

**VORHABEN**

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "An der Bischwinder Straße"

**VORHABENTRÄGER**

Markt Burgpreppach

**LANDKREIS**

Haßberge

# UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan vom 28.06.2018

Anlage 2

**VORHABENTRÄGER:**

VG Hofheim i.UFr.  
Markt Burgpreppach  
Obere Senningstraße 4  
97461 Hofheim i. UFr.  
T +49 9523 9229 0

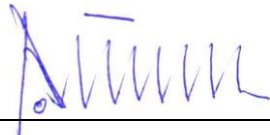
Hofheim, 28.06.2018

---

**AUFGESTELLT:**

BAURCONSULT  
Raiffeisenstraße 3  
97437 Haßfurt  
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 28.06.2018



---

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
1. Einleitung .....	3
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	3
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung .....	4
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	5
2.1 Schutzgut Boden und Fläche.....	6
2.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser.....	8
2.3 Schutzgut Luft und Klima .....	10
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	11
2.5 Schutzgut Mensch einschließlich Erholungseignung .....	17
2.6 Schutzgut Landschaftsbild .....	18
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	19
2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	20
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	20
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	20
4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter .....	20
4.2 Ausgleichsmaßnahmen .....	22
5. Alternative Planungsmöglichkeiten .....	22
6. Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ..	23
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	23
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	24
9. Literaturverzeichnis .....	25

## **1. Einleitung**

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die möglicherweise erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht als gesonderter Teil zur Begründung zum Bebauungsplan darzulegen. Der Umweltbericht dient hierbei der baubewilligenden Behörde sowie der Öffentlichkeit als Grundlage zur sachgerechten Abwägung der Umweltbelange, die durch den aufgestellten Bebauungsplan zu erwarten sind. Er orientiert sich an der ergänzten Fassung des Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung von Januar 2007.

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Für das Grundstück Fl.Nr. 413 der Gemarkung Burgpreppach existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan „An der Bischwinder Straße“, indem die Nutzung als Sondergebiet (Fremdenbeherbergung) ausgewiesen ist. Auf Wunsch des Grundstückseigentümers soll das Grundstück künftig der Wohnbebauung dienen und auf den östlichen Teil des Grundstücks begrenzt werden. Somit ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig.

Weiterhin ist auf dem südlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 411/1 durch einen Bauherren die Errichtung eines Wohnhauses, mit angeschlossenen Nebengebäude für eine Büronutzung, sowie einer LKW-Unterstellhalle geplant. Da das Vorhaben im Außenbereich liegt, ist auch hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan „An der Bischwinder Straße“ wird dementsprechend erweitert.

Bei der angestrebten Nutzung der Grundstücke Fl.Nr. 411/1 und 413 handelt es sich insgesamt um ein Mischgebiet.

Der Geltungsbereich misst etwa 0,65 ha. Es befinden sich folgende Flurstücksnummern der Gemarkung Burgpreppach ganz oder teilweise im Geltungsbereich: 405 (teilweise), 411/1, 412 (teilweise) und 413 (teilweise).

Für eine detaillierte Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes wird auf die Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "An der Bischwinder Straße" verwiesen.



Abbildung 1: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "An der Birschwinder Straße" (rot)

## 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden auch die Ziele des Regionalplans der Region Main-Rhön (3) berücksichtigt.

Gemäß den Ausführungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 und des Regionalplans Main-Rhön (3) liegt Burgpreppach im „Allgemeinen ländlichen Raum“ und im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Auf eine Vermeidung der Landschaftszersiedlung ist im ländlichen Raum hinzuwirken. Der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen, insbesondere zwischen den Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten, kommt besonderes Gewicht zu. Gemäß den Angaben der Anhang 3 Karte „Landschaft und Erholung“ des rechtskräftigen Regionalplans (Stand: 24. Januar 2008) liegt das Plangebiet in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind Gebiete der Region, in denen den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt. Allerdings ist nach der aktuellen Fortschreibung des Regionalplans Kapitels B I "Natur und Landschaft" (Stand: 21. Juli 2009) eine Überlagerung von naturschutzrechtlich gesicherten Flächen durch im Regionalplan festgelegte landschaftliche Vorbehaltsgebiete nicht möglich. Dementsprechend entfällt in der Tekturkarte 1 zu Anhang 3 Karte „Landschaft und Erholung“ die Darstellung der bisherigen landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, die zugleich Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sind. Da dies hier der Fall ist, wird

das Plangebiet in der aktuellen Fortschreibung nicht mehr als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Zudem liegt das Plangebiet außerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Im Sinne der Abwägung sieht der Markt Burgpreppach zudem einen konkreten Flächenbedarf, der anderweitig nicht zu decken ist (siehe auch Kapitel 1.2 „Bedarfsbegründung“ in der Begründung zum Bebauungsplan). Bei dem Flurstück 411/1 handelt es sich um eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche, die derzeit brach liegt. Gemäß der aktuellen Biotopausstattung kann der Fläche keine besondere Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege zugesprochen werden. Bedeutsame, teils biotopkartierte Gehölzbestände liegen außerhalb des Geltungsbereiches und werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Entsprechend erscheint die bauliche Inanspruchnahme der vorliegenden Fläche im Sinne der wirtschaftlichen Entwicklung, einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer zukunftsorientierten Bodenpolitik, für den Markt Burgpreppach vertretbar. Somit hält der Markt Burgpreppach an der Ausweisung eines Mischgebietes fest.

Der Markt Burgpreppach verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 31.05.1989. Die im nördlichen Bereich dargestellte Grünflächenausweisung wurde nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.UFr. im Zuge der Genehmigung des Flächennutzungsplanes gestrichen. Demnach ist der gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Bischwinder Straße“ im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Bischwinder Straße“ ist damit ebenso eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Parallelverfahren durchgeführt wird (2. Änderung).

## **2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei wird zwischen geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit unterschieden. Zur Beurteilung des Umweltzustandes fand im Oktober 2017 eine Geländebegehung statt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind nachfolgend beschrieben.

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Burgpreppach, im Markt Burgpreppach (Landkreis Haßberge) und an der Straße „Bischwinder Weg“. Im Norden grenzt das Plangebiet an die bebaute Ortslage von Burgpreppach an. In südlicher und östlicher Richtung schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die im Westen an den Geltungsbereich angrenzenden Gehölzstrukturen sind teilweise in der Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erfasst und liegen zudem im Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Haßberge.

Der Untersuchungsbereich zählt zur naturräumlichen Einheit „ltz-Baunach-Hügelland“ (117-A), welche dem „Fränkischen Keuper-Liasland“ (D59) angehört.

