

Stadt Pappenheim



B E G R Ü N D U N G **Bebauungsplan Sondergebiet „Pferdehaltung“** **im Ortsteil Geislohe**

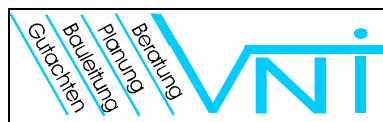
Inhaltsverzeichnis:

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

Anlagen:

- 1 Artenauswahlliste
- 2 Ermittlung Flächenbedarf Ausgleichsmaßnahmen
- 3 Bauliche Details (Vorhabenplanung)

Aufgestellt: Pleinfeld, den 24.02.2022



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 Pferdepensionshaltungsanlage geschaffen werden.

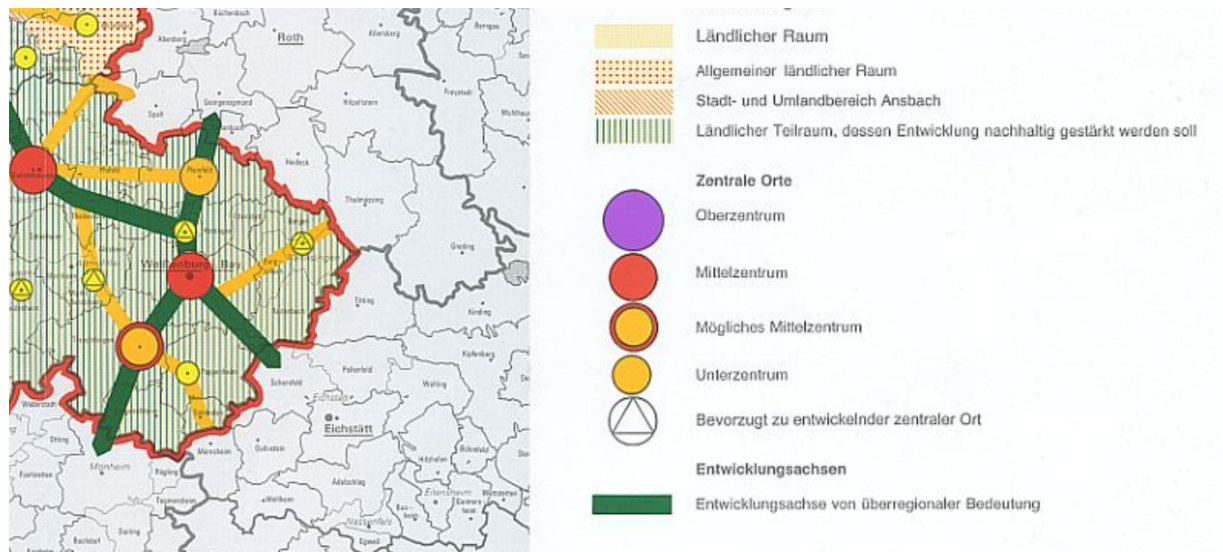
Das Vorhaben dient der Stärkung und Verbesserung der regionalen Freizeiterholung. Die regionale Identität soll hierbei gefördert und Neues vorangetrieben werden.

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.



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, zukunftssträchtigen, 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 ensembleschutzten 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.

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 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung 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 Niederschlagswasser 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

Immissionskonflikte zu umliegenden Nutzungen sind aufgrund der vorhandenen Abstandsflächen nicht gegeben.

Immer häufiger entscheiden sich Hausbesitzer bei der Heizung für eine Luft-Wärmepumpe. Daher ist es wichtig, dass die Geräte, vor allem in engen Bebauungssituationen, möglichst leise arbeiten.

Deshalb hat der Betreiber einer Luftwärmepumpe sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlage einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetrieb den max. zulässigen Schallpegel zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung (z.B. Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer) nicht überschreitet. Soweit benachbarte Wohngrundstücke noch nicht bebaut sind, ist ein Grenzabstand zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung von 3,00 m anzusetzen. Für den Nachweis ist der Schalleistungspegel der Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen aufgrund von Ton- und Informationshaltigkeit mit einem Zuschlag von 6 dB (A) anzusetzen. Mit diesem Ansatz ist für den Immissionsort ein Schallpegel von ≤ 34 dB (A) einzuhalten. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhausen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ (Auszug Teil III) und „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ verwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabstände zwischen Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abhängigkeit vom Schalleistungspegel sind einzuhalten.

