



---

Gemeinde Kammerstein  
Landkreis Roth

# **Umweltbericht**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**„V1“**

**mit integriertem Grünordnungsplan und  
integriertem Vorhaben-  
und Erschliessungsplan**

**„Sondergebiet Apfelhof“**

**gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Umweltbericht	3
1.1. Einleitung	3
1.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	3
1.1.2. Bestandsaufnahme / Realnutzung	3
1.2. Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	7
1.2.1. Schutzgut Boden und Wasser	7
1.2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere	11
1.2.3. Schutzgut Landschaft	12
1.2.4. Schutzgut Mensch	15
1.2.5. Schutzgut Klima und Lufthygiene	16
1.2.6. Schutzgut Kultur und Sachgüter	16
1.2.7. Zusammenfassung	17
1.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	17
1.4. Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	17
1.5. Zusammenfassung	18
2. Umsetzung des Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	18
2.1. Bewertung des Bestandes	18
2.1.1. Bewuchs	18
2.2. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	20
2.2.1. Schutzgut Boden und Wasser	20
2.2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere	21
2.2.3. Schutzgut Landschaft	22
2.3. Flächenbilanz – Einstufung des Planungsgebietes	23
2.3.1. Gebiet hoher Bedeutung (Kategorie III)	23
2.3.2. Gebiet hoher Bedeutung (Kategorie III)	23
2.3.3. Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II)	24
2.3.4. Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II)	24
2.3.5. Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie I)	24
2.3.6. Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie I)	25
2.4. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs	25
2.4.1. Bilanzierung / Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	25
2.4.2. Ausgleichsmaßnahmen	26
3. Allgemein verständliche Zusammenfassung Anlagen	28 29

## 1. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen besteht nach § 2 Abs. 4 BauGB die Pflicht, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dazu muss ein Umweltbericht erarbeitet werden, in dem die Belange des Umweltschutzes behandelt werden. Die Inhalte der Umweltprüfung sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und Abs. 2a und 4c BauGB definiert.

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, das Bundes-Bodenschutzgesetz, die Wassergesetze und das Immissionsschutz-gesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wäre das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) heranzuziehen.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für das Areal nicht vor. Die Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

### 1.1. Einleitung

#### 1.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Der ehemalige Obstbaubetrieb an der Lindenstrasse 14 in Volkersgau, Gemeinde Kammerstein, wurde von Herrn Marcus Porschert, wohnhaft in 91126 Kammerstein, Lindenstrasse 14, erworben. Auf dem Areal des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes soll ein überwiegend privat genutzter Pferdebetrieb mit zugehörigen Wohngebäuden entstehen, der das Areal einer neuen Nutzung zuführen soll.

Die Gemeinde Kammerstein schafft mit der Planung eines Sondergebietes für Pferdesport im Außenbereich des Ortsteiles Volkersgau die planungsrechtlichen Grundlagen für dieses Vorhaben.

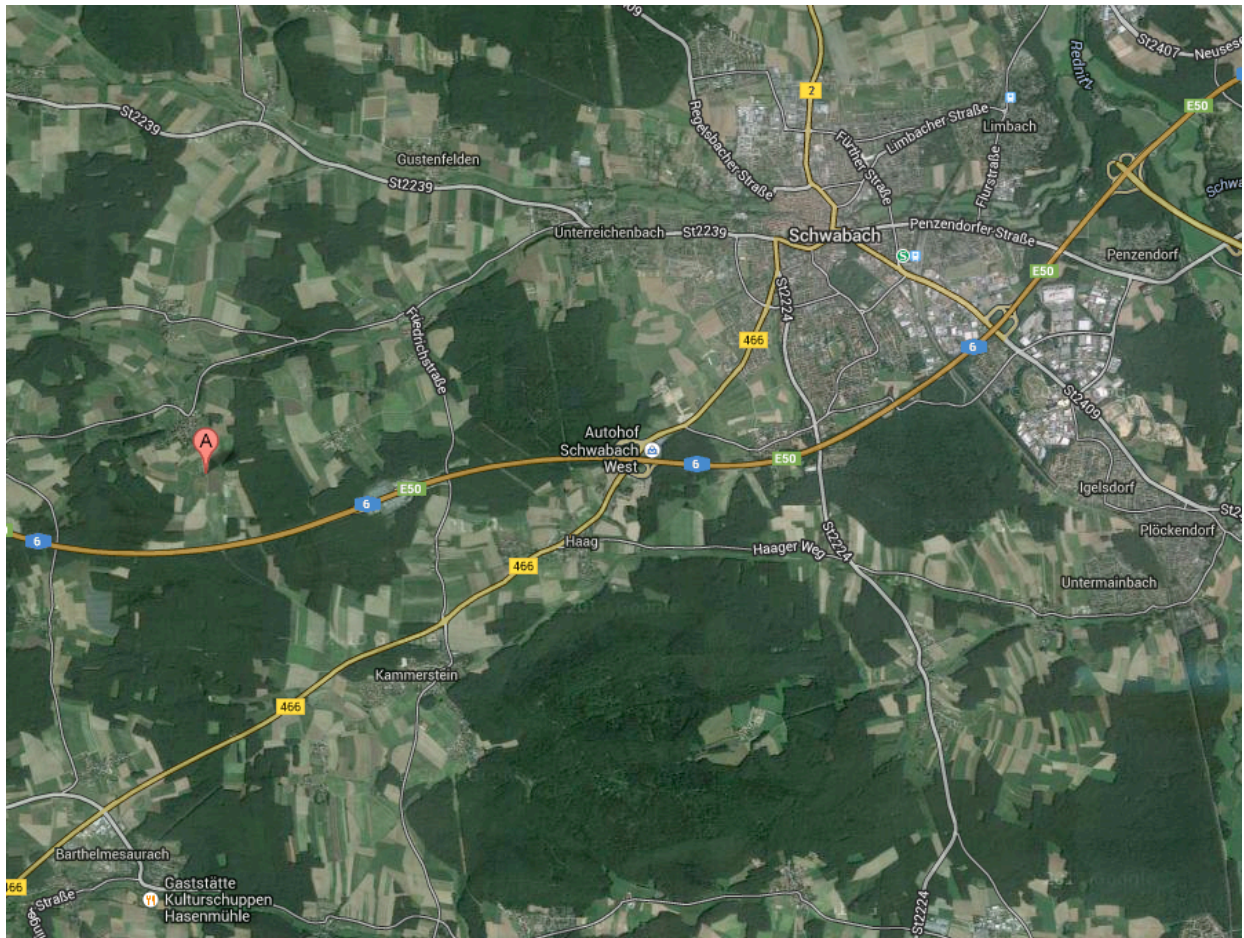
Inhalte der vorliegenden Planung sind sowohl Bestandsaufnahme sowie Analyse des Planungsgebietes. Auf diesen Grundlagen aufbauend werden Maßnahmen vorgeschlagen, welche die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt durch die Bebauung soweit wie möglich vermeiden, bzw. - wo dies nicht möglich ist, vermindern oder ausgleichen.

#### 1.1.2. Bestandsaufnahme/Realnutzung

##### Naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet (rot mit „A“ markiert) liegt naturräumlich gesehen im Bereich der sogenannten "Südlichen Mittelfränkischen Platten" ca. 7 km westlich der kreisfreien Stadt Schwabach. Dieser Naturraum ist durch die naturräumlichen Untereinheiten der "Rednitzau" sowie des Schwabach-, des Volkach- und des Zwieselbachtals untergliedert.

Das Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 390 m – 395 m über NN.



Übersichts-Luftbild

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wurde etwa ab 1960 als Obstbaubetrieb kultiviert und bis etwa 1980 als solcher genutzt.