Die Nutzung im Untersuchungsgebiet ist im südlichen Bereich hauptsächlich durch eine verbrachte Ackerfläche und im nördlichen Bereich von einer intensiv genutzten Gartenanlage geprägt.

## 2.1 Schutzgut Boden und Fläche

### Beschreibung

Der geologische Untergrund im Untersuchungsgebiet ist geprägt vom Sandsteinkeuper (ohne Feuerletten), der aus Sandstein-Tonstein-Wechselfolgen mit Dolomitsteinlagen besteht. Daraus haben sich entsprechend der Bodenschätzungsübersichtskarte (1:25.000, nach UmweltAtlas) sehr flachgründige Gesteinsverwitterungsböden aus Tonen der Zustandsstufe 6 entwickelt. Im nördlichen Bereich stehen auch Lehme der Zustandsstufe II und Wasserstufe 3 an. Gemäß der Übersichtsbodenkarte (1:25.000, nach UmweltAtlas) sind die Bodentypen im Gebiet als Regosole oder Pelosole (pseudovergleyt) aus grusführendem Lehm bis Ton (Sedimentgestein), vorherrschend mit flacher Deckschicht aus Schluff bis Lehm, anzusprechen.

Gemäß dem Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung" wird die Bewertung der Bodenfunktionen aus den Daten der Bodenschätzung abgeleitet. Demnach verfügen die Böden im Gebiet über kein besonderes Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion). Das Retentionsvermögen der tonigen Böden bei Niederschlagsereignissen ist als gering zu bewerten. Hingegen weisen die anstehenden Lehme ein hohes Rückhaltevermögen für Niederschläge auf. Nach Einschätzung des Landschaftsentwicklungskonzeptes der Region Main-Rhön (LEK 3) kann dem Gebiet insgesamt eine geringe Versickerungsfähigkeit von Niederschlägen und geringe Grundwasserneubildung zugesprochen werden. Zudem haben die flachgründigen Böden im Gebiet gemäß den Angaben des LEK ein überwiegend geringes Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe sowie ein mittleres Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe (z.B. Nitrat). Das Rückhaltevermögen der Böden für Schwermetalle kann gemäß dem Leitfaden ebenfalls als mittel eingestuft werden, sodass insgesamt eine geringe bis mittlere Pufferkapazität gegeben ist. Da die Ackerzahlen im Gebiet zwischen 24 und 32 schwanken dürften, weisen die Böden gemäß Leitfaden eine sehr geringe bis geringe natürliche Ertragsfähigkeit auf.

Ein Großteil der Böden im Geltungsbereich ist unversiegelt. Im südlichen Bereich auf Flur-Nr. 411/1 unterlag der Boden einer Ackernutzung, die nunmehr aufgegeben wurde. Die Böden auf Flur-Nr. 413 werden recht intensiv als Garten genutzt. In der Gartenanlage sind bereits geringe Versiegelungen des Bodens durch ein Gartenhaus etc. gegeben. Eine weitere vollflächige Versiegelung stellt die bestehende Straße "Bischwinder Weg" dar. Zudem sind gewisse Vorbelastungen bzw. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion durch Nährstoff- und Pestizideinträge und Bodenbearbeitung zumindest auf den brachliegenden Ackerflächen zu erwarten.

Bodendenkmäler oder Geotope sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Laut der Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegen keine Hinweise oder Verdachtsmomente für eine Bodendenkmalpflegerische Rele-



vanz vor, sodass die Böden im Plangebiet keine besondere Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte erfüllen.

### **Auswirkung**

Baubedingt wird die vorhandene Vegetation entfernt, finden Bodenbewegungen statt und wird Oberboden zwischengelagert. Es kann während der Bauzeit zur Verdichtung durch schwere Baumaschinen, Durchmischung und Abtrag von Boden und damit zur Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen kommen. Eine Durchmischung von natürlichen Bodenschichten ist beim Bodenabtrag und Wiedereinbau zu vermeiden. Bei anstehenden Tonböden, die von Herbst bis Frühjahr sehr nass sein können, ist im Zuge der Bauausführung auf die Schonung des Bodens zu achten. Ein Befahren mit schweren Maschinen wird im vernässten Zustand nicht empfohlen. Zudem wird nach erfolgter Modellierung der Oberboden weitgehend wieder angedeckt, was zur Minimierung des Eingriffs beiträgt. Ein Schadstoffeintrag ist unter Einhaltung gängiger Vorschriften zu vermeiden.

Hierzu sind in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB folgende Hinweise vom Bayerischen Landesamt für Umwelt eingegangen, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden und während der Bauausführung zu berücksichtigen sind:

*„Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. 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. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden konnte, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden.“*

Bei Berücksichtigung der zuvor genannten Hinweise, ist von einer geringen Erheblichkeit durch die Bautätigkeit auszugehen.

Bisher sind die Böden im Geltungsbereich größtenteils unversiegelt. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ = 0,35 im Bereich A und 0,6 im Bereich B und C) und Zufahrten werden ca. 35 % der Fläche dauerhaft neu versiegelt. Dies entspricht einer maximalen Versiegelungsfläche von ca. 2.250 m<sup>2</sup>. Durch die Versiegelung gehen alle natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Beschränkung des Versiegelungsgrades und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf Freiflächen können die Auswirkungen reduzieren. Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind die Böden bereits vorbelastet, sodass sich anlagebedingt eine mittlere Erheblichkeit ergibt. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Durch die Wohnungsnutzung entstehen keine betriebsbedingten Belastungen. Vor allem im Bereich der privaten Verkehrsflächen und der geplanten LKW-Unterstellhalle (Bereich C auf Flur-Nr. 411/1) ist darauf zu achten, dass nur nicht verunreinigtes Wasser über den Boden versickert wird. Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass bei Einhaltung nicht mit betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Werden während den Baumaßnahmen Bodendenkmäler aufgefunden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich mitzuteilen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Im Hinblick auf den Flächenverbrauch (Schutzbelang "Fläche") ist die Inanspruchnahme von bislang weitgehend unversiegelten Böden und Freiflächen in einem gering zerschnittenen Landschaftsraum als negativ zu bewerten. Gemäß den Grundsätzen und Zielen des LEP soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen und sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Das nördliche Grundstück Fl.Nr. 413 ist aber bereits mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan überplant. Es wird lediglich die Art der baulichen Nutzung von einem Sondergebiet für Fremdenbeherbergung (z.B. Ferienhaus) in ein Mischgebiet geändert. Das bisher unbeplante Grundstück Fl.Nr. 411/1 gehört bereits dem künftigen Bauherren und wird in die 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Bischwinder Straße“ planerisch einbezogen. Die geplante Erweiterung am südlichen Ortsrand bindet also an einen bereits bestehenden Bebauungsplan an, sodass keine komplette Neuausweisung stattfindet. In der Begründung zum Bebauungsplan werden Angaben zur Notwendigkeit der Bauflächen und zu den noch vorhandenen Flächenreserven in Burgpreppach gemacht. Aus den dort genannten Gründen scheint die Inanspruchnahme der vorliegenden Flächen, im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer zukunftsorientierten Bodenpolitik, für die Gemeinde Burgpreppach vertretbar.