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	2,180 ha	61,74 %
Verkehrsfläche	0,186 ha	5,27 %
Mischgebiet	0,161 ha	4,56 %
Überbaute Fläche (Stall, Reitplatz, Longierzirkel usw)	0,167 ha	4,73 %
Paddockbefestigung	0,316 ha	8,95 %
Pflasterfläche	0,097 ha	2,74 %
Unbefestigte Fläche	0,215 ha	6,09 %
Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	<u>0,209 ha</u>	<u>5,92 %</u>
Gesamt	3,531 ha	100,0 %

Durch das Sondergebiet erfolgt im Bereich der befestigten Flächen und der Bauflächen (26,25 % des Geltungsbereichs) ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist.

Im Bereich der geplanten Randeingrünung sowie der geplanten Nutzungen 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 ursprünglichen 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 erfolgt durch Abschichtung.

Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche ist kein Verlust an Habitatsfläche zu erwarten.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotopkartierungen. In der Artenschutzkartierung sind keine nach der Vogelschutzrichtlinie und der Flora-Fauna- Habitat- Richtlinie geschützten Tier- und Pflanzenarten dokumentiert.

Im Geltungsbereich sind keine Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL bekannt oder zu erwarten.

Im Geltungsbereich besteht kein Lebensraum für die Zauneidechse oder für Lurcharten.

Prüfrelevante Käferarten sowie Tag- oder Nachtfalter haben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keinen Lebensraum

Im Geltungsbereich besteht kein Quartierpotential für Fledermäuse. Die bestehende landwirtschaftliche Nutzfläche ist als Jagdhabitat für Fledermäuse von geringer Bedeutung.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und der Nähe zur bestehenden Bebauung können bodenbrütende Vögel wie die Feldlerche und das Rebhuhn ausgeschlossen werden.

Die Reviere und Fortpflanzungsstätten von Bewohnern von Heckenlandschaften sind durch die Ausweisung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) kann aufgrund der o. a. Sachverhalte verzichtet werden.

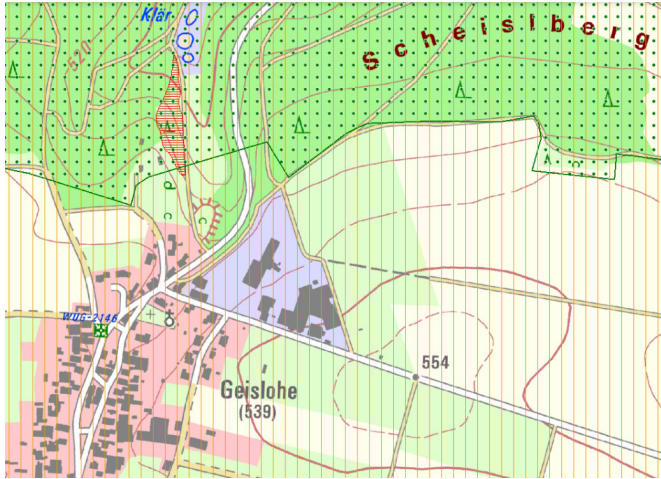
Die geplante Nutzung durch Weide- und Grünflächen mit ihren partiellen Altgrasstrukturen sowie durch Heckenstrukturen stellt eine Verbesserung des Lebensraumes für viele Pflanzen und Tierarten dar.

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

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



Auszug aus Bayern Atlas: Senkrechte Schraffur Naturpark Altmühltal,

In den Entwurf des Bebauungsplanes wurden zur Verbesserung des Landschaftsbildes zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.

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 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 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.
- Randeingrünung und Durchgrünung 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 0,60 gewählt.

