühl und der Feuerwehr abzustimmen. Ggf. ist ein erhöhter Löschwasserbedarf erforderlich.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung von Geislohe wird überwiegend im Mischsystem betrieben. Abwasser wird zur Kläranlage Pappenheim gepumpt und dort vollbiologisch gereinigt. Die Abwasserbeseitigung ist durch geplante und bestehende Abwasserkanäle gewährleistet.

Das Sondergebiet Pferdehaltung wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser wird in einen bestehenden Mischwasserkanal in der Neudorfer Straße eingeleitet.

Niederschlagswasser wird über belebtem Oberboden versickert. Für die Einleitung in den Untergrund ist wegen der Flächengröße > 1000 m² eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Zum Rückhalt und gärtnerischen Nutzung von nicht verschmutztem Niederschlagwasser wird eine Empfehlung zur Herstellung von Zisternen auf den Bauparzellen abgegeben.

5.4 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt durch ein vom Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen beauftragtes Unternehmen. Sammelstellen für Wertstoffe sowie ein Wertstoffhof sind im Gemeindebereich vorhanden.

5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Pappenheim

6. Immissionen

Pferdehaltungen verursachen Geräusch-, Geruchs- und Staubemissionen.
Staubeinwirkungen werden durch den Stand der Technik entsprechende Maßnahmen wirkungsvoll verringert.
Durch eine regelmäßige Reinigung der Betriebsflächen werden entstehende Gerüche auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert.

Unzulässige Lärmeinwirkungen sind aufgrund der Lage nicht zu erwarten.
Aufgrund der Entfernung zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung sowie der günstigen Hauptwindrichtung aus Südwest sind durch das Vorhaben keine unzulässigen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

7. Umweltbericht

Gemäß Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU – Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

Die Festlegung des Untersuchungsumfanges und der Untersuchungsmethode (Scoping) bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur – und Sachgüter) und möglicher Wechselwirkungen erfolgt nach Konsultation der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

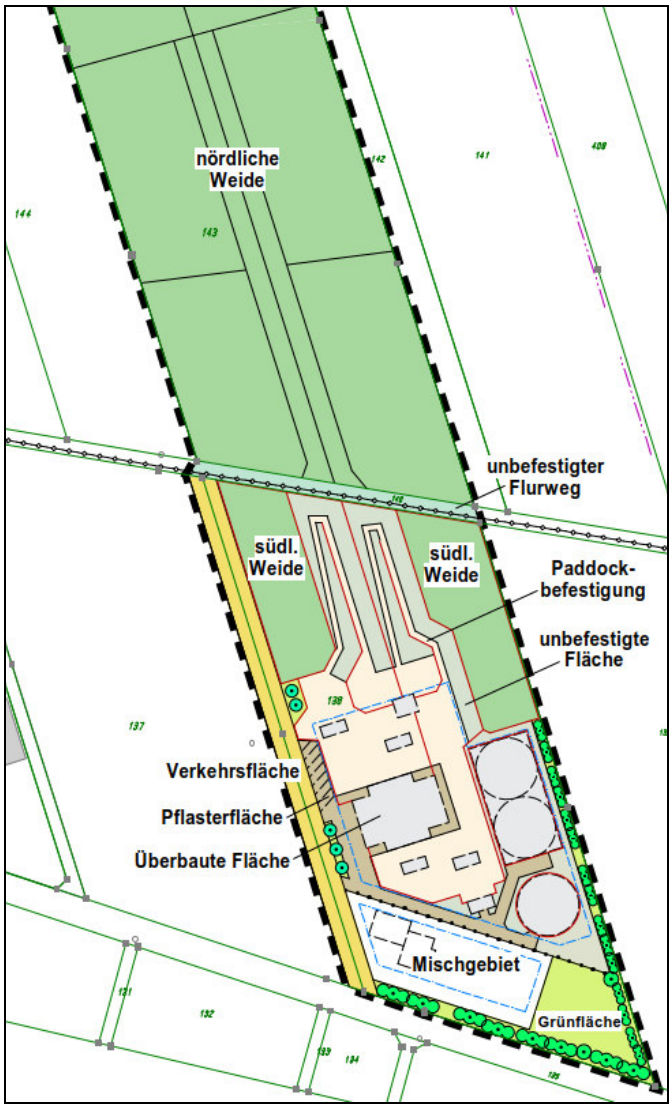
Im Rahmen des Scopings werden die Informationen in die Umweltprüfung mit einbezogen, die nach dem derzeitigen Wissensstand, den verfügbaren Daten bei den Fachbehörden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden können.