Die bestehenden ehemaligen Betriebsgebäude und Teile der Freiflächen wurden vor dem Verkauf zum Teil noch als Kfz-Werkstatt genutzt. Ein Schadstoffgutachten von 09/2013 belegt, dass auf dem Gelände keine Schadstoffbelastung durch die Vornutzung vorliegt.

Die Flächen des Planungsgebiets sind sehr gering bebaut. Der überwiegende Teil der Fläche ist unversiegelt, er wurde zuletzt als Grünland genutzt bzw. ist mit Streuobst und älteren Obst-Großgehölzen bestanden. Im nordöstlichen Bereich bestehen Bestandsgebäude mit umgebenden teilweise versiegelten Belägen. Bezogen auf eine Gesamtfläche von ca. 29400 m<sup>2</sup> handelt es sich um eine verhältnismäßig gering versiegelte Fläche. Die natürlichen Bodenfunktionen sind weitgehend intakt.





Übersichts-Luftbild Planungsgebiet Bestand

Das gesamte Vorhaben liegt nicht innerhalb oder in der Nähe von ausgewiesenen Natur- oder Landschaftsschutzgebieten.

Ein Teil des Planungsgebietes liegt innerhalb des Teilbiotopes Nr. 6631-1029-001; Biotop Nr. 6631-1029; in der Biotopbeschreibung die Fläche TF 1.



Auszug Biotopkartierung

Auszug aus der Beschreibung:

„Kennzeichnend sind Apfelhochstammquartiere, z.T. mit hohem Anteil von Totholz, Haselbüsche und Kirschbaumreihen an den Bestandsrändern, einzelne Walnußbäume und abgängige Spalierpflanzungen. Im Unterwuchs Wiesenbrachen. Die offenen Flächen werden ebenfalls von Glatthafer-Wiesenbrachen eingenommen. Die Altgrasbestände sind seit langem ungenutzt, der unterwuchs ist verfilzt ... Vor allem im Osten gehen die Wiesenbrachen in Ruderalbestände (nicht ausgrenzbare, sonstige Flächenanteile) über. Ältere Obstgehölze befinden sich vor allem im Norden der Fläche im Anschluß an die Gebäude.“

Nutzung: Mahd, Streuobst, Teilbereich ohne Nutzung

Pflege: regelmäßige Mahd; gelegentl. Mahd; Pflege zum Biotoperhalt auf längere Sicht erforderlich. Erläuterungen: Teilflächen sollten wieder regelmäßig durch Mahd genutzt werden, um die Struktur- und Artenvielfalt zu erhöhen.

Beeinträchtigung: keine Beeinträchtigung erkennbar

Schutzvorschlag: kein Schutzvorschlag



## 1.2. Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

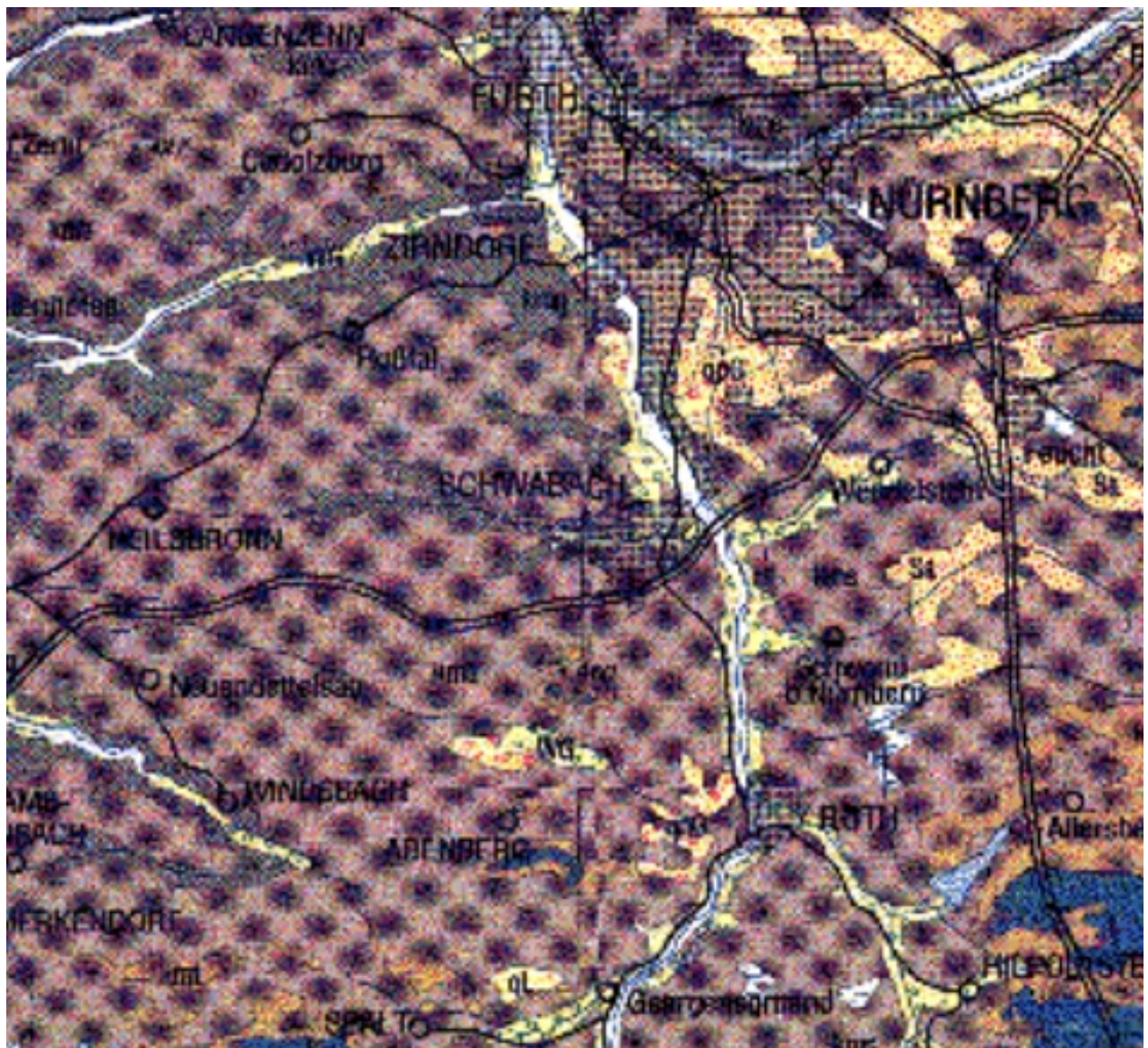
Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 1.2.1. Schutzgut Boden und Wasser