Grünflächen / Unbefestigte Flächen	
Weide Nord	19.322 m ²
Weide Südost	1.291 m ²
Weide Südwest	1.187 m ²
Hecke Ost	768 m ²
Hecke Süd	320 m ²
Streuobstwiese	880 m ²
Unbefestigte Fläche	2.150 m ²
Unbefestigte Fläche Mischgebiet	966 m ²
<u>Summe</u>	<u>26.884 m²</u>
Geltungsbereich	35.310 m ²
<u>abz. Grün- u. unbef. Flächen</u>	<u>26.884 m²</u>
Summe	8.426 m ²

Der Anteil der überbauten und befestigten Flächen beträgt 8.426 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. Die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs festgelegt.

Gemäß Tabelle zur Ermittlung des Flächenbedarfs für Ausgleichsmaßnahmen ist ein Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen von **5.056 m²** erforderlich. (siehe Anlage 2 zur Begründung)

8.5 Ausgleichsfläche

Von derzeit 35.310 m² intensiv genutzter Ackerfläche / Wegfläche werden

- 19.322 m² in eine extensiv genutzte Weidefläche mit partiellen Altgrasstrukturen umgewandelt,
- 1.088 m² mit Hecken bepflanzt und
- 880 m² als Streuobstwiese genutzt.

Gesamte Ausgleichsfläche **21.290 m²**.

Der Überhang der Ausgleichsfläche sollte dem Ökokonto der Stadt Pappenheim gutgeschrieben werden.

8.6 Beschreibung der Ausgleichsflächen

8.6.1 A1 Ausgleichsfläche Umwandlung intensiv genutztes Ackerland in Weidefläche

Ursprünglicher Bestand:

Intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche

Beschreibung:

Die ökologische Aufwertung erfolgt durch Umwandlung in eine extensiv genutzte Weidefläche mit partiellen Altgrasstrukturen.

8.6.2 A2 Ausgleichsfläche Umwandlung intensiv genutztes Ackerland in Hecke

Ursprünglicher Bestand:

Intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche

Beschreibung:

Die ökologische Aufwertung erfolgt durch Umwandlung in ein naturnahes mesophiles Gebüsch / Hecke aus standortheimischen Laubgehölzarten mit Schlehe, Weißdorn u. Hasel und einer vorgelagerten Gras- und Krautzone.

Hecken sind keine natürlichen Bestandteile unserer Landschaft. Ihre Entstehung und ihren Formenreichtum verdanken sie dem Menschen. Bereits seit der Jungsteinzeit, als Äcker von Weiden abgetrennt werden mussten, sind Hecken als „lebende Zäune“ bekannt. In ihrem Erscheinungsbild spiegeln sich die unterschiedliche Entwicklung und die jeweilige Nutzung der Kulturlandschaft wieder.

Wie kaum ein anderer Lebensraum bieten Hecken eine Vielfalt verschiedenster Lebensbedingungen auf engstem Raum:

Vom Heckeninneren bis zum Rand sind alle Übergangszonen von dunkel zu hell, von feucht zu trocken und von kühl zu warm auf wenigen Metern anzutreffen.

Das belaubte Dach ist ständig besonnt, oft windig und meist trocken. Stark besonnt sind auch – je nach Ausrichtung – die stockwerkartig aufgebauten Heckenseiten, der sogenannte Mantel.

Dagegen ist das blattarme bis blattlose Zentrum in der Regel dunkel und windstill.

Im Halbschatten liegt der bodennahe Bereich der Hecke, der Saum.

Feuchtere Bedingungen finden sich am Trauf, an dem das Regen- und Tauwasser abtropft.

Aufgrund dieses hohen Strukturreichtums stellen Hecken einen besonders wertvollen Lebensraum für eine artenreiche Tier- und Pflanzenwelt dar. Hecken sind Lebensraum vieler Vogel-, Käfer- und Schmetterlingsarten. Sie bieten Nahrungs-, Nist- und Rastplätze. Für zahlreiche Pflanzen, die auf intensiv genutzten Wiesen und Äckern nicht mehr leben können, sind Heckenränder letzte Rückzugsgebiete. Auch Arten, die auf immer seltenere naturnahe Waldränder angewiesen sind, finden hier Ersatzstandorte.