7.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

7.1.1 Schutzgut Boden

Das Sondergebiet hat eine Gesamtfläche von 3,531 ha, die sich wie folgt aufteilt:

Weidefläche	2,213 ha	62,67 %	77,73%
Unbefestigter Flurweg	0,048 ha	1,36 %	
Unbefestigte Fläche	0,226 ha	6,40 %	
Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	0,165 ha	4,67 %	
Mischgebiet unbefestigt (1.549 m² x 0,6)	0,093 ha	2,63 %	
Verkehrsfläche	0,139 ha	3,94 %	22,27%
Überbaute Fläche (Stall, Reitplatz, Longierzirkel usw)	0,168 ha	4,76 %	
Paddockbefestigung	0,319 ha	9,03 %	
Pflasterfläche	0,098 ha	2,78 %	
Mischgebiet befestigt (1.549 m² x 0,4)	0,062 ha	1,76 %	
Gesamt	3,531 ha	100,0 %	



Durch das Sondergebiet erfolgt im Bereich der befestigten Flächen und der Bauflächen (22,27 % des Geltungsbereichs) ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist.

Im Bereich der geplanten Weide-und Grünflächen sowie der Heckenpflanzungen wird, im Vergleich zum derzeitigen bzw. zum ursprünglichen Zustand, eine Verbesserung erreicht.

7.1.2 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung besteht keine Wasserschutzgebietsausweisung. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist auf Grund der geologischen Verhältnisse als gut einzustufen.

Durch die geplante Nutzung erfolgt eine Erhöhung des Oberflächenabflusses, der jedoch durch Versickerungseinrichtungen ausgeglichen wird. Die Grundwasserneubildungsrate bleibt erhalten. Eine Beeinflussung von Fließrichtung und Grundwasserständen ist nicht anzunehmen. Der Eintrag von Schadstoffen durch Spritzmittel ist im Vergleich zum derzeitigen Zustand auszuschließen.

Durch den Betrieb ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen können.

7.1.3 Schutzgut Klima/ Luft

Ein Einfluss auf die Luftaustauschprozesse, die nicht durch die bestehende Nutzung bereits gegeben sind, ist durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

7.1.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat sich zum Ziel gesetzt, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie, der europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL und darüber hinaus nur nach nationalem Recht "streng geschützte Arten" (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchg), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

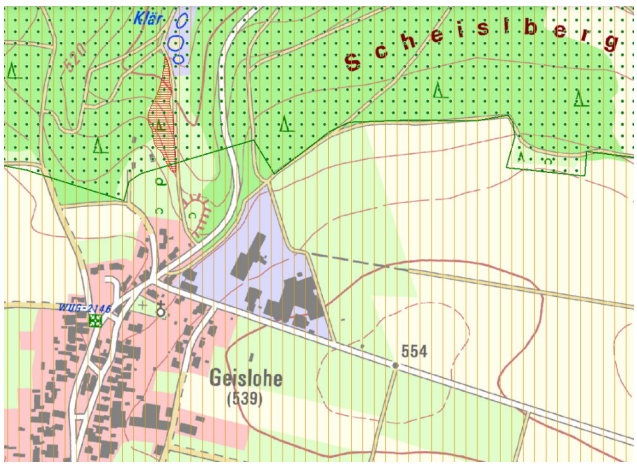
Die Überprüfung, inwieweit Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna Flora Habitat- Richtlinie betroffen sind, erfolgte mit Datum vom 18.11.2022 durch das Büro für Artenschutz Markus Bachmann durchgeführte speziellen artenschutzrechtliche Prüfung saP. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt der Begründung als Anlage bei.

Die geplante Nutzung durch Weide- und Grünflächen mit teilweiser Beweidung erst nach dem 01.06 stellt in diesen Bereichen eine Verbesserung des Lebensraumes für viele Pflanzen und Tierarten dar.

7.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

Anlagenbezogene Immissionen aus dem Sondergebiet, die angrenzende Nutzungen unzulässig beeinträchtigen, sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf die Erholung sind nur im positiven Sinn gegeben.

7.1.6 Schutzgut Landschaft



Auszug aus Bayern Atlas: Senkrechte Schraffur Naturpark Altmühltal,

Das Sondergebiet liegt im Naturpark Altmühltal gemäß Verordnung vom 14.09.1995 nach Art. 11 des BayNatSchG jedoch außerhalb der Schutzzone.

