

STADT TREUCHTLINGEN

LANDKREIS WEIßENBURG-GUNZENHAUSEN

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN**

TR 36 A „WOHNHEIM FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNG AM BRÜHL“



BEGRÜNDUNG

Ausfertigung

Stand: 11.12.2018



LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

91154 Roth
Fax. 09171/87560

www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen	1
1.1. Planungsabsicht.....	1
1.1. Lage und Größe des Planungsgebietes	2
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2.1. Regionalplan	3
2.2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan	3
2.3. Biotopkartierung/ Schutzgebiete.....	3
3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	4
3.1. Rechtliche Grundlagen	4
3.2. Datengrundlage	4
3.3. Methodisches Vorgehen	4
3.4. Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH Richtlinie.....	5
3.5. Bestand und Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie.....	6
3.6. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	6
4. Bestand, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
4.1. Unterscheidung der unterschiedlichen Auswirkungen der Planung	7
4.1.1. Realnutzung.....	8
4.1.2. Luft/ Lokalklima	8
4.1.3. Geologie und Boden	9
4.1.4. Wasser.....	10
4.1.5. Arten und Lebensräume (s. auch Bestandsplan)	12
4.1.6. Landschaftsbild und Erholung	14
4.1.7. Menschen/ Lärm/ Immissionen (s. Gutachten in der Anlage).....	14
4.1.8. Kultur- und Sachgüter	15
4.1.9. Wechselwirkungen der Schutzgüter	16
4.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	16
4.3. Geprüfte Alternativen	16
5. Städtebauliche Gestaltungsabsicht	17
5.1. Allgemein	17
5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB).....	17
5.3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	17
5.4. Dachformen und Gebäudehöhen	18
5.5. Immissionsschutz.....	18
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	18

6.1.	Verkehrerschließung und ruhender Verkehr.....	18
6.2.	Wasserentsorgung.....	18
6.3.	Wasserversorgung.....	19
6.4.	Grundwasser.....	19
6.5.	Stromversorgung	20
6.6.	Energieversorgung.....	20
6.7.	Abfallentsorgung	20
7.	Hochwasserschutz / Retentionsraumverlust	20
8.	Grünordnerische Massnahmen	20
9.	Ermittlung und Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen	21
9.1.	Einstufung der Schutzgüter	21
9.2.	Bilanzierung zum Ausgleich und Ersatz (gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	21
10.	Aufstellungsvermerk	24
11.	Anlage.....	25
11.1.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan TR 36a "Wohnheim für Menschen mit Behinderung Am Brühl, Ökolog Richard Radle, Roth vom 14.07.2018.....	25
11.2.	Schalltechnische Untersuchung, 6354.0/2018-SF der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 28.08.2018	25
11.3.	Nachweis Retentionsraumausgleich.....	25
11.4.	Bestandsplan	25

1. VORBEMERKUNGEN

1.1. PLANUNGSABSICHT

Die Rummelsberger Diakonie betreibt in Treuchtlingen eine Werkstatt und in Pappenheim ein Wohnheim.

Ein Teil der Wohnheimplätze aus Pappenheim soll im Sinne der Inklusion mit der Einrichtung von kleineren Wohneinheiten verlagert und im Stadtgebiet Treuchtlingen angesiedelt werden. Geplant ist die Errichtung eines Wohnheims für Menschen mit Behinderung mit 24 Plätzen auf der freien Fläche „Am Brühl“ südlich des neuen Kreisverkehrs sowie nördlich der Tennisanlage.

Für die Schaffung des Baurechts ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet erforderlich. Dies soll im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 BauGB) erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 3.459,00 m² und umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 348 der Gemarkung Treuchtlingen.

Der für das Planungsgebiet bereits bestehende Bebauungsplan Treuchtlingen Nr. 36 „Südwestlich der Straße Am Brühl“ verliert hierdurch in diesem Bereich seine Gültigkeit.