#### Bodenaufbau- und eigenschaften

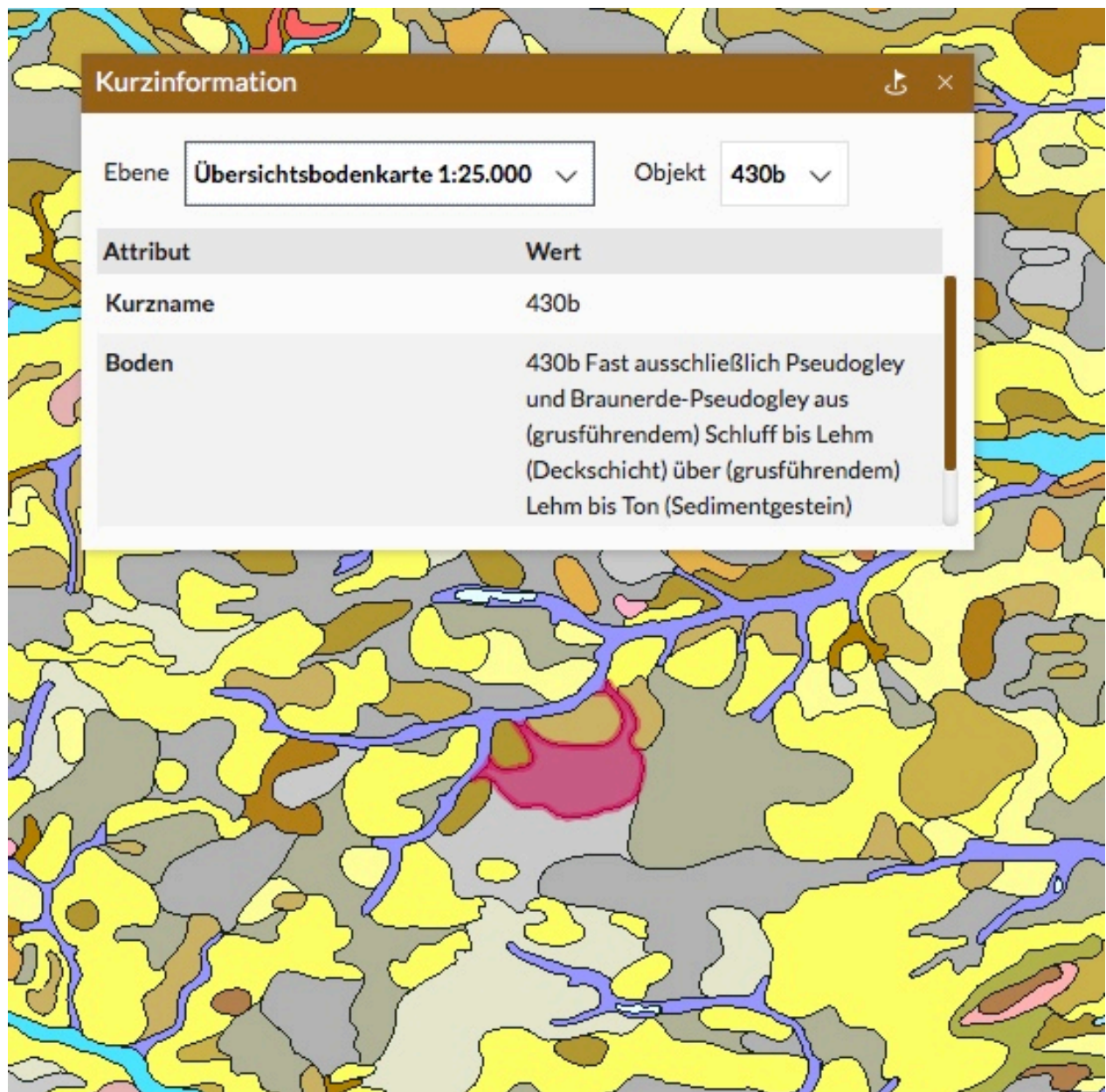
Der Boden erfüllt vielfache Funktionen im Naturhaushalt. Neben seiner Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen dient er insbesondere als Filter-, Puffer- und Speichermedium für Grundwasser. Ein sorgsamer Umgang ist geboten. Aufgrund vielfacher inhaltlicher Überschneidungen werden die Schutzgüter Boden und Grundwasser gemeinsam behandelt.

Laut der geologischen Karte von Bayern im Maßstab 1:500.000 liegt das Untersuchungsgebiet im Trias/Karn (Ton, Schluff, Mergel- und Sandstein, Rauh- und Dolomitstein, Rauhwacke, Gips).



Ausschnitt: Geologische Karte Bayern (abgerufen 02.01.2019)

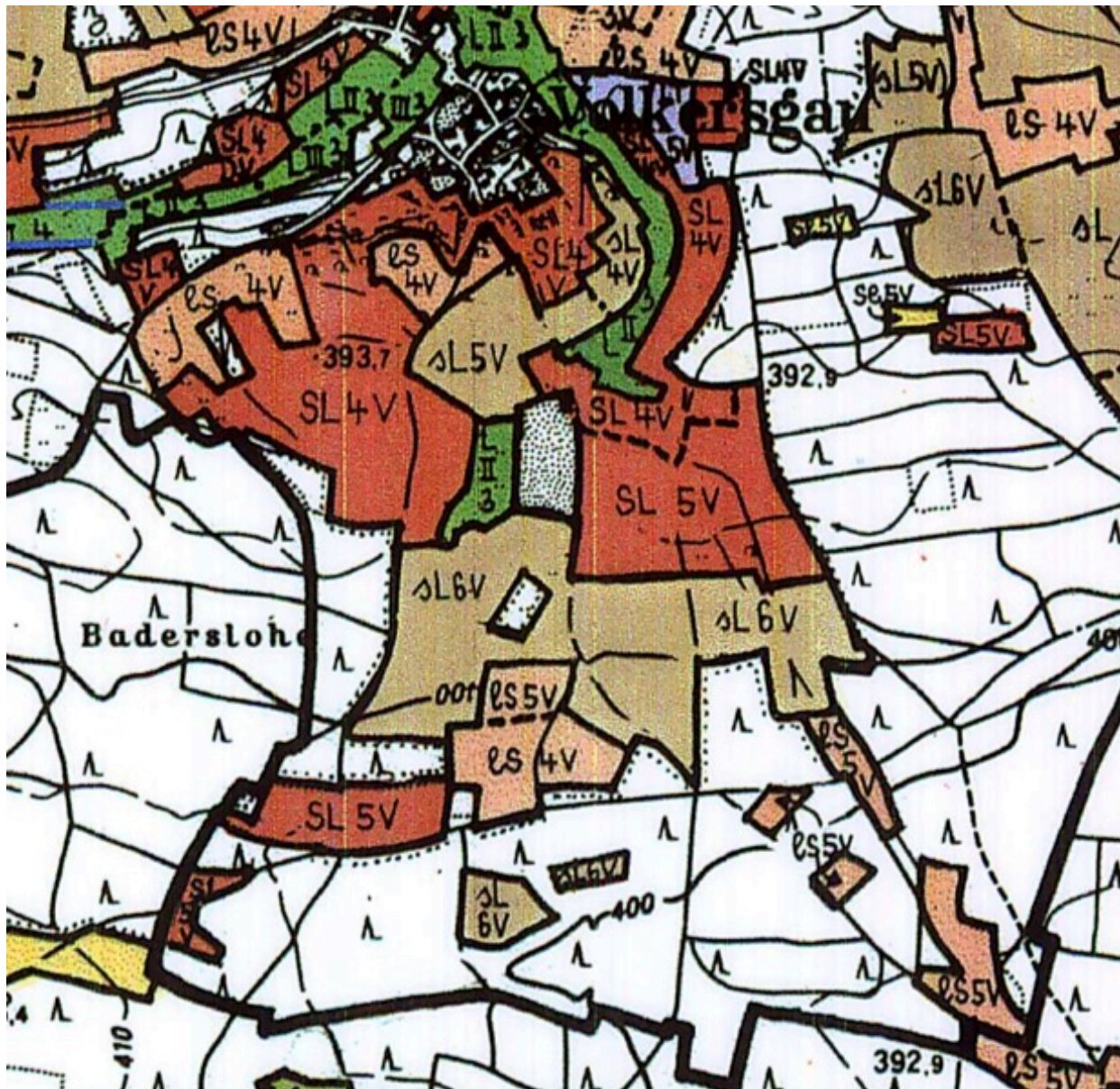
Genauerer zeigt die Karte der Bodenbeschaffenheit



Ausschnitt: Karte Bodenbeschaffenheit Bayern (Quelle UmweltAtlas LfU, abgerufen 02.01.2019)



Die Bodenfunktionen werden nach den Daten der Bodenschätzung bewertet.



Ausschnitt: Bodenschätzungskarte (Quelle UmweltAtlas LfU, abgerufen 02.01.2019)

Nach der Bodenschätzungskarte (vgl. Abbildung) ist das Plangebiet als Sondergebiet bzw. als westlich davon liegendes Grünland kartiert. Der Boden des umliegenden Ackerlandes ist unter SL 4V/5V, sL 5V/6V und LII3 klassifiziert. Dies bedeutet, dass es sich um Lehme (L), sandige Lehme (sL) bis stark lehmige Sande (SL) handelt, mit einer im Durchschnitt geringen Ertragsfähigkeit. Das zum Plangebiet gehörige Grünland weist eine mittlere Zustandsstufe (II) und mittelmäßige Wasserverhältnisse (3) auf.