### **Ergebnis**

Trotz der Vorbelastung durch kleinflächige Versiegelungen und die landwirtschaftliche Nutzung sind auf Grund der geplanten Versiegelung insgesamt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

## **2.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser**

### **Beschreibung**

Das Plangebiet befindet sich im Grundwasserkörper Sandsteinkeuper - Ebern (2\_G039\_TH). Entsprechend der Niederschläge (mittlerer Jahresniederschlag um 600 mm) ergibt sich für das Gebiet eine geringe Grundwasserneubildungsrate (zwischen 50 bis 150 mm/a). Die vorhandenen Lehm- und Tonböden erschweren die Versickerung von Niederschlägen vor Ort.



Es befinden sich weder amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete noch Heilquellenschutzgebiete innerhalb des Planungsgebiets. Das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Wasserschutzgebiet wurde mittlerweile für diesen Bereich aufgehoben.

Westlich des Plangebietes verläuft in ca. 30 m Entfernung ein Nebenbach des Heimbaches, dessen kleinflächiger Gehölzsaum aus Erlen mit einem Schilfrohrsaum in der amtlichen Biotopkartierung erfasst ist. Das Plangebiet liegt außerhalb des wassersensiblen Bereiches, der für den Bachlauf ausgewiesen ist. Im Plangebiet selbst verläuft als Oberflächengewässer ein schmaler, temporär wasserführender Entwässerungsgraben entlang der Straße "Bischwinder Weg".

### **Auswirkung**

Während der Bauphase kann es durch Abgrabungen und Bodenbewegungen potentiell zum Aufschluss und zur Verschmutzung von Grundwasser kommen. Da sich das Plangebiet aber nicht im direkten Auenbereich eines Baches bzw. im wassersensiblen Bereich befindet, wird nicht mit hoch anstehendem Grundwasser gerechnet. Somit wird auch keine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Bautätigkeit erwartet. Baugrundgutachten, die Aufschluss über den konkreten Grundwasserstand im Plangebiet geben könnten, liegen allerdings nicht vor. Da die Böden im Gebiet teils eine Pseudovergleyung aufweisen können, muss ggf. mit einem Auftreten von Stauwasser gerechnet werden.

Die anstehenden Lehm- und Tonböden lassen naturgemäß eher eine geringe Versickerung von Niederschlägen vor Ort erwarten. Durch die geplante Versiegelung wird die Versickerungsfähigkeit und somit die Grundwasserneubildungsrate weiter vermindert. Zudem wird der Oberflächenabfluss auf der gesamten Fläche vermehrt und beschleunigt. Die festgesetzte Verwendung von versickerungsfähigen Materialien auf privaten Freiflächen, die Zulassung von Fassadenbegrünungen sowie die Sammlung von Regenwasser in einem Regenrückhalteteich auf Flur-Nr. 411/1 fördern den Rückhalt von Niederschlagswasser im Plangebiet und somit auch die Grundwasserneubildungsrate, sodass die anlagebedingten Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu bewerten sind.

Das anfallende Oberflächenwasser auf Flur-Nr. 411/1 wird über einen privaten Regenrückhalteteich sowie einer Regenwasserzisterne gedrosselt in den bestehenden Entwässerungsgraben eingeleitet. Die Entwässerung auf Flur-Nr. 413 erfolgt im Mischsystem, also in den neu herzurichtenden Abwasserkanal. Um die Zuleitung von Oberflächenwasser in den angrenzenden Graben zu reduzieren, werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Förderung der Versickerung festgesetzt. Unverschmutztes Oberflächenwasser soll soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, vor Ort versickert werden. Hierfür soll sich der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken und es sollen versickerungsfähige Beläge auf den Freiflächen gewählt werden. Zusätzlich ist vor allem im Bereich der LWK-Unterstellhalle drauf zu achten, dass ausschließlich nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird. Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Nach Mitteilung des Landratsamtes Haßberge - Wasserrecht (Stellungnahme vom 22.03.2018 zur

frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) bedarf die geplante Niederschlagswassereinleitung in den Graben dennoch einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die im Zuge der Erschließung des Baugrundstückes Flur-Nr. 411/1 durch den Grundstückseigentümer einzuholen ist. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen kann eine betriebsbedingte Beeinträchtigung bzw. Verschmutzung des bestehenden Entwässerungsgrabens und des Grundwassers weitestgehend ausgeschlossen werden.

### **Ergebnis**

Aufgrund der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen sind trotz der dauerhaften Versiegelung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

## **2.3 Schutzgut Luft und Klima**

### **Beschreibung**

Im Plangebiet herrscht eine mittlere Jahrestemperatur um 8° C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei etwa 600 mm.

Die offene Ackerbrache und die Grünflächen der Gartenanlage fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete. Da die Kaltluft nach Nordwesten in den Talbereich des Heimbaches bzw. in Richtung der Siedlungsbereiche von Burgpreppach abfließen kann und dort zu einem Wärmeausgleich beiträgt, hat die Fläche lokalklimatisch zumindest eine geringe Bedeutung. Im Umfeld des Plangebietes sind weitere großflächige landwirtschaftlich genutzte Flächen als Kaltluftproduzenten vorhanden.

### **Auswirkung**

Die zusätzliche Bebauung hat keinen Einfluss auf das Gesamtklima der Region.

Während der Bauphase ist von einer zeitlich begrenzten Erhöhung der Schadstoffemission durch die Baufahrzeuge auszugehen, die sich nur auf das direkte Umfeld auswirken wird und demnach als geringe Beeinträchtigung einzuschätzen ist.

Anlage- bzw. betriebsbedingt ist von einer Erwärmung des Gebietes durch Abstrahlung der Verkehrs- und Gebäudeflächen auszugehen. Die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet geht in den bebauten Bereichen weitestgehend verloren. Zudem können betriebsbedingt durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Gebiet (Schwerlastverkehr) die Schadstoffeinträge in die Luft im geringen Maße erhöht werden. Da noch weitere großflächige Kaltluftentstehungsgebiete in der Umgebung vorhanden sind, werden geringe Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet.

Auf den im Geltungsbereich festgesetzten Ausgleichsflächen bleibt die Wärmeausgleichsfunktion erhalten. Zusätzlich wird die Frischluftproduktion durch das Anpflanzen von Obstbäumen gesteigert.