Das Plangebiet wird nordöstlich durch die Straße „Am Brühl“, südlich durch die Tennisanlage sowie westlich und nordwestlich durch die noch zu vermessenden neuen Grundstücksgrenzen des Grundstücks Fl.Nr. 348 begrenzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient Maßnahmen der Innenentwicklung und erfolgt deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Art der baulichen Nutzung wird nach § 11 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Wohnheim für Menschen mit Behinderung“ festgesetzt.

1.1. LAGE UND GRÖÖE DES PLANUNGSGEBIETES



Abbildung 1: Lageplan, Ausschnitt aus der topographischen Karte (ohne Maßstab)

Das Baugrundstück der Rummelsberger Diakonie umfasst eine ca. 3.043,00 m² große Teilfläche des Flurstücks 348. Es liegt südlich der Straße „Am Brühl“ und östlich vom „Brühlweg“. Im Südosten befinden sich im Wesentlichen Sportanlagen. Das Gebiet fällt von Nordosten nach Südwesten leicht ab.



Abbildung 2: Luftbild mit Flurgrenzen und schwarz markiertem Geltungsbereich

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. REGIONALPLAN

Treuchtlingen gehört zur Planungsregion Westmittelfranken (8) und ist dort als Mittelzentrum dargestellt.

Das mögliche Mittelzentrum Treuchtlingen erfüllt mittelzentrale Teilaufgaben. Ziel ist es, die Stadt in ihrer Mittelzentrumsfunktion zu stärken und weiter zu entwickeln. Dabei soll insbesondere die Ausstattung mit mittelzentralen Einrichtungen gesichert, weiterentwickelt und in Teilbereichen ergänzt werden.

Zur Stärkung der Arbeitsplatzqualität soll darauf hingewirkt werden, das Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu erweitern und qualitativ zu verbessern.

Naturräumlich ist der Geltungsbereich der Haupteinheit 082 – Südliche Frankenalb mit der Untereinheit 082.2 – Altmühlalb zuzuordnen.

Das Planungsgebiet befindet sich mit der Lage innerhalb des Naturparks Altmühltal in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung (großräumig).

2.2. FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Treuchtlingen stellt den südlichen Geltungsbereich als Grünfläche sowie als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses dar. Der Flächennutzungsplan der Stadt Treuchtlingen wird derzeit fortgeschrieben.

Der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich wird im Rahmen der aktuellen laufenden Gesamtänderung angepasst.

2.3. BIOTOPKARTIERUNG/ SCHUTZGEBIETE

Der Geltungsbereich Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Naturparks „Altmühltal“.



Abbildung 3: LSG (grüne Punkte), Biotope (rote Schraffur), Naturpark Altmühltal (gelbe Schraffur)

Im Geltungsbereich befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung. In ca. 350 m Entfernung befindet sich südöstlich hinter dem Sportplatz das Flachland-Biotop „Streuobstbestand südlich von Treuchtlingen“ mit der Biotopnummer 7031-1161-001 und im Süden in ca. 260 m Entfernung das Wald-Biotop „Eichen-Hainbuchen-Wälder an den Hängen des Weinberges und offener Zwischenhang mit von Hecken gefassten aufgelassenen Halbtrockenrasen“ mit der Biotopnummer 7031-0048-001.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm enthält keine Hinweise auf erhaltens- bzw. schutzwürdige Artenvorkommen im Geltungsbereich.

Das FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Weilheimer Trockental und Schambachtal“, das entlang der Altmühl verläuft, befindet sich westlich in einem Abstand von ca. 150 m.

3. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (saP)

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Die vollständige saP liegt als Anhang bei. Nachfolgend werden die wesentlichen Punkte aufgeführt.

3.1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Im Rahmen der saP sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden Gruppen zu berücksichtigen:

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,
- nachgewiesenen Brutvogelarten in Bayern (1950 bis 2008) ohne Gefangenschaftsflüchtlinge, Neozoen, Vermehrungsgäste und Irrgäste.

In Bayern ausgestorbene/verschollene Arten, Irrgäste und nicht autochthone Arten sind in den Listen nicht enthalten. Von den sehr zahlreichen Zug- und Rastvogelarten Bayerns werden nur diejenigen erfasst, die in relevanten Rast-/Überwinterungsstätten im Wirkraum des Projekts als regelmäßige Gastvögel zu erwarten sind.