#### Baugrundeignung:

Unter der Oberbodenschicht steht auf dem Planungsgebiet lehmiger Sand bzw. als grundwasserführende Schicht Lehm an. Für die geplante Bebauung ist der Untergrund unter Berücksichtigung bauwerksabdichtender Maßnahmen gut geeignet. Die geplanten Reitflächen sind mit Hilfe von Flächendrainagen (ohne Ableitung) ebenfalls unproblematisch zu realisieren.



#### Sparsamer Umgang mit Grund und Boden:

Die Konzentration der Neubebauung im nördlichen Grundstücksteil mit dem Erhalt der zusammenhängenden Grünflächen und Streuobstwiesen auf der restlichen Fläche ist aus der Sicht des sparsamen Bodenverbrauchs zu begrüßen.

#### Versiegelungsgrad:

Der Versiegelungsgrad des Planungsgebietes wird auch nach Realisierung der geplanten Bauten und Betriebsflächen zur Pferdehaltung/zum Reitbetrieb überschaubar sein, insbesondere, da auch große Teile der Wege- und Auslaufflächen versickerungsfähig ausgebildet werden.

#### Altlasten:

Um eine Beeinträchtigung des Bodens durch die zwischenzeitliche Nutzung zur Kfz-Reparatur auszuschließen, wurde ein Gutachten erstellt, nach welchem keine Verunreinigungen des Bodens bzw. Altlasten vorhanden sind.

#### Grundwasser

Die Neubildung und Kontaminationsgefahr von Grundwasser sind abhängig von Geologie und Relief. Aufgrund der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung ist mit Düngemiteleinträgen zu rechnen und mit einer gewissen Nitrat- und Phosphatbelastung des Grundwassers. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

#### Fließgewässer /Stillgewässer

Oberflächengewässer/Stillgewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

#### Auswirkungen, Prognosen:

Baubedingte Auswirkungen:

Die geplanten Bauten und Betriebsflächen werden durch den auch zukünftig sehr geringen Versiegelungsgrad nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden haben.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die geplanten Weide-, Reit- und Auslaufflächen haben durch den sickerrfähigen Aufbau keine Auswirkungen auf den Bodenhaushalt. Es ist jedoch durch entsprechende Weidehygiene zu gewährleisten, dass kein Eintrag von tierischen Ausscheidungen in tiefere Bodenschichten stattfindet.

Prognosen:

Zum Schutz des Bodens werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 sowie DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchG bevorzugt im Planungsgebiet zu verwenden. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen bearbeitet werden.

Weiterhin ist der humose Oberboden nach § 202 BBodSchG in nutzbarem Zustand zu erhalten und darf außerdem nicht überdeckt werden. Belebte Oberböden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt zu lagern, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder einer Nutzung zuzuführen. Eine Befahrung außerhalb des Plangebietes darf nicht erfolgen. Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Bei der Neuplanung wird versucht, bisher versiegelte Flächen zu reduzieren, sowie mit Ausnahme neuer Gebäude keine versiegelten Flächen zu generieren, um die Funktionen des Bodens als Speicher von Niederschlagswasser und als Puffer und Filtersystem gegenüber Schadstoffen zu erhalten. Im Bereich von Stellplätzen und Wegen kommen Rasenfugenpflaster bzw. Ökopflaster oder wassergebundene Wegendecken zur Ausführung.

#### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit, anlage- und betriebsbedingt keine Auswirkungen zu erwarten.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf die Belange Boden und Wasser als nicht erheblich eingestuft.

### **1.2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere**

#### 1.2.2.1. Bestand

Nach der amtlichen Biotopkartierung Bayerns liegen im Planungsgebiet schützenswerte Biotope (siehe auch 1.1.2). Aus vegetationskundlicher Sicht weist das Gebiet eine heterogene Struktur auf. So befinden sich im Plangebiet Streuobstwiesen und alte Obst-Großgehölze mit hohem Totholzanteil, Hecken mit Vogel- Nähr- und Nistgehölzen, sowie Wiesenflächen.

Aufgrund der pflanzlichen Strukturvielfalt sind die Flächen für verschiedene Tiergruppen von Bedeutung. Der Baum- und Strauchbestand sowie die Brach- und Grünflächen sind vor allem für Vögel und Insekten von Bedeutung.

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Relevanzprüfung) wurde durchgeführt um im Vorfeld das Habitatspotenzial für geschützte Tiere zu ermitteln bzw. die Flächen auf Besiedelungsspuren geschützter Arten zu kontrollieren und um gegebenenfalls geeignete Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen aufzuzeigen. Das genaue Untersuchungsergebnis ist dem saP Gutachten zu entnehmen (siehe Anlage: saP vom 08.12.2014)

#### 1.2.2.2. Pflanzen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Zuge der saP wurde festgestellt, dass im Wirkraum des Vorhabens keine Pflanzenart des Anhangs IV b) der FFH Richtlinie nachgewiesen und als potentiell vorkommend eingestuft werden kann. (saP Gutachten Seite 8)

#### 1.2.2.3. Tierarten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

##### Säugetiere (saP Gutachten Seite 9)

Im Untersuchungsgebiet sind Lebensraumstrukturen für Fledermausarten vorhanden.

##### Fledermäuse (saP Gutachten Seite 9 ff)

Entsprechend der Artabfrage und der Habitatsstrukturen sind Fledermausarten potenziell möglich. Es wurden jedoch kein Fledermausbesatz festgestellt

##### Reptilien (saP Gutachten Seite 12)

Für Reptilien wurde keine Habitatsstrukturen festgestellt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht erfüllt.

##### Amphibien (saP Gutachten Seite 12)

Für Amphibien wurde keine Habitatsstrukturen festgestellt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht erfüllt.

##### Libellen, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Schnecken und Muscheln (saP Gutachten Seite 12)

Es sind keine Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet vorhanden, damit werden auch keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt.

#### Vogelarten (saP Gutachten S. 12 ff)

Potentiell vorkommende Vogelarten entsprechend der vorh. Habitatstrukturen sind Feldlerche, Feldsperling, Gartenrotschwanz und Goldammer.

Die Altbäume besitzen eine wichtige Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Freiflächen und Altgrasbestände sind mögliche Fortpflanzungshabitate für Bodenbrüter; durch das Vorhaben können Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten betroffen sein.

Eine Prüfung der Erfüllung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG erfolgt für die im Planbereich potentiell möglichen Arten Feldsperling, Gartenrotschwanz, Goldammer und Feldlerche.

#### Auswirkungen, Prognosen:

Baubedingte Auswirkungen:

Die vorliegende Planung nimmt in ihrer Grobstruktur stark Rücksicht auf die in der Biotopkartierung relevanten Grün- und Gehölzflächen. Insbesondere die wertvollen Gehölzflächen mit ihrem Unterwuchs bleiben in der Planung weitestgehend unverändert erhalten.

Die geplanten Bauten kommen weitestgehend auf Flächen zu liegen, die in der Eingriffsregelung nicht der höchsten Kategorie zuzuordnen sind. Geplante Weideflächen sind deckungsgleich mit zuletzt als Grünflächen genutzten Bereichen. Wertvoller Baumbestand bleibt erhalten. Die aus Sicht des Naturschutzes eher unvorteilhafte Einzäunung aus Maschendraht sollte durch eine offene, für Kleintiere durchlässige Einzäunung ersetzt werden. Beeinträchtigungen durch Lärm- und Abgasemissionen, sowie durch Erschütterungen sind allenfalls in den Bauphasen zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Da sich die geplanten Weide-, Reit- und Auslauflächen nicht im Bereich der schützenswerten Gehölzflächen liegen, ändert sich im Abgleich des bisherigen zum zukünftigen Bewuchs wenig. Durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen (Ersatzpflanzungen im Bereich der streuobstwiesen) sollen wichtige Lebensräume dauerhaft erhalten bleiben. Die Nutzung des Planungsgebietes für den Reitsport lässt keine optischen Störungen, sowie Störungen durch Lärmemissionen von Tieren erwarten.