Zur optimalen Gestaltung der Hecke als Lebensraum für Vogelarten und Reptilien wird eine Pflanzung mit innerer Strukturierung vorgenommen. Es gibt Zonen mit lückiger Bepflanzung, Bereiche die nur Schlehen und niedrige Sträucher umfassen und solche mit hauptsächlich höheren Gehölzarten. Die Außenlinie der Hecke ist unregelmäßig mit Buchten und Vorsprüngen.

Das Landschaftsbild wird durch strukturierte Hecken und Baumpflanzungen aufgewertet. Durch die geplante Ausgleichsfläche entstehen Vernetzungsstrukturen zu den umliegenden Feldgehölzen.

Entwicklungskonzept:

Anpflanzung einer Hecke aus heimischen Wildsträuchern längs der östlichen Grenze des Geltungsbereiches als Abgrenzung zur freien Feldflur.

Die Heckenpflanzung erfolgt im Bereich Reitplatz und Longierzirkel 2-reihig, im Bereich Weide abschnittsweise 3 – 5 reihig.

Bei einer Fläche von ca. 770 m² ergibt sich nach Abzug der Pflanzlücken und Krautsäume eine Pflanzfläche von ca. 500 m². Bei einem Pflanzabstand von etwa 1,5 m und einem Reihenabstand von etwa 1,0 m werden ca. 330 Pflanzen benötigt.

Die Pflanzenqualität der Wildhecken aus heimischen Wildsträuchern wurde im Hinblick auf spätere Pflegemaßnahmen so gewählt, das Entwicklungs- und Unterhaltungspflegemaßnahmen nicht nötig werden.

Nachfolgende Pflanzenlisten enthalten Gehölze und Sträucher, die im Planungsgebiet Verwendung finden. Die Arten- und Sortenauswahl richtet sich zum einen nach den Vorgaben des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Weißenburg - Gunzenhausen und nach der jeweiligen PNV (potentielle natürliche Vegetation) im Bereich der Planung.

Hecke aus heimischen Wildsträuchern und Bäumen II. und III. Ordnung

<i>%-Anteil</i>	<i>Bot. Name</i>	<i>Dt. Name</i>	
3	Acer campestre	Feldahorn	Hei 2xv. 150 – 175
3	Carpinus betulus	Hainbuche	Hei 2xv. 175 - 200
2	Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Hei 2xv. 150 – 200
2	Sorbus domestica	Speierling	Hei 2xv. 125 – 150
2	Sorbus torminalis	Elsbeere	Hei 2xv. 125 – 150
	Pflanzenmindestanforderung: v.Str. 60 - 100		
10	Cornus mas	Kornelkirsche	
15	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
15	Corylus avellana	Haselnuss	
10	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	
10	Prunus spinosa	Schlehe	
15	Rosa canina	Gemeine Heckenrose	
5	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
8	Viburnum lantana	Wolliger Schnellball	

Pflege:

Hecken sind durch das Naturschutzergänzungsgesetz (NatEG) vom 29.06.1962 besonders geschützt. Davon unberührt ist die ordnungsgemäße Nutzung, die den Bestand erhält. Hecken werden seit jeher vom Menschen geformt und genutzt. Für ihren Erhalt reicht es häufig nicht aus, sie einfach sich selbst zu überlassen. Damit Hecken ihre Wirkung für Naturhaushalt und Landschaftsbild langfristig behalten, bedürfen sie der regelmäßigen Pflege.