3.2. DATENGRUNDLAGE

- Topografische Karte
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK)
- Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Übersichtsbegehung zu Höhlenbäumen und Reptilien im Juni 2018
- nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde, Frau Baumgartner, ist eine Trockenabschichtung der Arten ausreichend

3.3. METHODISCHES VORGEHEN

Das methodische Vorgehen und die Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben der Obersten Baubehörde vom 08.01.2008 Gz.IID2-4022.2-001/05 eingeführten „Fachliche Hinweise zur Aufstellung der Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“

Folgende Prüfschritte werden in der nachfolgenden Reihenfolge durchgeführt:

1. Ermitteln und Darstellen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Änderung BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können.
2. Prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Zunächst ist zu untersuchen, ob nachfolgende Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind:

„Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand einer lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“*

3.4. BESTAND UND BETROFFENHEIT DER ARTEN NACH ANHANG IV DER FFH RICHTLINIE

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schädigungsverbot:

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Die Verbreitung der im Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Pflanzenarten liegt außerhalb des Wirkraumes des Vorhabens. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.

Tierarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs. 1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungsverbot:

Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Bei der Übersichtsbegehung konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Es fehlen wichtige Teillebensräume.

Potentiell kommen folgende Fledermausarten im betroffenen Bereich vor: Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Graues Langohr, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus und Zwergfledermaus. Es sind keine Konfliktvermeidenden Maßnahmen nötig.

Weitere Arten des Anhang IV der FFH- Richtlinie finden innerhalb des Untersuchungsraums keinen geeigneten Lebensraum.

3.5. BESTAND UND BETROFFENHEIT EUROPÄISCHER VOGELARTEN NACH ART. 1 DER VOGELSCHUTZRICHTLINIE

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungsverbot:

Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Vögeln, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Das Vorkommen von Brutvögeln im Wirkraum des Vorhabens ist potenziell möglich. Es sind zwei konfliktvermeidende Maßnahmen durchzuführen. (V-M 1 und V-M 2).

3.6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (1.3. - 30.9.)**

- **V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten**
Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Schieben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden)

Im vorliegenden Gutachten wurde untersucht, ob für die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle Europäischen Vogelarten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind.

Es wurden Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind unter Beachtung dieser Maßnahmen nicht erfüllt.

4. BESTAND, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.1. UNTERSCHIEDUNG DER UNTERSCHIEDLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren für die drei verschiedenen mit einem Vorhaben verbundenen Wirkprozesse aufgeführt. Es werden im Allgemeinen baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren oder Wirkprozesse unterschieden.

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

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse:

- Vorübergehender Funktionsverlust oder Funktionsbeeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch baubedingte mechanische Beanspruchung oder Entfernen der Vegetationsdecke im Eingriffsbereich.
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch baubedingte Standortveränderungen (z.B. temporäre Ableitung von Schichtenwasser).
- Bodenverdichtung, temporäre Änderung des Kleinklimas.
- Zeitweise Funktionsbeeinträchtigungen von Tierlebensräumen durch Baulärm oder optische Störeffekte.

Anlagenbedingte Wirkprozesse

- Verlust von Lebensräumen wildlebender Pflanzen und Tiere durch Flächeninanspruchnahme (Versiegelung, Überbauung).
- Beeinträchtigung des Verbundes von Tierlebensräumen (Arten- und Individuenaustausch) durch anlagenbedingte Zerschneidung.
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagenbedingte Standortveränderungen (z.B. Absenkung des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtung, Änderung des Kleinklimas).
- Verlust gewachsener Böden mit ihren vielfältigen Funktionen durch Versiegelung.
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden (Bodengefüge, -wasserhaushalt und -chemismus) durch Überbauung, Umlagerung oder Verdichtung.
- Reduzierung des landschaftlichen Retentionsvermögens und der Grundwasserneubildung durch Versiegelung.