## **Ergebnis**

Aufgrund der geringen Bedeutung für das Lokalklima und dem Vorhandensein weiterer Kaltluftentstehungsgebiete im Umfeld ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

## **2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### **Beschreibung**

Im Untersuchungsgebiet liegen keine Schutzausweisungen gem. BNatSchG, BayNatSchG und / oder EU-FFH-RL (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der EU) vor. Westlich des Geltungsbereichs grenzt jedoch direkt das Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Haßberge an.

Zudem grenzen westlich des Geltungsbereiches Gehölzstrukturen an, die teilweise in der Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erfasst sind. Die Biotopflächen sind als "Talhänge eines Seitentals zum Hainbach südlich von Burgpreppach" (Biotop-Nr. 5829-0132) beschrieben. Es handelt sich um südwestexponierte Talhänge, die sich an den Bachlauf (Biotop-Nr. 5829-0129-003) anschließen. Die nördliche Teilfläche 02 ist eine alte Obstwiesenbrache, die flächig mit Schlehe, Rose und Weißdorn verbuscht ist; eingestreut finden sich alte Obstbäume mit hohem Totholzanteil. Die südliche Teilfläche 03 ist teils mit relativ flächigen Schlehen-, Rosen-, Weißdorn-Gebüsch bewachsen und wird teils als Holzlagerplatz mit relativ mageren Altgrasbeständen genutzt. Entlang des Nebenbaches zum Heimbach ist ein kleinflächiger Gehölzsaum aus Erlen mit einem Schilfrohrsäum ebenfalls biotopkartiert (Biotop-Nr. 5829-0129-003).

Die o.g. Biotopflächen wurden in ihrer Lage und Ausdehnung gemäß den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Wie auf dem Lageplane (Abb. 2) ersichtlich, ragt die kartierte Biotopfläche (Biotop-Nr. 5829-0132-002) in das Plangebiet hinein. Die Bestandsaufnahme vor Ort zeigte aber, dass sich die Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs befinden. Auch im Vergleich mit dem Luftbild (siehe auch Darstellung in FIS Natur Online) ist davon auszugehen, dass die Biotope in ihrer Lage nach Südosten verschoben sind.



Abbildung 2: Lageplan mit kartierten Biotopflächen und Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "An der Bischwinder Straße" (rot).

### Flora

Die potentiell natürliche Vegetation im Bearbeitungsgebiet stellt einen typischen Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald dar.

Das Untersuchungsgebiet wird von einer brachliegenden Ackerfläche, einer Gartenanlage und der Lage am Ortsrand geprägt. Nachfolgende Biotoptypen wurden im Gebiet kartiert:

Acker, brachgefallen:

Das Grundstück Flur-Nr. 411/1 im südlichen Bereich des Plangebietes wurde ehemals landwirtschaftlich als Acker genutzt, ist mittlerweile aber aus der Nutzung genommen und brachgefallen. Neben Resten der ursprünglichen Getreidenutzung ist die Ackerbrache geprägt von diversen Gräsern, Kleearten, Disteln und Löwenzahn.





**Garten, intensiv genutzt:**

Der Garten auf dem Grundstück Flur-Nr. 413 im nördlichen Bereich des Plangebietes wird intensiv genutzt. Er ist mit einem Gartenhaus, Pflanzbeeten, Holzlagern und intensiv gepflegten Grünflächen gestaltet. Daneben wachsen aber auch standortgerechte und standortfremde (z.B. Koniferen) Sträucher sowie ältere Obstbäume und ein größerer Walnußbaum innerhalb des Gartenanlage.



**Straße, versiegelt:**

Östlich der geplanten Baugrundstücke verläuft die Straße "Bischwinder Weg", über die die Erschließung erfolgt.

**artenarmer Saum mit Entwässerungsgraben:**

Zwischen den beiden Baugrundstücken und der Straße "Bischwinder Weg" verläuft ein temporär wasserführender Entwässerungsgraben, der von einem artenarmen Straßensaum umgeben ist.



**Wiesenweg:**

Die Grundstücke Flur-Nr. 411/1 und 413 sind durch einen Wiesenweg (Flur-Nr. 412) voneinander abgegrenzt. Der Wiesenweg ist von typischer trittfester Vegetation wie Löwenzahn, Breitwegerich, Klee, Spitzwegerich etc. bewachsen.



Insgesamt hat die vorhandene Vegetation im Plangebiet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Fauna

Zur Beachtung des Artenschutzrechtes nach § 44 BNatSchG wurde eine Potentialabschätzung anhand der Lebensraumausstattung des Plangebietes durchgeführt. Eine faunistische Begehung erfolgte im Rahmen der Bauleitplanung nicht. Gemäß Online-Abfrage der saP-relevanten Arten für das TK-Blatt 5829 beim bayerischen LfU werden bei den Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ sowie „Verkehrsflächen und Siedlungen“ Fledermäuse, Vogelarten und Reptilien gelistet. In der Artenschutzkartierung (ASK) Bayern sind keine Einträge für den Bereich vorhanden.

#### Fledermäuse:

Fledermausarten können den Garten und die Ackerbrache als Jagdhabitat nutzen. Das Gartenhaus auf Flur-Nr. 413 kann einen potentiellen Quartiersplatz für Fledermäuse darstellen. Nach Angaben der Grundstückseigentümer ist das Gartenhaus auf Flur-Nr. 413 ausgebaut und vergleichbar mit einem Wohnhaus gut gedämmt. Somit wird davon ausgegangen, dass keine Hohlräume oder Spalten am Gartenhaus vorhanden sind, die einen Quartiersplatz für Fledermäuse darstellten. Einige alte Obstbäume in der Gartenanlage könnten allerdings Höhlen oder Spalten als potentielle Fledermausquartiere aufweisen. Eine Begehung des Garten mit Kontrolle des Gartenhauses oder Suche nach Höhlenbäumen konnte während der Bestandserfassung nicht erfolgen.

#### Avifauna:

In Gehölzen brütende Vögel können die Gehölzstrukturen (Hecken, Obstbäume) der Gartenanlage für ihr Brutgeschäft nutzen. Ein Zugang zum Garten war während der Bestandsaufnahme nicht möglich, sodass die älteren Baumbestände nicht auf Höhlen, Spalten oder ähnlichen Strukturen untersucht werden konnten. Ein Vorkommen von Höhlenbrütern kann somit nicht ausgeschlossen werden. Bodenbrütende Vogelarten können ihre Nester potentiell in der brachgefallenen Ackerfläche anlegen. Eine Brut von Bodenbrütern auf den Grünflächen der Gartenanlage erscheint aufgrund erhöhter Störung als unwahrscheinlich.