In den Entwurf des Bebauungsplanes wurden zur Verbesserung des Landschaftsbildes im südlichen Teil zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Im nördlichen Bereich soll die bestehende Offenlandschaft erhalten bleiben

7.1.7 Kultur- und Sachgüter

Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Auswirkungen zu erwarten. In näherer Umgebung befindet sich keine siedlungsgeschichtlich bedeutende Bausubstanz. Bau- und Bodendenkmäler, bauliche Ensembles oder markante Einzelbäume sind nicht vorhanden.

7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche und ein Flurweg bleiben.

7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Klima/ Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm Immissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

8. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Zur Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft und Einbindung der Bauwerke in das Landschaftsbild sind grünordnerische Maßnahmen notwendig. Maßnahmen zur Eingrünung tragen der besonderen landschaftlichen Situation Rechnung und sind durch die Darstellungen im Planblatt sowie über die textlichen Festsetzungen verbindlich geregelt.

Nach § 18 Abs.1 BNatSchG ist, soweit bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen.

Grundlage der naturschutzfachlichen Beurteilung ist das Bundesnaturschutzgesetz sowie das Bayerische Naturschutzgesetz. Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Bayer. STMLU) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung von Januar 2003).

Um der gesetzlichen Erfordernis, die sich aus den § 15 des BNatSchG ergibt, Genüge zu tun, stehen drei Gruppen von Maßnahmen zu Verfügung.

Vermeidung:
An erster Stelle steht, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sind. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Ausgleich:
Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen)
Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Ersatz:
Anstelle des Ausgleichs ist es auch möglich, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)
Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

8.1 Konfliktanalyse und Eingriffsintensität

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht eine Reihe von Wirkungen auf das Umfeld aus, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Nutzungsfähigkeit der schützenswerten Naturgüter beeinträchtigen können. Hierbei ist zwischen baubedingten, anlagebedingten und nutzungsbedingten Auswirkungen zu unterscheiden. Mögliche Auswirkungen sind nachfolgend stichpunktartig genannt.

Baubedingte Auswirkungen:
- Bodenverdichtung im Arbeitsbereich
- Störungen durch den Baubetrieb
- Gefährdung des offenen Bodens und des Grundwassers durch Maschinenbetriebsstoffe

- Verminderte Grundwasserneubildung

Anlagebedingte Auswirkungen:
- Flächenentzug durch Nutzungsumwandlung
- Versiegelung des Untergrundes
- Veränderung des Landschaftsbildes
- Teilweiser Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Speicher-, Produktions- und Lebensraumfunktion)

Betriebsbedingte Auswirkungen:
- Einwirkungen aus Verkehr
- Immissionen wie Lärm Geruch und Staub

8.2 Bauliche Anlagen

Durch Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen bauliche Anlagen wie Flächenbefestigungen, Stallgebäude, Reitplatz, Longierzirkel und ein Wohngebäude. Die Verkehrserschließung erfolgt über eine befestigte Erschließungsstraße. Niederschlagswasser wird vor Ort entsprechend der Vorgabe der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) versickert.

8.3 Begründung der Beeinträchtigung, Flächenalternativen und Konfliktminimierung -

Der gewählte Geltungsbereich bietet sich durch die Anbindung an die bestehenden benachbarten Gewerbestrukturen, der im Umfeld bestehenden Infrastruktur sowie der Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan als besonders geeignet an.

Einen Beitrag zur Eingriffsminimierung leisten folgende Punkte:

- Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bleibt aufgrund der Festsetzungen zu den Flächenbefestigungen und der Nutzung nicht überbauter Flächen zum Teil erhalten bzw. wird im Bereich der Weide,- Grün- und Ausgleichsflächen verbessert.
- Durch die angestrebte Versickerung des anfallenden Regenwassers wird die Grundwasserneubildung positiv beeinflusst.
- Der Schadstoff- u. Nährstoffeintrag aus der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung entfällt.
- Die Nutzung wird in den Bereichen der Weide- und Grünflächen im Vergleich zu der bestehenden Ackerfläche extensiviert.
- Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.
- Versorgungsleitungen bestehen in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches.
- Herzustellende Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden gebündelt.
- Konzept der Beweidung zum Schutz von Bodenbrütern, Randeingrünung und Grünflächen des Geltungsbereiches.

8.4 Grundlage für die Ausgleichsflächenberechnung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan ist ein Eingriff im Sinne des § 15 BNatSchG verbunden. Dieser Eingriff wird ermittelt und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Grundlage für die Ausgleichsflächenberechnung ist die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in der ergänzten und erweiterten Fassung vom Januar 2003.