Betriebsbedingte Wirkprozesse

- Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tierlebensräumen im näheren Umfeld durch Lärm und optische Störeffekte. Die Bebauung und Verkehrserschließung kann durch Lärmimmissionen und Beunruhigung durch Fahrzeuge oder Menschen sowie durch nächtliche Beleuchtung zu Störung bis hin zu Vergrämung von Tierarten im näheren Umfeld führen.
- Straßen- und Objektbeleuchtungen können im Wirkraum einen vermehrten Anflug von nachtaktiven Fluginsekten zur Folge haben bzw. Irritationen bei lichtempfindlichen Tieren auslösen.
- Beeinträchtigungen des Naturgenusses durch Verlärmung bisher wenig belasteter Stadträume und verkehrsbedingter Beunruhigung.

4.1.1. REALNUTZUNG

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches.

Objekte	Fläche m ²	Anteil in %
artenreiches extensives Grünland	892,00	25,8
Offener Graben	136,00	3,9
Fichten Bestand	17,00	0,5
Gehölzbestandene Grünfläche	2.414,00	69,8
Gesamtfläche	3.459,00	100,00

Die Bestandsaufnahme des Geltungsbereiches wurde im Frühjahr 2018 durch das Büro Ermisch & Partner Roth, durchgeführt.

4.1.2. LUFT/ LOKALKLIMA

Der Geltungsbereich gehört zum kontinental geprägten mittelfränkischen Klimabezirk mit verhältnismäßig kalten Wintern und warmen Sommern. Die mittlere Jahrestemperatur im Planungsraum beträgt +7 und +8 °C, die mittlere Niederschlagsmenge pro Jahr liegt bei rund 650-750 mm.

Die betroffene offene Grünlandfläche stellt ein kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet dar, das die angrenzenden Wohnbebauungen versorgt.

Insgesamt kann dem Untersuchungsgebiet im Kontext der umliegenden Wohnbebauungen eine geringe bis mittlere Bedeutung als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet zugewiesen werden, da sich die Fläche der Kaltluftschneise zwischen westlicher und östlicher Bebauung verringert. Auf das weitere Umfeld der Stadt Treuchtlingen hat der Änderungsbereich keine Bedeutung als klimatische Ausgleichsfunktion.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauarbeiten ist im Allgemeinen mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und dem Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch die Verringerung der Frisch- und Kaltluftentstehungs-Grünlandfläche ergibt sich eine geringe bis mittlere Beeinträchtigung für die umliegende Wohnbebauung.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Die versiegelten Flächen und Dachflächen führen zu einer stärkeren Erwärmung des Gebietes durch die Abstrahlung der gespeicherten Wärme. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Lokalklimas durch den Neubau ist jedoch nicht zu erwarten, da zwischen den Wohnflächen neben dem Neubau immer noch Grünlandfläche im Westen bestehen bleibt und auch neue Bäume gepflanzt werden.

Ergebnis:

Es sind geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/ Lokalklima zu erwarten.

4.1.3. GEOLOGIE UND BODEN

Beschreibung:

Der Planungsraum gehört zur Geologischen Raumeinheit „Quartär“. Entsprechend der Geologischen Karte von Bayern (UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) liegt das Untersuchungsgebiet im Bereich des "Pleistozän bis Holozän". Dieser charakterisiert sich durch polygenetische oder fluviatile Talfüllungen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus der geologischen Karte, Talfüllungen weiß dargestellt (maßstabslos)

Vorzufinden sind vorherrschend (Para-)Rendzina und Braunerde. Geringer verbreitet sind Terra fusca und Pseudogley aus Bunten Trümmern mit weitem Bodenartenspektrum. Häufig besteht die Deckschicht aus Schluff bis Lehm.

Die mit LIIIb3 und Boden/Ackerzahlen von 46/44 klassifizierten Böden weisen eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit auf. Der Boden ist durch die intensive Grünlandnutzung bereits anthropogen überprägt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Gewachsener und belebter Boden ist in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar.