#### Reptilien:

Die Ackerbrache, der intensiv genutzte Garten und die Saumbereiche im Untersuchungsgebiet sind eher dicht bewachsen. Aufgrund der tonigen und lehmigen Böden im Gebiet fehlen für Reptilienarten, wie die Zauneidechse, zudem offene, sandige Bodenstellen zur Eiablage. Eine Beeinträchtigung von streng geschützten Reptilienarten wird somit nicht erwartet.

#### **Auswirkung**

Baubedingt wird durch das Befahren mit schweren Baumaschinen bzw. durch das Abschieben der Böden die Vegetation (Ackerbrache, Garten) beeinträchtigt bzw. zerstört. Zudem müssen im Bereich des Gartens Gehölze (Hecken, Sträucher, Obstbäume) gerodet werden. Somit ist während der Bauphase eine Störung oder Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern, Bodenbrütern sowie Fledermäusen potentiell möglich. Um Auswirkungen auf die Bodenbrüter zu vermeiden, ist die Baufeldräumung außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln (Zeit ohne Vogelbruten: 1. Oktober bis 28. Februar) zu beginnen. Bei einem Baubeginn innerhalb der Vogelbrutzeit ist die verbrachte Ackerfläche ab März bis zum Baubeginn als Schwarzbrache zu halten. Hierzu ist ein regelmäßiger Umbruch alle 4 Wochen nötig. Vorsichtshalber sind die Saumstrukturen und die Grünflächen im Bereich des Gartens ebenfalls ab März bis zum Baubeginn im 4-wöchigen Rhythmus zu mähen. Auch Rodungsarbeiten haben zum Schutz gehölz- und höhlenbrütender Vogelarten nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zu erfolgen. Falls alte Bäume mit Baumhöhlen oder -spalten zu entfernen sind, darf dies nur vom 01.10. bis 31.10. eines Jahres und somit außer-



halb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit von Fledermäusen stattfinden. Bei Umsetzung dieser gezielten Vermeidungsmaßnahmen können Schädigungen oder Tötungen von Brutvögeln oder Fledermäusen ausgeschlossen werden, sodass von einer geringen Erheblichkeit durch die Bautätigkeit auszugehen ist.

Infolge der Anlage von Gebäuden und Zufahrten wird nachhaltig Lebensraum für Tiere und Pflanzen zerstört. Dabei gehen Vegetationsbestände mit geringer (Ackerbrache, Garten, Säume, Wiesenweg) Bedeutung für den Naturhaushalt verloren und müssen Gehölze im Bereich der Gartenanlage entfernt werden. Durch die Überbauung der genannten Lebensräume können zwar Brutplätze von bodenbrütenden Vogelarten dauerhaft verloren gehen, allerdings sind im Umfeld des Plangebietes genügend Ersatzlebensräume (Acker- und Wiesenflächen) vorhanden, sodass sich die Situation der lokalen Population nicht signifikant verschlechtern wird. Auch für gehölzbrütende Vogelarten stehen mit den westlich an das Baugebiet angrenzenden, biotopkartierten Gehölzbeständen geeignete Ausweichhabitate zur Verfügung, sodass sich der Wegfall einiger Gehölze auf Grundstück Flur-Nr. 413 nicht negativ auf die lokale Population auswirken wird. Falls Höhlenbäume von der Rodung betroffen sein sollten, weisen die angrenzenden biotopkartierten Gehölzbestände zudem alte Obstbäume mit einem hohen Totholzanteil, als Ausweichmöglichkeiten für Höhlenbrüter und Fledermäuse, auf. Die anlagebedingten Auswirkungen werden somit als gering bewertet. Um verbleibende Beeinträchtigungen zu kompensieren, erfolgt auf den Ausgleichsflächen durch Anlage einer artenreichen, extensiv genutzten Streuobstwiese eine Aufwertung zugunsten der Tier- und Pflanzenwelt.

Da das Gebiet bereits durch die Lage am Ortsrand von Burgpreppach und an der Straße "Bischwin-der Weg" sowie durch die intensive Gartennutzung vorbelastet ist, werden höchstens geringe zusätzliche betriebsbedingte Störungen in Form von menschlicher Nutzung auf die Fauna im Umfeld erwartet.

### **Ergebnis**

Unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen sind für die europäischen Vogelarten, die im Untersuchungsgebiet potentiell brüten können und Fledermäuse keine Tatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG einschlägig. Aus diesem Grund stehen dem Vorhaben bei Einhaltung und Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen keine Einwände aus artenschutzrechtlicher Sicht entgegen.

Insgesamt ist bei fachgerechter Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere auszugehen.

## 2.5 Schutzgut Mensch einschließlich Erholungseignung

### Erholung

#### **Beschreibung**

Durch die Lage am Ortsrand von Burgpreppach fungiert das Plangebiet als Wohnumfeld. Flurwege die zur direkten Anbindung der Siedlungsbereiche an die freie Landschaft und damit zur Feierabend- und Wochenenderholung der Anwohner dienen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Gartenanlage auf Flur-Nr. 413 kann den Grundstückseigentümern zur Erholung dienen. Der verbrachten Ackerfläche kann keine Erholungseignung zugesprochen werden.

#### **Auswirkung**

Während der Bauzeit können Anlieger in Form von Baulärm und Erschütterungen beeinträchtigt werden, sodass deren Erholungsnutzung gestört ist. Diese Störungen sind zeitlich begrenzt und werden somit als gering bewertet.

Durch die geplante Bebauung fallen die Gartenanlage mit geringer Erholungseignung und die Ackerbrache ohne Erholungsfunktion weg. Die neu entstehenden Hausgärten können den Bewohnern ebenfalls zur Erholung dienen, sodass anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Erholung als unerheblich eingeschätzt werden.

#### **Ergebnis**

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen

#### **Beschreibung**

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Burgpreppach. Im Norden grenzt es an die bebaute Ortslage an. Die Straße "Bischwinder Weg" verläuft im Osten unmittelbar an den beiden Baugrundstücken vorbei. Der "Bischwinder Weg" ist eine wenig befahrene Verbindungsstraße zwischen den Orten Burgpreppach und Bischwind a. Raueneck.

Desweiteren grenzt direkt südlich des Geltungsbereiches eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an, auf der Maßnahmen zum Ausbringen von Dünger und zum Pflanzenschutz durchgeführt werden. Weitere landwirtschaftliche Flächen im Westen und Osten werden durch die vorhandenen Gehölzbestände von der geplanten Bebauung abgeschirmt.