Zur Anwendung kommt hier Punkt 3.2 Vorgehen nach dem Regelverfahren in vier Arbeitsschritten. Als Kompensationsfaktor wird, entsprechend der Abb. 7 des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, sowie aufgrund der im B-Plan enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen durch Festsetzungen zur Grundwasserneubildung, Regenwasserrückhaltung und stofflichen Reinigung, Verminderung

Schadstoffeintrag aus landwirtschaftlicher Nutzung, Lage außerhalb von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut, Arten und Lebensräume, Bündelung von Versorgungsleitungen, sowie Festsetzungen zur Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und einem hohem Versiegelungsgrad für die Kategorie I Gebiete mit geringer Bedeutung der Faktor 0,45 gewählt.

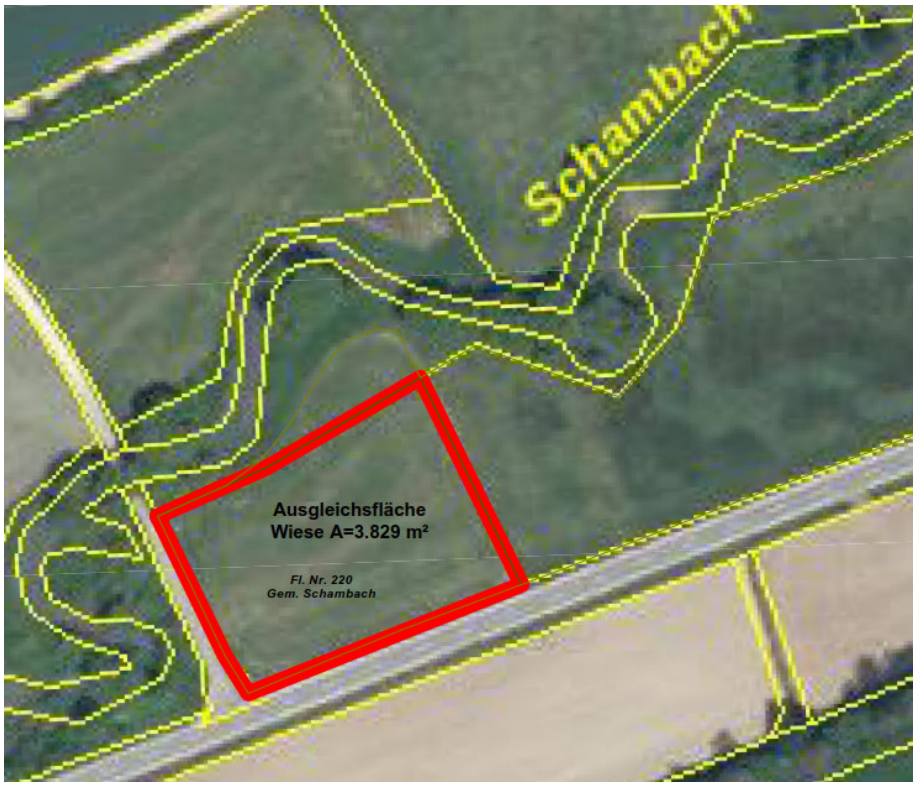
Grünflächen / Unbefestigte Flächen	
Weide Nord	19.326 m²
Weide Südost	1.292 m²
Weide Südwest	1.516 m²
Unbefestigter Flurweg	480 m²
Grünfläche	1.650 m²
Unbefestigte Fläche	2.260 m²
Unbefestigte Fläche Mischgebiet	929 m²
Summe	27.453 m²
Geltungsbereich	35.310 m²
abz. Grün- u. unbef. Flächen	27.453 m²
Summe	7.857 m²

Der Anteil der überbauten und befestigten Flächen beträgt 7.857 m².

Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches und dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen kann der Ausgleich sowohl auf dem Baugrundstück selbst als auch auf einem anderen Grundstück im oder außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden.

8.5 Ausgleichsfläche

Als Kompensationsmaßnahme wird die bisher intensiv genutzte Wiese Teilfläche Fl. Nr. 220 Gemarkung Schambach zukünftig extensiv genutzt.



Luftbild BayernAtlas mit Ausgleichsfläche

Die Mahd erfolgt nach dem 15.06.
Düngung und der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel ist für die Ausgleichsfläche unzulässig.
Eine Abfuhr des Mähgutes ist zwingend erforderlich.
Mulchen ist nicht zulässig.

Der Kompensationsbedarf erfordert gemäß Ermittlung in Anlage 2 eine Fläche von 3.537 m².
Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 3.829 m².

9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Nachteile durch die Bebauungsplanänderung sind nicht zu erwarten.