Durch den Neubau und der geplanten Erschließung mit Parkplätzen ergibt sich eine Versiegelungsfläche von 1.224,00 m². Mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 ist die zu erwartende Flächenversiegelung im Geltungsbereich als mittel bis hoch einzustufen.

Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen, wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge und die schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau von Boden, können Eingriffe in das Schutzgut Boden minimiert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Durch den Betrieb der Anlage ist von keinen außergewöhnlichen Schadstoffeinträgen in den Boden auszugehen.

Ergebnis:

Auch bei Beachtung der entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen müssen die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als mittel bis hoch eingestuft werden.

4.1.4. WASSER

Beschreibung:

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft ein offener Graben zur Regenwasserableitung.

Die Altmühl als Gewässer 1. Ordnung befindet sich ca. 150 m westlich. Durch diese Nähe befindet sich der Geltungsbereich im Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Altmühl.

Gemäß § 78 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung baulicher Anlagen grundsätzlich verboten. Ausnahmen können gemäß Absatz §78 (2) zugelassen werden, wenn die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt, eine hochwasserangepasste Bauweise erfolgt und der verloren gegangene Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird.

Die vorgesehene Bebauung liegt nicht in einem abflusswirksamen Bereich. Durch die geplante Bebauung innerhalb der vorgesehenen Grenzen können nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss ausgeschlossen werden (vgl. § 78 Abs. 2 Ziffer 4 WHG). Der durch die Bebauung sowie durch notwendige Auffüllungen der innerstädtischen Grünfläche verlorengelende Rückhalteraum ist umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen (vgl. § 78 Abs. 2 Ziffer 5 WHG). Für den Nachweis des Retentionsraumausgleich sind Planunterlagen (Lageplan mit aussagekräftigen Schnitten) sowie eine Berechnung unter Bezug auf Lamellen mit einer Höhe von $h = 0,2$ m vorzulegen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach wird dringend empfohlen.

Das Erfordernis eines zeitgleichen Ausgleichs bedeutet, dass der Ausgleich spätestens mit Beginn der Bautätigkeit bewirkt sein muss.

Für den Geltungsbereich ist eine Wasserspiegelhöhe von 410,50 m ü. NN. für das hundertjährige Hochwasserereignis zugrunde zu legen.

Trinkwasserschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert.

Auswirkungen (s. Plan Retentionsverlust):

Baubedingte Auswirkungen: Durch den Neubau und die damit verbundene Auffüllung des Geländes erfolgt ein Eingriff in den Retentionsraum. Die vorgesehene Bebauung liegt jedoch nicht in einem abflusswirksamen Bereich. Durch die geplante Bebauung innerhalb der vorgesehenen Grenzen können nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss ausgeschlossen werden.

Durch den Abtrag und Auftrag im Rahmen der geplanten Bebauung entsteht ein Retentionsraumverlust von ca. 2.341,79 m³. Dieser wird an anderer Stelle im Stadtgebiet Treuchtlingen ausgeglichen.



Anlagenbedingte Auswirkungen: Die Versiegelung von Flächen durch Überbauung führt generell zu einer Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie zu einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Im Zuge des Betriebs sind keine außergewöhnlichen wassergefährdenden Einträge zu erwarten. Das Gebäude wird zum Wohnen genutzt.

Ergebnis:

Es kommt durch die Planung bei den bau- und betriebsbedingten Auswirkungen zu Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Die bau- und anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als hoch einzustufen, da Retentionsraum beansprucht wird.

Der durch die Bebauung verloren gehende Rückhalteraum ist umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen.



Abbildung 5: Der Planungsraum liegt im Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Altmühl

4.1.5. ARTEN UND LEBENSÄAUME (S. AUCH BESTANDSPAN)

Beschreibung:

Die potentielle natürliehe Vegetation, die sich ohne menschliches Zutun langfristig einstellen würde, wäre ein „Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald“. Diese ist jedoch aufgrund der anthropogenen Einflüsse nicht mehr ablesbar.

Das Gebiet befindet sich in der Naturraum- Haupteinheit „Fränkische Alb“.