#### Ergebnis:

Der ökologische Wert des Plangebietes für Pflanzen und Tiere ist als hoch einzustufen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit, anlage- und betriebsbedingt keine Auswirkungen zu erwarten.

#### **1.2.3. Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)**

Das Landschaftsbild ist Träger von Informationen und dient der Orientierung. Es gibt Informationen über die spezielle Situation eines Ortes, seiner Entstehungs- und Entwicklungs- geschichte und seinem Bezug zur umgebenden Landschaft. Das Landschaftsbild ist eine Voraussetzung für den Aufbau eines persönlichen Bezugs zu einem Ort und wesentliches Kriterium für die Erholungseignung einer Landschaft. Bei der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes lassen sich nach dem Ort der Betrachtung eine Binnensicht (Nahbereich) und eine Außensicht (Fernwirkung) unterscheiden.

Die Binnensicht gibt denjenigen Eindruck wieder, den ein Besucher erfasst, der sich von außerhalb ergibt. Für die Beurteilung der Fernwirkung ist es wesentlich, wie weit die Sichtbeziehung in die umgebende Landschaft reichen.

#### Bestand:

Das gesamte Planungsgebiet liegt inmitten freier Feld- und Wiesenflächen auf einem nach Süden leicht ansteigenden Gelände zwischen der Ortschaft Volkersgau und der das Landschaftsbild deutlich prägenden Bundesautobahn A6.

Befindet man sich auf der geplanten Betriebsfläche, so blickt man im Norden auf den Ortsrand von Volkersgau, im Osten und Westen über die Felder Richtung der weiter entfernt angrenzenden Waldflächen und im Süden über das leicht ansteigende Gelände auf die Bundesautobahn A6.

Die bestehenden Gebäude und die Freiflächen des „Apfelhof“ sind zwar im näheren Umfeld aus allen Himmelsrichtungen sichtbar, von einem exponierten und landschaftsbildendem Charakter mit Fernwirkung kann jedoch nicht gesprochen werden.



Blick aus dem südwestlichen Bereich des Planungsgebietes Richtung der nördlichen Bebauung



Blick aus Westen auf die bestehende westliche Einzäunung



Blick aus dem nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes  
über die westliche Einzäunung Richtung Südwesten





Blick aus dem südöstlichen Bereich des Planungsgebietes über die östliche Einzäunung Richtung Norden



Blick aus dem nördlichen Bereich des Planungsgebietes nach Nordosten  
Richtung südöstlicher Ortsrand Volkersgau



Blick von der Zufahrt am nordöstlichen Eck des Planungsgebietes  
Richtung nördliche Grenze



Die geplante bzw. vorhandene Bebauung im Norden des Planungsgebietes besteht im wesentlichen aus dem zweigeschossigen Wohnhaus mit Scheune, sowie erdgeschossigen Neben- und Stallgebäuden bzw. der Reitflächenüberdachung in offener Bauweise.

#### Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen:

Das geplante Ensemble aus bestehenden und neuen Bauten liegt im Außenbereich und ist durch die umgebenden Acker- und Grünflächen durchaus auch aus größerer Entfernung wahrnehmbar (Außensicht). Es soll sowohl in der Außensicht, als auch in sich gesehen nach außen (Binnensicht) als abgeschlossenes Kleingehöft wirken. Diese Siedlungsform ist durchaus im fränkischen Raum typisch.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Nutzung als kleiner privater Pferdebetrieb mit zugehöriger Wohnnutzung wird auf Grund seiner originären Größe, der städtebaulichen Abgeschlossenheit und der geringen Verkehrs- und Umweltbelastung das Landschaftsbild nicht negativ beeinflussen.

#### Ergebnis:

Der Eingriff in das Landschaftsbild durch die geplante Reitanlage kann aufgrund der bisherigen Bebauung und der Lage am Ortsrand als gering eingestuft werden. Durch die Stellung der Neubauten und die intensive Durchgrünung des Innenbereichs hat das Bauvorhaben keine größeren Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Landschaftsstruktur.

Durch Ausgleichsmaßnahmen vor Ort, Pflanzung von heimischen Heckenstrukturen im südlichen, nordöstlichen und östlichen Übergangsbereich und durch Anlegung einer Streuobstwiese auf der Wiesenfläche im westlichen Teil werden die Auswirkungen möglichst gering gehalten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft sind bau-, anlage- und betriebsbedingt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### **1.2.4. Schutzgut Mensch (Lärm)**

#### Bestand

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld, Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion und das Landschaftsbild von Bedeutung. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes beschränkt sich hauptsächlich auf die Wahrnehmung des durchgrünten Landschaftsbildes.

Das Untersuchungsgebiet liegt südlich des Ortsrandes von Volkersgau. Umgeben ist das Bearbeitungsgebiet von landwirtschaftlichen Flächen. Das Gebiet ist durch Lärmemissionen der BAB A 6 mäßig vorbelastet. Die bestehende Bebauung sowie die vorhandene, am Planungsgebiet entlang führende Straße (Feldweg, gering befahren) sind im Hinblick auf Emissionen zu vernachlässigen.

Weitere Lärmemissionen entstehen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umgebenden Flächen. Durch die damit verbundenen Tätigkeiten (Einsatz von Arbeitsmaschinen, Feldbearbeitung, Düngung, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln) kommt es zu den im ländlichen Bereich üblichen Lärm- und Schadstoffemissionen, die jedoch weder auf den landwirtschaftlichen Flächen selbst noch im Bereich der angrenzenden bebauten Gebiete zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes führen.

#### Auswirkungen, Prognosen

##### Baubedingte Auswirkungen:

Die geplanten Bautätigkeiten sind sowohl vom Umfang, als auch von der Dauer her relativ begrenzt. Insofern sind nur zeitliche sehr überschaubare, wenig intensive Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten

Auswirkungen durch Verkehrslärm (anlagebedingte Auswirkungen):

Die innerhalb des Planungsgebietes vorgesehenen privaten Erschließungsstraßen werden durch ihre geringe Frequentierung nur geringe Auswirkungen auf das vorhandene Umfeld haben.

Auswirkungen des geplanten Betriebes auf die bestehende Bebauung (betriebsbedingte Auswirkungen):

Der geplante Pferdebetrieb mit der Nutzung mit baulichen Erweiterungsmaßnahmen wie Gebäude für Pferdesport und Wohnzwecke, Erweiterung der Freianlagen wie Ausläufe und Bewegungsflächen im Rahmen der Tierhaltung gemäß der Betriebsbeschreibung des Vorhabenträgers wird in den in ca. 500 m entfernt angrenzenden Wohngebieten zu keinen nennenswerten Auswirkungen führen.

Gleiches gilt für die zu erwartende geringe Zunahme der Frequentierung der Zufahrtsstraße. Stellplätze sind ausgewiesen. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für das Sondergebiet ein schalltechnischer Orientierungswert von tags 60 dB, nachts von 50/45 dB festgesetzt, wobei bei den zwei angegebenen Nachtwerten der niedrigere auf Industrie und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen ist.

#### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch/Lärm sind bau-, anlage und betriebsbedingt nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **1.2.5. Schutzgut Klima und Lufthygiene**

#### Bestand:

Das Planungsgebiet liegt inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen, im Umfeld sind keine das Klima bzw. Lufthygiene beeinflussenden Nutzungen z.B. gewerblicher Art vorhanden. Die etwa 800 m vom südlichen Rand des Gebietes verlaufende BAB A6 dürfte hinsichtlich der Lufthygiene auf Grund der deutlichen Entfernung keine Auswirkung auf das Plangebiet haben.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Die geplanten Bautätigkeiten werden Klima und Lufthygiene auf Grund des begrenzten Umfangs nicht beeinträchtigen.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Der geplante Pferdebetrieb mit maximal ca. 8 aufgestellten Pferden wird das Klima nicht beeinflussen. Hinsichtlich der Lufthygiene sind allenfalls durch die Mistlagerung geringe Auswirkungen zu erwarten, welche im ländlichen Umfeld aber nicht ungewöhnlich und damit auch nicht störend wirken dürften.

#### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene sind bau-, anlage und betriebsbedingt maximal Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **1.2.6. Schutzgut Kultur und Sachgüter**

#### Bestand:

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Der "BayernViewer- Denkmal" (<http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/>) enthält keine Hinweise auf Denkmäler.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nach den gesetzlichen Denkmalschutz- Bestimmungen bei Bau und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denk- mälern unverzüglich gemeldet werden müssen und die Funde während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen sind.

#### Auswirkungen / Prognosen

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Kultur und Sachgüter ist unerheblich. Nachdem keine Bau- und Bodendenkmäler vorliegen, kann die Planung ohne denkmal- schutzrechtliche Auflagen umgesetzt werden.

#### **1.2.7. 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.

### **1.3. 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.

### **1.4. Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Darüber hinaus unterrichten nach § 4 Abs. 3 BauGB die Fachbehörden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

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.

### **1.5. Zusammenfassung**

Aufgabe des Umweltberichts ist es die Belange des Umweltschutzes, soweit sie von der vorliegenden Planung berührt werden, zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht dient als Entscheidungsgrundlage und der sachgerechten Abwägung der unterschiedlichen umweltfachlichen Belange des Bauleitplanverfahrens.

Basierend auf den Zielen und Grundsätzen des Umweltschutzes sowie den gesetzlichen Vorgaben wird im Umweltbericht die Planung beschrieben, es wird ein Überblick über den Zustand der Umwelt-Schutzgüter im Entwicklungsbereich gegeben sowie die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen beschrieben und bewertet.

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

## **2. Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Nach § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen als Bestandteile der Bebauungspläne festgesetzt

Die Gemeinden in Bayern sind verpflichtet, die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB anzuwenden. Demnach sind Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen.

### **2.1 Bewertung des Bestands**

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 29.416 m<sup>2</sup>, bestehend aus einem bisher bebauten Bereich mit einer Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> und einem unbebauten Bereich mit einer Fläche von ca. 28.416 m<sup>2</sup>

#### **2.2.1. Bewuchs**

Auf dem Planungsgebiet stehen überwiegend Obstbäume, als Hoch bzw. Halbstämme kultiviert.



Die südliche Feldhecke besteht großteils aus Kirschbäumen, sowie vereinzelt Haselnußsträuchern.



Nördlich der geplanten Stallgebäude stehen im Bereich der bestehenden Bebauung mehrere große Obstbäume, die erhalten bleiben. Zusätzlich bleiben die bestehenden Feldhecken im oberen Bereich der östlichen Grenze des Planungsgebietes, sowie die südliche Feldhecke und kleinere Baumgruppen oder –reihen vollumfänglich erhalten. Neben ihrer Bedeutung als Quartiers- und Niststandort fungieren die alten Obstbäume als Nahrungsbiotop für Vögel und sind deshalb positiv zu bewerten, da sie zur Biotopvielfalt und Strukturverbesserung beitragen.



Neben diesem ortsbildprägenden Aufwuchs ist vor allem auch der möglichst weitgehende Erhalt der vorhandenen, mit Hochstämmen bepflanzten Obstwiesen eine wichtig für den zukünftigen Charakter der Reitanlage. Die bestehenden Obstwiesen im zentralen nördlichen und südlichen Bereich sind, soweit der leider sehr ungepflegte Bestand erhaltenswert ist, zu erhalten und durch Nachpflanzungen mit neuen Hochstämmen im Charakter zu erhalten und sukzessive zu verjüngen.



Bei einer Bestandsaufnahme der vorhandenen Streuobstbestände wurde eine Einteilung in 3 Kategorien vorgenommen:



Mit Durchführung der Maßnahme soll der Bestand der Streuobstwiesen gesichert bzw. sukzessive verjüngt werden. An Stelle von bereits vollständig abgestorbenen Gehölzen bzw. vorhandenen Lücken werden Ersatzpflanzungen vorgenommen. Der Totholzanteil in teilweise erhaltenen Gehölzen soll zunächst erhalten werden. Gut erhaltene Gehölze sind durch entsprechende Pflegemaßnahmen im Bestand zu sichern.

## **2.2. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen**

### **2.2.1. Schutzgut Boden und Wasser**

#### **Vermeidung von Bodenversiegelung**

Der Boden stellt die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen dar und ist als solcher zu erhalten. Im Naturhaushalt fungiert er als Speicher von Niederschlagswasser und als Puffer- und Filtersystem gegenüber Schadstoffen. Um diese Funktionen so weit wie möglich zu erhalten, ist die im Planungsraum zu erwartende Bodenversiegelung auf ein Minimum zu reduzieren.

Im Bereich von Wege- und Stellplatzflächen sind Flächenversiegelungen zu vermeiden und Oberflächenbefestigungen in größtmöglichem Ausmaß in versickerungsfähiger Weise herzustellen. Versiegelte Flächen sind in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

#### **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Die im Norden des Planungsgebietes vorhandene und die dort konzentrierte Neubebauung stellt eine dort verdichtete

Bauweise in Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs dar.

#### Versickerung von Niederschlagswasser

Mit der Anlage von Sickermulden zur oberflächennahen Versickerung von Regenwasser einerseits sowie der wasserdurchlässigen Ausbildung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten andererseits wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebiets erreicht.

#### Vermeidung von Grundwasseranschnitten

Sämtliche bestehenden und neuen Bauten sind in nicht unterkellerten Bauweise vorgesehen.

### **2.2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere**

#### 2.2.2.1 Sicherung der Gehölze

Vorhandene Gehölze sind während der Bauphase nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

Jegliche Beeinträchtigung der ober- und unterirdischen Pflanzenteile ist unzulässig.

Die Wurzelbereiche sind mit Baustellenzäunen gegen das Abstellen von Baufahrzeugen etc. sowie Ablagern von Baumaterialien u.ä. zu schützen. Diese Schutzzäune dürfen erst nach Abschluss der Bauarbeiten abgebaut werden.

#### 2.2.2.2. Erhalt schutzwürdiger Gehölze

Nördlich der geplanten Stallgebäude stehen im Bereich der bestehenden Bebauung mehrere große Obstgehölze, die erhalten bleiben. Zusätzlich bleiben die bestehenden Feldhecken im Bereich der östlichen Grenze des Planungsgebietes, sowie die südliche Feldhecke und kleinere Baumgruppen oder –reihen vollumfänglich erhalten.



#### 2.2.2.3. Einfriedungen

Einfriedungen sollen das Wechseln bodengebundener Tiere (z.B. Igel) nicht einschränken. Der Bodenabstand einer neuen Einzäunung sollte mindestens 10-15 cm betragen; auf Sockelmauern ist zu verzichten.

#### 2.2.2.4. Maßnahmen als Ergebnis der saP

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) hat folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ergeben:

Folgende Vorkehrung zur Vermeidung wird durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrung:

#### Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse (1-2)

Vermeidungsmaßnahme 1/ Fledermäuse: sämtliche Maßnahmen an potenziellen Quartierbäumen müssen außerhalb

der Zeit der Jungenaufzucht in den Wochenstuben (Mitte Mai bis Mitte August) stattfinden.

