



---

# **Gemeinde Kammerstein**

## **Landkreis Roth**

# **Begründung**

**zur**

## **15. Änderung**

**des**

## **Flächennutzungsplanes**

# **15. Änderung Flächennutzungsplan Kammerstein**

Vorentwurf vom 08. Dezember 2014

Entwurf vom 26. April 2019

geändert am: .....

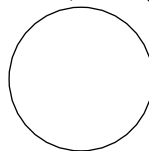
zuletzt geändert am: .....

## **GEMEINDE KAMMERSTEIN**

vertreten durch den 1. Bürgermeister  
Herrn Walter Schnell  
Dorfstr. 10, 91126 Kammerstein

Kammerstein, den .....

.....  
Walter Schnell, 1. Bürgermeister



Dienstsiegel der Gemeinde

## **PLANER**

wp - Architektur für den Pferdesport  
Taunusring 11  
61206 Wöllstadt

.....  
Marcus Porschert, Architekt

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>
1.1	Lage des Plangebietes
1.2	Anlaß und Inhalt der Änderung
1.3	Flächennutzungsplan
1.4	Verkehr
1.5	Ver- und Entsorgung
1.6	Umweltbericht
1.7	Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

# 1. Begründung

## 1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt etwa 500 m nördlich des bebauten Ortsrandes des Ortsteils Volkersgau, Gemeinde Kammerstein; zwischen dem Ortsrand und der Bundesautobahn A6.

Es wird begrenzt im:

Norden: Südgrenze Flur-Nr. 725

Osten: Feldweg, Flur-Nr. 728/2

Süden: Nordgrenze Flur-Nr. 725/2 und 725/8

Westen: Ostgrenze Flur-Nr. 722 und 723

Der räumliche Geltungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Planblatt), er ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet "Apfelhof Volkersgau".

## 1.2 Anlaß und Inhalt der Änderung

Der für dieses Vorhaben notwendige vorhabenbezogene Bebauungsplan ist im Parallelverfahren in Aufstellung befindlich. Die vorgesehene Bebauungsplanfläche ist im derzeit geltenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft (Zweckbestimmung Erwerbsobstbau) dargestellt. Damit der Bebauungsplan aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Flächennutzungsplan für den dargestellten Geltungsbereich geändert und diese Fläche als Sondergebiet, Zweckbestimmung Pferdesport und Wohnen, dargestellt werden.

## 1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich derzeit dar:  
Fläche für die Land- und Forstwirtschaft (Zweckbestimmung Erwerbsobstbau).  
Eine Umwidmung soll erfolgen zu:  
Sondergebiet; Zweckbestimmung Pferdesport und Wohnen.

Diese mit der neuen Darstellung im Flächennutzungsplan zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht kann als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt angesehen werden.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

## 1.4 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes soll über die vorhandene Anbindung an die östlich liegende Gemeindeverbindungsstrasse Volkersgau-Kammerstein erfolgen.

## 1.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über vorhandene Anschlüsse und Leitungen, die bereits zum Plangebiet verlegt sind verlegt und von den neuen Nutzungseinheiten des Plangebietes gemeinschaftlich genutzt werden.

## 1.6 Umweltbericht

Im Parallelverfahren zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, V1, Sondergebiet "Apfelhof Volkersgau" im Verfahren.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Umweltbericht, dessen Ergebnisse hier in Kurzform wiedergegeben werden.

1.6.1 Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zusammenfassung

Die nachstehende Auflistung fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut Boden und Wasser:

Baubedingte Auswirkungen: gering

Anlagebedingte Auswirkungen: keine

Betriebsbedingte Auswirkungen: keine

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Baubedingte Auswirkungen: gering

Anlagebedingte Auswirkungen: keine

Betriebsbedingte Auswirkungen: keine

Schutzgut Mensch:

Baubedingte Auswirkungen: gering

Anlagebedingte Auswirkungen: gering

Betriebsbedingte Auswirkungen: keine

Schutzgut Klima und Lufthygiene:

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagebedingte Auswirkungen: gering

Betriebsbedingte Auswirkungen: gering

Schutzgut Landschaft:

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagebedingte Auswirkungen: keine

Betriebsbedingte Auswirkungen: keine

Schutzgut Kultur und Sachgüter:

Nicht betroffen.