#### **Auswirkung**

Durch den Bau der Wohnhäuser und der LKW-Unterstellhalle ist für eine absehbare Zeit von einer erhöhten Lärmbeeinträchtigung auf die Anlieger in der Ortslage von Burgpreppach auszugehen. Die baubedingten Auswirkungen werden aufgrund der zeitlichen Begrenzung als gering eingeschätzt.

Als Schallquelle ist hauptsächlich die wenig befahrene Straße "Bischwinder Weg" vorhanden, sodass keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen auf die festgesetzte Nutzung als Mischgebiet bzw. für die künftigen Anwohner zu erwarten sind. Ein Schallschutzgutachten wurde nicht erstellt. Mit weitere Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen muss durch die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Flächen, z.B. bei Erntearbeiten, Düngerausbringung sowie Pflanzenschutzmaßnahmen, gerechnet werden. Ein entsprechender Hinweis, dass landwirtschaftliche Immissionen zu dulden sind, wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus weist die Wohnbebauung des Mischgebietes, vor allem das geplante Wohnhaus auf Flur-Nr. 411/1 (Bereich B), zu der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche einen Abstand von ca. 55 m auf. Dazwischen soll als Ausgleichsfläche eine Streuobstwiese realisiert werden, die einen ausreichenden Puffer zwischen der Wohnbebauung und der landwirtschaftlichen Nutzung darstellt. Als weitere Puffer ist an der Südseite des Plangebietes die Pflanzung eines großkronigen, heimischen Laubbaumes festgesetzt, sodass Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung als gering eingeschätzt werden.

Betriebsbedingt ist aufgrund der geplanten gleichrangigen Nutzung von Wohnen und Gewerbe hier künftig seitens der Nachbarschaft ein relativ hohes Maß an (Lärm)-Immissionen zu tolerieren. Erhöhte Beeinträchtigungen durch Lärm oder Staub können vor allem durch die Nutzung der LKW-Unterstellhalle entstehen. Ggf. sind bei dem Gewerbetreibenden (v.a. innerhalb der Nachtzeit) deutliche Betriebseinschränkungen möglich. Insgesamt werden die Auswirkungen aufgrund der Vorbelastung durch die Lage am Ortsrand und durch die angrenzende Straße "Bischwinder Weg" als mittel eingestuft.

### **Ergebnis**

Insgesamt sind aus schalltechnischer Sicht durch die gleichrangige Nutzung von Gewerbe im geplanten Baugebiet zusätzliche Lärmbeeinträchtigungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Lärmemissionen von den angrenzenden Straße "Bischwinder Weg" werden als unerheblich eingestuft. Landwirtschaftliche Immissionen von den umliegenden Flächen sind durch die Anwohner zu dulden, dürften aber aufgrund des hohen Abstandes gering ausfallen.

## **2.6 Schutzgut Landschaftsbild**

### **Beschreibung**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Burgpreppach. Das Gelände fällt leicht von Südosten nach Nordwesten von ca. 319 m über NN auf ca. 315 m über NN ab.

Im wesentlichen wird das Landschaftsbild im Plangebiet durch die verbrachte Ackerfläche, die keinen Wert für das Landschaftsbild hat, und den begrüneten Garten geprägt. Die in der Gartenanlage vorhandenen teils heimischen Gehölzstrukturen und Obstbäume werten das Landschaftsbild auf. Da vermehrt aber auch standortfremde Gehölze wie Koniferen angepflanzt sind, wird die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild insgesamt als gering eingeschätzt. Zudem besteht eine Vorbe-

lastung durch die im Norden angrenzende bebaute Ortslage und der östlich vorbeiführenden Straße "Bischwinder Weg".

Eine Einsehbarkeit der Fläche ist nur von Süden, von der Straße "Bischwinder Weg" aus, möglich. Im Westen ist das Plangebiet von den biotopkartierten Gehölzbeständen an den Talhängen des Seitentals zum Heimbach und im Osten von der straßenbegleitenden Hecke entlang des "Bischwinder Weges" eingerahmt. Diese landschaftsgliedernden Gehölzflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches, sodass keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

### **Auswirkung**

Während der Bauphase ist von einer Verlärmung und einer optischen Störung des Gebietes und der angrenzenden Gebiete durch den Baubetrieb mit Baumaschinen auszugehen. Dies führt zu einer Störung der Erlebbarkeit der Landschaft. Diese Störung ist zeitlich begrenzt und wird aus diesem Grund als gering bewertet.

Durch die Anlage von Gebäuden, privaten Verkehrsflächen und Zufahrten wird das Landschaftsbild nachhaltig verändert. Eine hohe Fernwirkung der Bebauung als Mischgebiet ist, aufgrund der Eingrünung durch die bestehenden Gehölze im Westen und Osten, nicht gegeben. Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Grün- und Freiflächen zur Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen (privates Einzelpflanzgebot) bzw. zur Begrünung von fensterlosen Fassaden können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduzieren. Zusätzlich ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes an der Südseite des Grundstücks Flur-Nr. 411/1 im Bereich der Verkehrsfläche ein standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Aufgrund der geringen Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Landschaftsbild und der Vorbelastung durch die Ortsrandlage werden die anlagebedingten Auswirkungen, bei sachgemäßer Ausführung der grünordnerischen Maßnahmen, als gering eingestuft. Zudem werden auf den im Geltungsbereich festgesetzten Ausgleichsflächen, durch Anlage von extensiv genutzten Streuobstwiesen, Aufwertungen zugunsten des Landschaftsbildes vorgenommen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht gegeben.

### **Ergebnis**

Aufgrund der Vorbelastungen ist bei sachgemäßer Ausführung der grünordnerischen Festsetzungen von einer geringen Beeinträchtigung für das Landschaftsbild auszugehen.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Sollten bei Grabarbeiten dennoch unerwartet Bodendenkmäler gefunden werden, ist der Hinweis im Bebauungsplan zur Meldepflicht von Bodendenkmälern zu beachten.

## **2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Über das übliche Maß hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen. Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern bewerteten Eingriffe hinausgehen würden, sind daher nicht zu erwarten.

## **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die aus der Nutzung genommene Ackerfläche auf Flur-Nr. 411/1 voraussichtlich weiter verbrachen. Ohne Pflege oder Nutzung würde die Fläche weiterhin der Sukzession unterliegen, sodass vermehrt Hochstauden (Ruderalvegetation) und Gehölze aufwachsen und nach mehreren Jahren eine Verbuschung stattfindet. Die Funktionen der Fläche für den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen würden dann weiterhin erfüllt bzw. verbessert. Eine Wiederaufnahme der Bewirtschaftung mit intensiver Ackernutzung ist aber ebenfalls möglich. In diesem Fall würden sich eine intensiv Düngung und Bodenbearbeitung negativ auf die Funktionen des Naturhaushaltes auswirken.