Vermeidungsmaßnahme 2/ Fledermäuse: Die Fällmaßnahmen an potenziellen Quartierbäumen soll von einer fledermausfachkundigen Person (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) begleitet werden, um eventuell aufgefundene Fledermäuse zu bergen und bis zur Freilassung an geeigneter Stelle zu pflegen. Aufgrund der Mobilität und damit verbundenen möglichen Quartierwechseln, auch während der Winterzeit bei entsprechenden Temperaturen, ist ein Besatz auch in der Zeit von Oktober bis März nicht vollständig auszuschließen. Daher sollten vor Fällungen grundsätzlich die Höhlen und Spalten überprüft werden, auch wenn aktuell kein Besatz vorliegt.

#### Vermeidungsmaßnahmen Vögel (3-6)

Vermeidungsmaßnahme 3/ Vögel: Einhaltung der Schutzzeiten für Brutvögel von März bis Ende September (1.03. bis 30.09.). Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit der Vogelarten durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme 4/ Vögel: Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter, d.h. ab Mitte September bis Ende März; randlich vorhandene Altgras- und Saumbestände sollen erhalten werden.

Vermeidungsmaßnahme 5/ Vögel: Erhalt von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch erhaltende Pflege des verbleibenden Baumbestandes.

Vermeidungsmaßnahme 6/ Vögel: Am westlichen Rand des Planbereichs sollen keine Hecken gepflanzt werden, um Sichtbarrieren für potenziell vorkommende Feldlerchen zu vermeiden.

#### 2.2.2.5. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) haben das Ziel, die betroffenen Lebensräume und Arten in einen Zustand zu versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Damit CEF-Maßnahmen eine durchgehende ökologische Funktionsfähigkeit leisten können, muss mit ihrer Umsetzung rechtzeitig, d.h. vor Beginn der Baumaßnahmen begonnen werden. Ihre Wirksamkeit muss vor dem Eingriff gegeben sein.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden sind folgende CEF-Maßnahmen erforderlich:

#### CEF-Maßnahmen Fledermäuse (1-2)

CEF-Maßnahme 1/ Fledermäuse: Als Ausgleich für die Entfernung von (potenziellen) Höhlen-Quartierbäumen Anbringung von sechs Fledermauskästen an geeigneten Altbäumen in räumlicher Nähe. Die Auswahl der Kästen, deren Anbringung sowie Pflege und Erfolgskontrolle über 2 Jahre (1x/Jahr) muss in Absprache mit der UNB von einer Fachkraft für Fledermäuse, z. B. dem lokalen Fledermausschutz, begleitet werden.

CEF-Maßnahme 2/ Fledermäuse: Ausgehend von der großen Wahrscheinlichkeit der Nutzung der im Untersuchungsgebiet befindlichen Gebäude als Sommerquartiere für Zwergfledermäuse sind als CEF- Maßnahme 5 Spaltenquartierkästen an den Gebäuden anzubringen. Die Auswahl der Kästen, deren Anbringung sowie Pflege und Erfolgskontrolle über 2 Jahre (1x/Jahr) muss in Absprache mit der UNB von einer Fachkraft für Fledermäuse, z. B. dem lokalen Fledermausschutz, begleitet werden.

#### CEF-Maßnahmen Vögel (3)

CEF-Maßnahme 3/ Vögel: Für die in Baumhöhlen nistenden Vogelarten: Verhängen von sechs Vogelnistkästen an geeigneten Altbäumen in räumlicher Nähe (Nisthöhle 2M, Fluglochweiten 32 mm. Aufhängung freihängend zur Abwehr von Katzen und Mardern; Material: Holzbeton. Quelle SCHWEGLER-Gesamtkatalog) in Absprache mit der UNB, Landkreis Roth und fachmännische Pflege für mindestens 10 Jahre. Ansprechpartner für Verhängung und Pflege: Michael Kottner (info@kottner.de).

### **2.2.3. Schutzgut Landschaft**

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



## **2.3. Flächenbilanz – Einstufung des Plangebietes**

Gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird das Planungsgebiet in Gebiete unterschiedlicher Bedeutung (Kategorie I – III) eingestuft wie folgt (Bewertung des Ausgangszustandes siehe auch Planblatt Eingriff/Ausgleich, Grafik 1):

### **2.3.1. Gebiet hoher Bedeutung (Kategorie III)**

Flächen, die keiner Nutzungsänderung zugeführt werden sollen (ca. 14.531 m<sup>2</sup>), werden in der Betrachtung nicht berücksichtigt.

Obstwiesen, d.h. Flächen, welche mit Hochstämmen bepflanzt sind und als ungenutzte Streuobstwiese ökologisch wertvoll sind.

Feldhecken bzw. zusammenhängende Flächen mit erhaltenswerten Einzelgehölzen.



### **2.3.2. Gebiet hoher Bedeutung (Kategorie III)**

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

Flächen, welche mit Einzelgehölzen in weitestgehend erhaltenswertem Zustand im Umfeld der Gebäude bepflanzt sind.



### **2.3.3. Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II, oberer Wert)**

Flächen, die keiner Nutzungsänderung zugeführt werden sollen (ca. 2.537 m<sup>2</sup>), werden in der Betrachtung nicht berücksichtigt.

Wiesenflächen mit Ruderalbeständen (östlicher Bereich, nicht biotopkartiert).



### **2.3.4. Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II, oberer Wert)**

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

Wiesenflächen mit Ruderalbeständen (östlicher Bereich, nicht biotopkartiert),  
Grünflächen im Umfeld der Bestandsgebäude.

### **2.3.5. Gebiet unterer Bedeutung (Kategorie I, oberer Wert)**

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

Intensiv genutztes Grünland, Ackerflächen





### 2.3.6. 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>)



## 2.4. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffes

Durch die geplanten Baumaßnahmen erfolgen Eingriffe, die entsprechend dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung hinsichtlich der unterschiedlichen Eingriffsschwere dem Typ A oder Typ B zuzuordnen sind.

Die zulässige Bebauungsdichte der geplanten Bebauung wird im Bebauungsplan nicht festgelegt; aus den zulässigen Grundflächen der Bebauung (Neubauten ca. 1860 m<sup>2</sup>, Bestandsgebäude ca. 240 m<sup>2</sup>) und der Stell- und Verkehrsflächen (in Summe ca. 455 m<sup>2</sup>) im Verhältnis zur betrachteten Gesamtfläche (in Summe ca. 29.700 m<sup>2</sup>) ergibt sich (in Anlehnung an die GRZ) ein Wert von ca. 0,086.

Dieser Wert führt zu einer Zuordnung der Umgriffsfläche des Bebauungsplanes in die **Kategorie B**.

### 2.4.1. Bilanzierung / Ermitteln des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen

Für Eingriffe nach Typ B (niederer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) werden folgende Kompensationsfaktoren angesetzt:

#### 2.4.1.1. Flächen der Kategorie I (unterer Wert)

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

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

Die zukünftige Nutzung dieser Teilfläche (Obstwiese, Weideland) ergibt für alle Schutzgüter eine geringe Beeinträchtigung, sodass hier als Mittelwert der Faktor 0,35 angesetzt werden kann.

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

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

Die zukünftige Nutzung der überbauten Teilfläche (Überdachte Reitfläche) mit ausnahmslos versiegelten Flächen führt dazu, dass hier gemäß Leitfaden, Abb. 7 der höchste Faktor 0,8 angesetzt werden müsste. Für die Teilfläche im Umfeld der Gebäude wäre auf Grund der umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen der Faktor 0,5 anzusetzen.

Flächenanteilig gemittelt wird demzufolge der Faktor 0,7 gewählt.

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

#### 2.4.1.4. Flächen der Kategorie III – Faktor 2,0

Die umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen erlauben hier den Ansatz des Mittelwertes 2,0.