Abbildung 6: bestehender Blick von Westen auf den Geltungsbereich

Das vorherrschende Grünland weist eine geringe Wertigkeit für das Schutzgut Arten und Lebensräume auf. Im Bestand befinden sich südwestlich Fichten und 1 Spitzahorn. Die Bäume sind ausgewachsen. Sie bilden einen natürlichen optischen und akustischen Schutz hin zum Sportplatz. Entlang der Straße Am Brühl von Südosten bis Nordosten sind einige Laub- und Nadelbäume vorhanden. Sie befinden sich in einem Böschungsbereich. Ziel ist es vor allem die Laubbäume zu erhalten. Unter den Laubbäumen finden sich Hainbuche (10 Stück), Zierkirschen (2 Stück) und Platanen (2 Stück). Unter den Nadelbäumen befinden sich Schwarzkiefer (1 Stück), Blaufichte (1 Stück) und serbische Fichten (3 Stück). Neben den Bäumen sind an der Straße südöstlich Eiben (2 Stück) gepflanzt und nordöstlich Ziersträucher (2 Stück).

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Durch die geplante Bebauung werden 10 Laubbäume und 5 Nadelbäume beseitigt und eine Fläche von 3.043,00 m² in Baufläche, Garten und Verkehrsfläche umgewandelt.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Die Flächen werden dauerhaft intensiver genutzt und stehen nicht mehr als Rückhaltefläche zur Verfügung.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Da es sich bereits um ein beeinträchtigtes Gebiet, das von Lärm und visuellen Störfaktoren geprägt ist, handelt, ist keine nennenswerte Beunruhigung im Vergleich zur momentanen Situation zu erwarten.

Ergebnis:

Durch entsprechende Neupflanzung von Laubbäumen und den externen Ausgleich der Versiegelung können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume als mittel eingestuft werden.

4.1.6. LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Beschreibung:

Der Änderungsbereich befindet sich im Innenbereich der Stadt Treuchtlingen und ist von Osten von Wohnbauflächen umgeben, im Südosten zusätzlich von Sportflächen. Als Abgrenzung zur Straße Am Brühl im Osten und zu den Sportflächen im Südosten bestehen Gehölze. Diese werden im Südosten gegenüber den Sportanlagen vollständig und zur Straße " Am Brühl" in Teilen erhalten. Für die örtliche Naherholungsnutzung hat das Gebiet aufgrund bestehender landschaftlicher Gegebenheiten und den bestehenden Strukturen eine große Bedeutung.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Da das Gebiet eine Bedeutung als Naherholungsgebiet aufweist, sind Beeinträchtigungen zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Es kommt durch die geplante Wohnbebauung zu einer gewissen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Da das Gebiet für die Naherholung eine gewisse Bedeutung hat, sind durch die Beseitigung der Bäume und eine Beanspruchung der Grünfläche geringe Einschränkungen für das Schutzgut Landschaftsbild gegeben.

Ergebnis:

Es kommt zu Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und die Erholungsnutzung. Hauptsächlich betroffen ist die Fernwirkung in Richtung Westen von Osten aus, sowie die Reduzierung des Gehölzbestands entlang der Straße "Am Brühl".

4.1.7. MENSCHEN/ LÄRM/ IMMISSIONEN (S. GUTACHTEN IN DER ANLAGE)

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 6354.0/2018-SF der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 28.08.2018 angefertigt, um die Lärmimmissionen (Straßenverkehr, Bezirkssportanlage) an den maßgeblichen Fassaden des Wohnheims quantifizieren und beurteilen zu können und ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind.

Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchG und die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung 18. BImSchG herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau".

Die Berechnungen ergaben für den Sport-sowie den Verkehrslärm an den Fassaden des Wohnheims keine Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sowie der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 (Verkehrslärm).

4.1.8. KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung:

Kulturgüter, wie beispielsweise Bodendenkmale, sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Im näheren Umfeld befinden sich jedoch im Westen mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Marktsiedlung von Treuchtlingen und im Süden eine Freilandstation des Spätpaläolithikums und Mesolithikums sowie eine Siedlung des Neolithikums und Wallanlage des frühen Mittelalters.