Der Garten auf Flur-Nr. 413 würde bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich ebenfalls in seiner aktuellen Nutzung bestehen bleiben, könnte aber gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes "An der Bischwinder Straße" auch als ein Sondergebiet für Fremdenbeherbergung umgenutzt werden. Hier sind also bereits Überbauungen mit einer im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 möglich. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Bischwinder Straße" führt mit einer festgesetzten GRZ von 0,35 vielmehr zu einer Verbesserung des Umweltzustandes in diesem Bereich.

Die auf den beiden Ausgleichsflächen geplante Anlage von extensiv genutzten, artenreichen Streuobstwiesen würden bei Nichtdurchführung der Planung nicht umgesetzt werden.

## **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

#### **Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser**

Aufgrund der hauptsächlich anstehenden Tonböden ist im Zuge der Bauausführung besonderes Augenmerk auf den Zustand des Bodens und damit auf die Schonung des Bodengefüges zu legen. Ein Befahren mit schweren Maschinen sollte im vernästen Zustand nicht erfolgen. Zudem hat ein sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens und Wiederandeckung) zu erfolgen.

Hierzu sind die folgenden Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Umwelt während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen und während der Bauausführung zu berücksichtigen:

*„Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. 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. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden konnte, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden.“*

Mit der Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf befestigten Freiflächen (Stellplätze und Zufahrten) und der Sammlung von Regenwasser in einem Regenrückhaltebecken auf Flur-Nr. 411/1 wird die flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Geltungsbereiches gefördert. Außerdem wird die Versiegelung durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt. Zusätzlich ist z.B. bei Hofflächen drauf zu achten, dass ausschließlich nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird. Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze etc.) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Zur Lebensraumverbesserung für Pflanzen und Tiere ist eine Begrünung der privaten Freiflächen (privates Einzelpflanzgebot) mit möglichst einheimischen, standortgerechten Gehölzen vorgesehen.

Die Baufeldräumung hat zum Schutz von Bodenbrütern ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeiten von Vögeln (Zeiten ohne Vogelbrut 01.10. - 28.02.) zu erfolgen. Bei einem Baubeginn innerhalb der Vogelbrutzeit ist die verbrachte Ackerfläche ab März bis zum Baubeginn als Schwarzbrache zu halten. Hierzu ist ein regelmäßiger Umbruch alle 4 Wochen nötig. Die Saumstrukturen und die Grünflächen im Bereich der Kleingärten sind ab März bis zum Baubeginn im 4-wöchigen Rhythmus zu mähen. Das Mahdgut ist dabei abzufahren. Zum Schutz gehölz- und höhlenbrütender Vogelarten sind Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar, zu roden. Die Rodung von alten Bäumen mit Baumhöhlen darf nur vom 01.10. bis 31.10. eines Jahres und somit außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit von Fledermäusen stattfinden. Bei Rodungen von Höhlenbäumen außerhalb dieses Zeitraums, hat unmittelbar vor der Fällung eine Kontrolle der Höhlen auf Fledermausbesatz durch einen Fachmann zu erfolgen.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Freiflächen zur Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen (privates Einzelpflanzgebot) bzw. zur Begrünung von fensterlosen Teil- und Vollfassaden können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduzieren. Zusätzlich ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes an der Südseite des Grundstücks Flur-Nr. 411/1 im Bereich der Verkehrsfläche ein standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

## **4.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt in der Begründung zum Grünordnungsplan.

Der Ausgleichsbedarf wird getrennt für die beiden Grundstücke Flur-Nr. 413 und 411/1 ermittelt. Demnach ergibt sich für das Grundstück Flur-Nr. 413 ein Kompensationsbedarf von **298 m<sup>2</sup>** und für das Grundstück Flur-Nr. 411/1 ein Kompensationsbedarf von **1.198 m<sup>2</sup>**. Der Ausgleich ist innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grün- / und Freiflächen separat durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu erbringen. Im Bebauungsplan werden zwei Ausgleichsflächen - A1 für das Grundstück Flur-Nr. 413 und A2 für das Grundstück Flur-Nr. 411/1 - festgesetzt. Auf den Flächen sind artenreiche, extensiv genutzte Streuobstwiesen herzustellen. Eine genaue Beschreibung der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da als Grundlage für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "An der Bischwinder Straße" konkrete Bauvorhaben oder Bauanfragen vorliegen, orientiert sich die städtebauliche Konzeption an den Überlegungen der Grundstückseigentümer bzw. an den Bauantragsunterlagen, die für das Grundstück Flur-Nr. 411/1 bereits vorliegen. Somit ist keine alternative städtebauliche Planung möglich.

Für die verkehrliche Erschließung sind ebenfalls keine Alternativen zu einem direkten Anschluss an die Straße "Bischwinder Weg" gegeben. Für die Entsorgung von Oberflächenwasser auf Flur-Nr. 411/1 bestehen, durch den für das Bauvorhaben zuständigen Architekten, bereits konkrete Planungen für einen privaten Regenrückhalteteich sowie eine private Regenwasserzisterne mit gedrosselter Ableitung in den Entwässerungsgraben. Hier wurden keine Alternativen geprüft. Zur Entwässerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück Flur-Nr. 413 wurden drei Möglichkeiten besprochen. Zum Einen befindet sich im westlichen Teil des Grundstücks ein Gartenteich, der zu einem Regenrückhalteteich umfunktioniert werden könnte. Hierbei müsste eine gedrosselte Ableitung in den nahegelegenen Bachlauf erfolgen, wobei aber zwei oder drei Grundstücke, die sich in Privatbesitz befinden, zu queren wären. Alternativ war anstatt des Regenrückhalteteichs die Herrichtung einer Regenwasserzisterne im Gespräch. Aber auch diese müsste aufgrund der topografischen Verhältnisse



se wahrscheinlich nach Westen in den nahegelegenen Bach einleiten. Um Eingriffe in den Bachlauf oder in weitere Vegetationsflächen zu vermeiden, wurde die Variante zur Einleitung des Oberflächenwassers des Grundstücks Flur-Nr. 413 in den Mischwasserkanal gewählt.

## **6. Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Der Umweltbericht wurde entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des BAYSTUGV (2007) erstellt.

Die Bewertung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens einschließlich der Erheblichkeitsabschätzung basieren auf einer ausführlichen Analyse und Bewertung des Bestandes. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden die einschlägigen Regelwerke herangezogen sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Die Datenlage war für die Schutzgüter soweit ausreichend, sodass bei der Bearbeitung keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen sind. Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser basiert auf den Angaben der Übersichtsbodenkarte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern), der Bodenschätzungsübersichtskarte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern) sowie der geologischen Übersichtskarte (1:200.000, UmweltAtlas Bayern). Ein Baugrundgutachten zur Beurteilung der tatsächlichen Zusammensetzung und Beschaffenheit des Bodens bzw. zur Ermittlung der Höhe des Grundwasserstandes liegt nicht vor.