Eingriff  $1.777 \text{ m}^2 \times 2,0$  **= 3.554 m<sup>2</sup>**

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

Darstellung und Einordnung der Eingriffsflächen siehe auch Planblatt Eingriff/Ausgleich, Grafik 2.

### **2.4.2. Ausgleichsmaßnahmen**

#### 2.4.2.1. Entsiegeln von Gebäude- und Hofflächen

Durch den Abbruch einiger Nebengebäude und die Umgestaltung der Freianlagen im Bereich der bestehenden Gebäude werden Flächen entsiegelt.

Die entstehenden Gartenflächen sind der Kategorie I, oberer Wert zuzuordnen, demnach sind die zuzuordnenden Flächen entsprechend der umgekehrten Bewertung beim Eingriff mit dem Faktor 0,5 zu bewerten.

Flächen der Kategorie I (oberer Wert) – Faktor 0,5  
Ausgleich ca.  $285 \text{ m}^2 \times 0,5$  **= gerundet 142 m<sup>2</sup>**

#### 2.4.2.2. Gehölzpflanzungen

##### 2.4.2.2.1. Randeingrünung mit Feldhecken

Bereich Nordwest:

In der nordwestlichen Ecke des Planungsgebietes sind einzelne zu erhaltende Einzelgehölze, aber keine durchgehende Eingrünung vorhanden.

Um das Areal in diesem Bereich gegen Winde abzuschirmen, wird als Ergänzung der Bestandsgehölze eine mind. vierreihige Feldhecke, Grenzabstand 2,0 m, Pflanzbreite ca. 6 m (entsprechend Pflanzschema, siehe Anhang 4) mit einzelnen Bäumen als Vernetzungselement und einem ca. 4,0 m breiten, unbepflanzten Saum, gepflanzt. Gesamtbreite der Randeingrünung ca. 12 m.

Feldhecke Bereich Nordwest  
Fläche:  $517,38 \text{ m}^2 \times \text{Anerkennungsfaktor } 1,0$  **= gerundet 517 m<sup>2</sup>**

Bereich Ost:

Entlang dem östlich des Areals verlaufenden Feldweg ist im Abschnitt etwa von der Mitte des Planungsgebietes bis zur südöstlichen Ecke keine Eingrünung vorhanden.

Um das Areal gegen den Weg abzuschirmen, wird zwischen Einzäunung und den angrenzenden Nutzungen eine mind. vierreihige Feldhecke, Grenzabstand 2,0 m (Vorbehaltsfläche öffentliche Nutzung), Pflanzbreite ca. 6 m (entsprechend Pflanzschema, siehe Anhang 4) mit einzelnen Bäumen als Vernetzungselement und einem ca. 4,0 m breiten, unbepflanzten Saum, gepflanzt. Die Feldhecke wird an der Einzäunung entlang mit Beerensträuchern (Brombeere, Himbeere) ergänzt, sowie mit aufgeschichteten Totholzstapeln aus dem Obstbaumschnitt auf dem Gelände unterbrochen bzw. aufgelockert. Gesamtbreite der Randeingrünung ca. 12 m.

Feldhecke Bereich Ost  
Fläche:  $916,19 \text{ m}^2 \times \text{Anerkennungsfaktor } 1,0$  **= gerundet 916 m<sup>2</sup>**

Bereich Südwest:

An der südwestlichen Grenze der Wiesenflächen (Flur-Nr. 726/7 sowie 725/9) soll das Planungsgebiet zum Schutz gegen die von Westen kommenden Witterungseinflüsse (v.a. Wind) ebenfalls eingegrünt werden.

Ab der südwestlichen Ecke des Gebietes wird eine mind. vierreihige Feldhecke, Grenzabstand 2,0 m, Pflanzbreite ca. 6 m (entsprechend Pflanzschema, siehe Anhang 4) mit einzelnen Bäumen als Vernetzungselement und einem ca. 4,0 m breiten, unbepflanzten Saum, gepflanzt. Gesamtbreite der Randeingrünung ca. 12 m.

Feldhecke Bereich Südwest  
Fläche:  $888,62 \text{ m}^2 \times \text{Anerkennungsfaktor } 1,0$  **= gerundet 888 m<sup>2</sup>**

#### 2.4.2.2.2. Streuobstwiese

Die hierfür im Westen des Plangebietes vorgesehenen Flächen wurden bisher als Wiesen intensiv genutzt. Gemäß dem Leitfaden wird die Fläche als Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I, oberer Wert) eingestuft. Durch die beschriebenen Maßnahmen werden die Flächen mittelfristig in ein Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II, oberer Wert) umgewandelt.

Streuobstwiese

Fläche:  $2.365,52 \text{ m}^2 \times \text{Anerkennungsfaktor } 1,0$  = **gerundet 2.365 m<sup>2</sup>**

#### 2.4.2.2.3. Streuobstwiesen Bestand

In der Analyse des Schutzgutes „Arten und Lebensräume (S. 15) wird der Ist-Zustand der bestehenden Streuobstwiesen und die vorgesehene Entwicklung derselben beschrieben. Demzufolge wird der Bestand sukzessive ergänzt bzw. ersetzt, um langfristig den Erhalt dieser ortsprägenden Struktur zu sichern.

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>**

#### 2.4.2.2.4. Solitärbäume

Im Bereich der nördlichen Zufahrt und der Stallungen werden Solitärgehölze zur Eingrünung des Baufeldes gepflanzt.

Solitärbäume Bereich Stallungen

10 Stück auf jeweils ca. 25 m<sup>2</sup> Grundfläche

$250 \text{ m}^2 \times \text{Anerkennungsfaktor } 1,0$  = **250 m<sup>2</sup>**

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

Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen siehe auch Planblatt Eingriff/Ausgleich, Grafik 3.

#### 2.2.6. 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>**

#### 4. 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.

##### 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.

Zuletzt geändert:

Wöllstadt, 25. Februar 2019

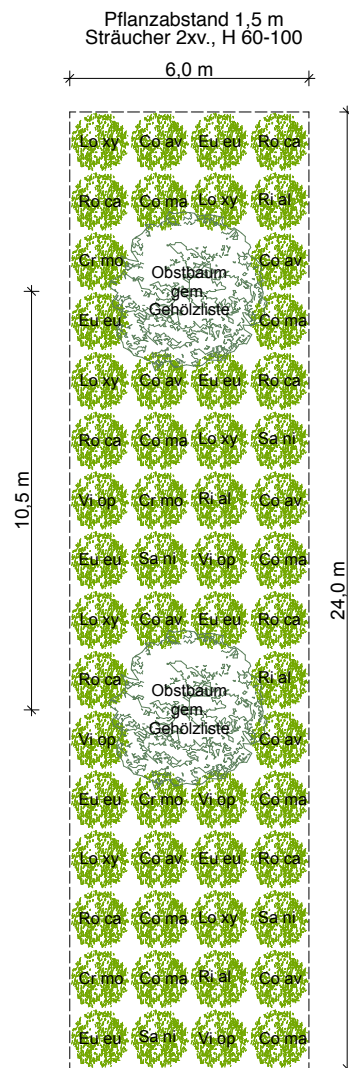
Marcus Porschert, Architekt

Anhänge:

- Plan VB-Plan\_E\_P-01. Eingriffsregelung
- Pflanzschema Feldhecke (S. 29)



### Pflanzschema für 4-reihige Hecke mit Obstbäumen als Vernetzungselement



#### Pflanzenliste:

Lo xy	Lonicera xylosteum	Cr mo	Crataegus monogyna
Eu eu	Euonymus europaeus	Ri al	Ribes alpinum
Co av	Corylus avellana	Vi op	Viburnum opulus
Co ma	Cornus mas	Ro ca	Rosa canina
Sa ni	Sambucus nigra		