1.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Planungsgebiet würde bei Nichtdurchführung vermutlich weiter in in Teilflächen landwirtschaftlich genutzt (Grünflächen).

Eine Prognose über eine mögliche Nutzung des bebauten Grundstücksteiles kann nicht getroffen werden.

1.6.3 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Erhebliche und dauerhafte nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der geplanten Umsetzung der Bebauung gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Bei der Umsetzung der Maßnahmen, wird eine Baubegleitung empfohlen.

Die im Rahmen des Grünordnungsplanes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind unmittelbar mit einem erfolgten Eingriff umzusetzen. Bei abschnittsweiser Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen ist im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens der jeweilige Eingriff des beantragten Abschnittes zu

ermitteln, entsprechende, im Umfang ausreichende Ausgleichsmaßnahmen sind zu ermitteln, darzustellen und unmittelbar umzusetzen. Erfolgte Ausgleichsmaßnahmen sind frühestens 5 Jahre nach Anzeige der Fertigstellung auf Vollständigkeit und zielgerichteten Aufwuchs zu überprüfen.

#### 1.6.4 Zusammenfassung

Durch die vorliegende Bebauungsplanung sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das bestehende bzw. benachbarte Siedlungsgebiet zu erwarten. Die schutzwürdigen Biotop und Landschaftsbestandteile werden beibehalten. Die klimatische Situation wird sich durch die Anlage nicht verschlechtern. Sichtbeziehungen bleiben weiterhin erhalten, ebenso die erholungswirksamen Freiflächen.

### 1.7 Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

#### 1.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

##### Schutzgut Boden und Wasser

- Vermeidung von Bodenversiegelung
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Versickerung von Niederschlagswasser
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten

##### Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Sicherung der Gehölze
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze
- Einfriedungen
- Maßnahmen als Ergebnis der saP

##### Schutzgut Landschaft

- Die in Umfang, Dichte und Höhenentwicklung maßvolle Neubebauung, sowie vorher bereits erwähnte Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen tragen zur landschaftlichen Einbindung des Planungsgebietes bei.

#### 1.7.2 Flächenbilanz – Einstufung des Plangebietes

##### Gebiet hoher Bedeutung (Kategorie III)

Flächen, die keiner Nutzungsänderung zugeführt werden sollen (ca. 14.531 m<sup>2</sup>).

##### Gebiet hoher Bedeutung (Kategorie III)

Flächen, die einer Nutzungsänderung zugeführt werden sollen (ca. 1.777 m<sup>2</sup>),

##### Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II, oberer Wert)

Flächen, die keiner Nutzungsänderung zugeführt werden sollen (ca. 2.537 m<sup>2</sup>)

##### Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II, oberer Wert)

Flächen, die einer Nutzungsänderung zugeführt werden sollen (ca. 1.952 m<sup>2</sup>),

##### Gebiet unterer Bedeutung (Kategorie I, oberer Wert)

Flächen, die einer Nutzungsänderung zugeführt werden sollen (ca. 7.722 m<sup>2</sup>),

##### Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I, unterer Wert)

Flächen, die einer Nutzungsänderung zugeführt werden sollen (ca. 531 m<sup>2</sup>),  
Flächen im Umfeld der bestehenden Gebäude, welche weitgehend versiegelt sind.  
Bestandsgebäude (ca. 375 m<sup>2</sup>)

### 1.7.3 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffes

Bilanzierung / Ermitteln des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen

Flächen der Kategorie I (unterer Wert)

Diese Flächen waren im Bestand ausnahmslos versiegelt und werden daher bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt.