Hecken sind in Abständen von 8 bis 15 Jahren „auf den Stock zu setzten“, soweit als naturschonenste Pflege, die Entnahme von Einzelgehölzen, nicht ausreicht. Dazu werden die ausschlagfähigen Gehölze ungefähr eine Handbreit über dem Boden abgeschnitten. Hecken sollten nur abschnittsweise gepflegt werden, um in den anderen Bereichen der Hecke eine hohe Vegetationsdichte zu erhalten („Umtriebspflege“). Als Faustregel gilt, pro Jahr nicht mehr als ca. 1/5 der Heckenlänge auf den Stock zu setzten. Einzelne Bäume und Sträucher als „Überhälter“ sollten erhalten bleiben. Schnittgut ist abzutransportieren (Verwertung als Hackgut). Hecken dürfen nur in der Zeit der Vegetationsruhe (1. September bis 28. Februar) gepflegt werden.

Krautsäume sind in der Regel alle 3-5 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

8.6.3 A3 Ausgleichsfläche Umwandlung intensiv genutztes Ackerland in Streuobstwiese

Ursprünglicher Bestand:

Intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche

Beschreibung:

Die ökologische Aufwertung erfolgt durch Anlage einer extensiven Streuobstwiese. Streuobstbestände gliedern und beleben das Landschaftsbild.

Streuobstwiesen bilden einen wichtigen Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Dieser Artenreichtum ist bedingt durch die Kombination von extensiv genutztem Grünland und offenen Gehölzstrukturen. Sowohl Offenlandbewohner als auch eher waldliebende Arten mit unterschiedlichen Feuchtigkeits- und Temperatursprüchen treffen hier aufeinander.

Laut Schätzungen liegt das Arteninventar von Streuobstwiesen bei über 3000 Tierarten. Diese leben entweder im Boden, im Unterwuchs, an den häufig von Flechten und Moosen überzogenen Stämmen oder im Kronenraum der Obstbäume. So können beispielsweise die Haselmaus sowie zahlreiche Schmetterlings- und Vogelarten beobachtet werden.

Der Artenreichtum einer Streuobstwiese ist auch an der Zusammensetzung des Unterwuchses erkennbar. Hier blühen Veilchen, Schlüsselblumen, Margeriten, Witwenblumen, Wiesensalbei, verschiedene Kleearten und vieles mehr. Für Bienen und zahlreichen andere Insekten sind Obstwiesen daher nicht nur zur Blütezeit der Obstbäume attraktiv, sondern auch wegen der reichen Ausstattung an blühenden Kräutern.

Entwicklungskonzept:

Baumpflanzung

Herstellung Baumscheiben mit Humus und Baums substrat „A“.

Obstbäume

Malus domestica	Apfel	verschieden hist. Sorten
Pyrus communis	Birne	versch. hist. Sorten
Cydonia oblonga	Quitte	versch. hist. Sorten

Oder gemäß beiliegender Artenauswahlliste / Obstsortenliste.

Unterwuchs

Im Unterwuchs ist durch Ansaat mit einer geeigneten Regio-Saatgutmischung eine kräuterreiche Wiese anzulegen.

Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Erhaltungspflege

Der zu pflanzende Obstbaum sollte bereits vier Jahre in der Baumschule verbracht haben. Die Krone sollte einen kräftigen Mitteltrieb sowie drei bis vier Seitenäste aufweisen. Der beste Pflanztermin ist im Winterhalbjahr nach dem Laubfall und vor dem Blattaustrieb, jedoch nicht bei Frost.

Wichtig ist der Erziehungsschnitt in den ersten fünf bis zehn Jahren. Damit wird für das viele Jahrzehnte währende Leben des Obstbaums die Grundform vorgegeben. Angestrebt wird ein in allen Richtungen gleichmäßiges, keinesfalls in Bauminnere gerichtete Wachstum. Das hält den Baum stabil.

Mit zunehmenden Alter des Baumes werden die Schnittabstände immer länger. Je nach Obstart und nach Absicht gibt es sehr unterschiedliche Schnittweisen.

Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen, d.h. maximal 2 x pro Jahr, frühestens ab dem 15 Juni zu mähen und als blütenreiche Wiese zu entwickeln. Eine ggf. erfolgende zweite Mahd ist ab dem 24.08. zulässig. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf den Einsatz von Dünger und Pestiziden ist zu verzichten.

9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Nachteile durch die Bebauungsplanänderung sind nicht zu erwarten.