Umweltrelevante Anregungen und Einwände im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit werden im Rahmen des Verfahrens abgewogen und berücksichtigt.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Zur Kompensation des Eingriffs ist die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grün- und Freiflächen maßgebend. Ein Monitoring ist somit bezüglich der fachgerechten Pflanzung von Obstgehölzen und der Begrünung der Ausgleichsflächen durch Mahdgutübertragung bzw. Ansaat einer artenreichen Saatgutmischung sinnvoll. Durch die Eingriffsverursacher ist sicher zu stellen, dass das Mahdregime zur Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiesen und die Pflege der Obstbäume fachgerecht durchgeführt wird. Die Eingriffsverursacher tragen über die Dauer der Bindungsfrist hinweg dafür Sorge, dass die ausgewiesenen Ausgleichsflächen ihre ökologische Funktionsfähigkeit stets erfüllen.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das Grundstück Flur-Nr. 413 der Gemarkung Burgpreppach existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan „An der Bischwinder Straße“, indem die Nutzung als Sondergebiet (Fremdenbeherbergung) ausgewiesen ist. Auf Wunsch des Grundstückseigentümers soll das Grundstück künftig der Wohnbebauung dienen und auf den östlichen Teil des Grundstücks begrenzt werden. Weiterhin ist auf dem südlich angrenzenden Grundstück Flur-Nr. 411/1 durch einen Bauherren die Errichtung eines Wohnhauses, mit angeschlossenen Nebengebäude für eine Büronutzung, sowie einer LKW-Unterstellhalle geplant. Der Bebauungsplan „An der Bischwinder Straße“ wird dementsprechend geändert (1. Änderung) und erweitert. Gemäß der angestrebten Nutzung der Grundstücke wird der Geltungsbereich als Mischgebiet festgesetzt.

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Burgpreppach. Im Norden grenzen die Siedlungsbereich von Burgpreppach, im Osten die Straße „Bischwinder Weg“, im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen biotopkartierte Gehölzstrukturen sowie das Landschaftschutzgebiet innerhalb des Naturparks Haßberge an. Der ca. 0,65 ha große Geltungsbereich wird im Süden hauptsächlich durch eine verbrachte Ackerfläche und im Norden durch eine intensiv genutzte Gartenanlage, mit jeweils geringem Wert für den Naturhaushalt, geprägt. Auf der Ackerbrache, den Säumen und Grünflächen der Gartenanlage können bodenbrütende Vogelarten potentiell nisten. Zudem können die Sträucher und teils älteren Obstbäume im Garten gehölzbrütenden Vogelarten und beim Vorhandensein von Baumhöhlen oder -spalten auch Höhlenbrütern und Fledermäusen potentiell als Lebensraum dienen.

Während der Bauphase sind bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Vor allem bei fachgerechter Durchführung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, mit Beachtung des Zeitrahmens für die Baufeldräumung und die Rodung von Gehölzen, können Schädigungen und Tötungen von potentiell vorkommenden Vogelarten und Fledermäusen vermieden werden. Die dauerhafte Versiegelung durch die Anlage von Gebäuden und Zufahrten hat trotz der Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf den zu befestigenden Freiflächen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Fläche. Für das Schutzgut Wasser können bei Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und der Anlage eines privaten Regenrückhalteteiches auf Flur-Nr. 411/1 geringe Auswirkungen angenommen werden. Zudem gehen durch die Versiegelung potentielle Lebensstätten von Brutvögeln und Fledermäusen dauerhaft verloren. Da im Umfeld des Plangebietes genügend Ausweichhabitate für Brutvögel und Fledermäuse zur Verfügung stehen, kann die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleiben. Zur Lebensraumverbesserung für Pflanzen und Tiere und zur Aufwertung des Landschaftsbildes ist im Bebauungsplan eine Pflanzung von heimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbäumen auf den privaten Freiflächen (privates Einzelpflanzgebot) festgesetzt. Zusätzlich ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes an der Südseite ein standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft und des Menschen bzgl. Erholung sind als gering bis unerheblich zu bewerten. Durch die gleichran-

gige Nutzung von Wohnen und Gewerbe im Baugebiet sind Lärmbeeinträchtigungen mittlerer Erheblichkeit für die künftigen Anwohner zu erwarten.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse des Umweltberichtes zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
<b>Boden und Fläche</b>	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	<b>mittel</b>
<b>Wasser</b>	keine Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Klima / Luft</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Mensch (Erholung)</b>	geringe Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Mensch (Lärm)</b>	geringe Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	<b>mittel</b>
<b>Landschaftsbild</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	<b>nicht betroffen</b>

Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bilanziert. Der ermittelte Kompensationsbedarf ist auf den festgelegten Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes von dem jeweiligen Grundstückseigentümer separat durch die Anlage von artenreichen, extensiv genutzten Streuobstwiesen zu erbringen.

Ein Monitoring ist zur Überprüfung der fachgerechten Anlage der artenreichen Streuobstwiesen und der Bewirtschaftungs- bzw. Pflegemaßnahmen auf den Ausgleichsflächen sinnvoll.

## 9. Literaturverzeichnis

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (BAYGEOL), BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (BAYLFU) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung: Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (BAYLDBV): BayernAtlas, URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=ba&lang=de&catalogNodes=11,122&bgLayer=atkis>, abgerufen: Februar 2018.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLFU): FIS Natur Online (FIN-Web), Augsburg URL: <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, abgerufen: Februar 2018.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLFU): UmweltAtlas Bayern, Augsburg, URL: <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, abgerufen: Februar 2018.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (BAYSTMLU) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfa- den. München. 2. erweiterte Auflage Januar 2003.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (BAYSTMLU) (Hrsg., 2001): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) Landkreis Haßberge.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GEOLOGIE UND VERBRAUCHERSCHUTZ (BAYSTUGV) (2007): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung ergänz- te Fassung, Auflage Januar 2007.

BAYERISCHE STAATSMINISTERIUM (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013.

REGIERUNG VON UNTERFRANKEN (Hrsg., 2003): Landschaftsentwicklungskonzept Region Main-Rhön

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN (Hrsg., 2008): Regionalplan Region Main-Rhön (3), in Kraft getreten am 18.01.2008.

**AUFGESTELLT**

BAURCONSULT  
Raiffeisenstraße 3  
97437 Haßfurt  
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 28.06.2018



---

Christiane Clemens  
M.Sc. Geoökologie  
Abteilung Freiraum- und Landschaftsplanung