Flächen der Kategorie I (oberer Wert) – Faktor 0,35

Eingriff:  $7722 \text{ m}^2 \times 0,35 = 2.702,70 \text{ m}^2 = \text{gerundet } 2.703 \text{ m}^2$

Flächen der Kategorie II (oberer Wert) – Faktor 0,7

Eingriff:  $1.952 \text{ m}^2 \times 0,7 = 1.366,40 \text{ m}^2 = \text{gerundet } 1.367 \text{ m}^2$

Flächen der Kategorie III – Faktor 2,0

Eingriff  $1.777 \text{ m}^2 \times 2,0 = 3.554 \text{ m}^2$

**Gesamtfläche Eingriff: 7.624 m<sup>2</sup>**

### 1.7.4 Ausgleichsmaßnahmen

Entsiegeln von Gebäude- und Hofflächen

Flächen der Kategorie I (oberer Wert) – Faktor 0,5

Ausgleich ca.  $285 \text{ m}^2 \times 0,5 = \text{gerundet } 142 \text{ m}^2$

Gehölzpflanzungen

Randeingrünung mit Feldhecken

Feldhecke Bereich Nordwest

Fläche:  $517,38 \text{ m}^2 \times \text{Anerkennungsfaktor } 1,0 = \text{gerundet } 517 \text{ m}^2$

Feldhecke Bereich Ost

Fläche:  $916,19 \text{ m}^2 \times \text{Anerkennungsfaktor } 1,0 = \text{gerundet } 916 \text{ m}^2$

Feldhecke Bereich Südwest

Fläche:  $888,62 \text{ m}^2 \times \text{Anerkennungsfaktor } 1,0 = \text{gerundet } 888 \text{ m}^2$

Streuobstwiese

Fläche:  $2.365,52 \text{ m}^2 \times \text{Anerkennungsfaktor } 1,0 = \text{gerundet } 2.365 \text{ m}^2$

Streuobstwiesen Bestand

Ersatzpflanzungen nach Gehölzliste

$3067,75 + 2.025,13 = 5.092,88 \text{ m}^2 \times \text{Anerkennungsfaktor } 0,5$   
**= gerundet 2.546 m<sup>2</sup>**

Solitärbäume

10 Stück auf jeweils ca.  $25 \text{ m}^2$  Grundfläche

$250 \text{ m}^2 \times \text{Anerkennungsfaktor } 1,0 = 250 \text{ m}^2$

**Gesamtfläche Ausgleich: 7.624 m<sup>2</sup>**

### 1.7.5 Flächenbilanz

Ausgleichsflächen gesamt 7.624,00 m<sup>2</sup>

Notwendige Ausgleichsfläche 7.624,00 m<sup>2</sup>

**Bilanz ± 0,00 m<sup>2</sup>**

#### 1.7.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Sondergebiet für den Reitsport / Wohnen wurde ein Areal im Außenbereich südlich des südlichen Ortsrandes von Volkersgau gewählt, welches in Teilflächen als Biotop kartiert ist.

Es sind zwar wertvolle Lebensräume von der Planung betroffen, die Planung nimmt aber durch den Erhalt der besonders schützenswerten Streuobstwiesen und von Einzelgehölzen auf den Erhalt dieser Lebensräume Rücksicht.

Durch eine intensive Ein- und Durchgrünung, den sparsamen Flächenverbrauch, die Entsiegelung von Flächen, den Bau von Versickerungsmulden und Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Fauna und Flora werden differenzierte Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Das Monitoring sieht eine Baubegleitung, sowie eine Überprüfung der grünordnerischen Maßnahmen auf ihre Realisierung hin vor.

Die CEF-Maßnahmen sind ebenso von der unteren Naturschutzbehörde zu begleiten.

#### 1.7.7 Abwägung

Für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist der Eingriff durch die geplanten Maßnahmen aufgrund der bereits bestehenden baulichen Strukturen bzw. der vorlaufenden Nutzungen als insgesamt eher gering zu bewerten.

Die umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen und die grünordnerischen Festsetzungen verringern den Eingriff und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen schaffen einen angemessenen Ausgleich der Wertpunkte vor Ort.