Abbildung 7: Bodendenkmale in der näheren Umgebung

Grundsätzlich gilt, dass bei allen Bodeneingriffen mit archäologischen Funden gerechnet werden muss. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Schreiben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Eingriffe in den Boden finden durch die aktuelle Nutzung als „Intensivgrünland“ auf einem bereits anthropogen überprägten Boden statt.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch die Bebauung werden Flächen in Anspruch genommen, die noch nicht überbaut sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Durch den Betrieb kommt es zu keinen Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

4.1.9. WECHSELWIRKUNGEN DER SCHUTZGÜTER

Am stärksten beeinträchtigt werden die Schutzgüter Boden und Wasser durch die für die Baumaßnahme notwendige Veränderung der Höhenverhältnisse.

4.2. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Planung könnte der bestehende Bebauungsplan realisiert werden.

4.3. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

Die Stadt Treuchtlingen ist aufgrund der stetigen Nachfrage nach Bauland gefordert weitere Bauflächen zu entwickeln. Gemäß der Aufgabe, dem Begriff und den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1, Abs. 5, Satz 2 und 3 BauGB) ist das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Der gewählte Standort eignet sich zudem besonders gut, da er eine geringe und fußläufige Entfernung zu Versorgungseinrichtungen der Stadt Treuchtlingen aufweist.

Weiterhin ist eine dezentrale Verteilung und Ansiedlung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung gesetzlich vorgegeben und gefordert.

5. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSABSICHT

5.1. ALLGEMEIN

Südwestlich der Straße Am Brühl ist von der Rummelsberger Diakonie der Neubau eines Wohnheimes für 24 Menschen mit Behinderung geplant.

5.2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB)

Das Gebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnheim für Menschen mit Behinderung" festgesetzt.

Geplant ist eine zweigeschossige Bebauung. Diese orientiert sich in der Kubatur, Bauform und Dachform an der umliegenden, bestehenden Bebauung und ist niedriger als die im Osten angrenzenden Mehrfamilienhäuser.



Abbildung 8: bestehende Nachbarbebauung

5.3. BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR.2 BAUGB)

Das Wohnheim wird als L-förmiges Gebäude mit einem zentralen Eingang errichtet und öffnet sich mit den Aufenthaltsräumen, der Terrasse und dem Balkon nach Westen in die Aue.

Durch den Entwässerungskanal der Stadt im Nordwesten und den offenen Regenwassergraben ist der Grundstückszuschnitt vorgegeben und eingeschränkt. Um den Verlust des Retentionsraums so weit wie möglich zu reduzieren, wird das Gebäude in Richtung der Straße Am Brühl angeordnet.

In Verbindung mit der geplanten Gebäudeform ergibt sich, dass die notwendigen Abstandsflächen an den Ecken der Giebelseiten bei einer Beanspruchung der maximal zulässigen Traufhöhe evtl. nicht vollständig innerhalb des Grundstücks nachgewiesen werden könnten.

Sowohl nach Süden als auch nach Norden schließen mit dem öffentlichen Graben und dem Stauraumkanal mind. 5 m breite öffentliche unbebaubare Grundstücke an. Nach Süden auf den Sportflächen und in Richtung Aue ist zudem nicht davon auszugehen, dass eine Bebauung stattfindet.

Somit sind bei einer Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,5 H keinerlei Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung sowohl auf dem Grundstück der Rummelsberger Diakonie als auch auf den Nachbargrundstücken gegeben.

5.4. DACHFORMEN UND GEBÄUDEHÖHEN

Folgende Dachneigungen sind für die jeweilige Dachform zulässig:

Dachform	Dachneigung	maximale Traufhöhe
FD	bis 30 °	8.00 m über FOK 410,50 m ü.NN
SD		

5.5. IMMISSIONSSCHUTZ

Für die Beurteilung der Lärmsituation liegt die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 6354.0/2018-SF der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 28.08.2018 vor.

Die Berechnungen ergaben für den Sport-sowie den Verkehrslärm an den Fassaden des Wohnheims keine Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sowie der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 (Verkehrslärm).

6. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

6.1. VERKEHRERSCHLIEßUNG UND RUHENDER VERKEHR

Die Haupt-Straßenanbindung des Neubaus erfolgt über eine bestehende Einfahrt zur Straße Am Brühl.

6.2. WASSERENTSORGUNG

Die betroffene Fläche liegt fast vollständig im nach § 76 Abs. 2 WHG festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Altmühl (Gewässer I. Ordnung).

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölanlagen, Wärmepumpen) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann. Aufgrund der vorliegenden hohen Grundwasserstände sind bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besondere Schutzmaßnahmen (z.B. bezüglich Auftriebssicherheit) zu treffen. Die geplanten Maßnahmen sind mit dem Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen und den zuständigen Fachstellen abzustimmen und im Rahmen des Bauantrags detailliert darzustellen.

Soweit Genehmigungen (Bohranzeige, Grundwasserentnahme, etc.) erforderlich werden sind diese vorab einzuholen.

Siedlungsentwässerung, Maßnahmen bezüglich Hochwasser, u.a.

Die betroffene Fläche liegt im Überschwemmungsgebiet der Altmühl. Eine Ausnahmegenehmigung des Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen nach § 78 (3) WHG ist daher erforderlich; Für die Errichtung des Gebäudes ist außerdem eine Genehmigung nach § 78 (5) WHG zu beantragen. Die Begutachtung erfolgt jeweils durch das Wasserwirtschaftsamt Ansbach. Eine frühzeitige Einbindung wird empfohlen. Die weiteren, wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhalte (Siedlungsentwässerung, Erschließung, Auftriebssicherheit von Kellern, u.a., Genehmigung der Bauwasserhaltung) sind ebenso mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abzuklären.

Hinsichtlich Heizölverbraucheranlagen ist § 78c WHG (Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten) einschlägig und entsprechend zu beachten.

Die Entwässerung erfolgt nach den Vorgaben des § 55 WHG im Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal kann an einen bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden, der über ausreichend Kapazität verfügt.

Das Dachwasser und unbelastete Niederschlagswasser aus den Verkehrs- und Hofflächen wird in einem separaten Oberflächenwasserkanal gesammelt und in den südlich angrenzenden Regenwassergraben der Stadt Treuchtlingen abgeleitet.

Sowohl eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Altmühl als auch eine Versickerung in das Grundwasser stellt eine Benutzung nach § 9 WHG dar. Hierfür kann, abhängig vom Umfang der befestigten Flächen, eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich werden.

Um den Abwasseranfall der befestigten Flächen zu reduzieren sind für Stellflächen wasserdurchlässige Beläge wie beispielsweise Splittfugenpflaster vorzusehen. Damit wird auch die Verpflichtung zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit nach Art. 44 BayWG berücksichtigt.

Die erforderlichen Maßnahmen zur quantitativen und qualitativen Niederschlagswasserbehandlung vor Einleitung in die Altmühl oder vor Einleitung in das Grundwasser sind nach dem gültigen Technischen Regelwerk DWA, Merkblatt 153 und Arbeitsblätter 117 und 138 zu planen.

Erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie ihre Anbindung an die Gebäude sind unter Berücksichtigung eines vollständig wassergesättigten Bodens und einer Druckhöhe von mindestens 410,50 m ü NN zu planen. Unter den genannten Voraussetzungen ist eine Gefährdung für Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

6.3. WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Treuchtlingen sichergestellt.

6.4. GRUNDWASSER

Aufgrund der örtlichen Topographie und Geologie ist im Jahresverlauf mit niedrigen Grundwasserflurabständen bzw. Schichtenwasser zu rechnen. Bei einer Unterkellerung bzw. der Bauwerksgründung ist dies durch Wahl geeigneter Bauweisen zu berücksichtigen. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gem. § 49 Abs. 2 WHG umgehend der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. Für Entnahme und Ableitung

des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Gestattung nach Art. 15 BayWG erforderlich. Die dauerhafte Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

6.5. STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Treuchtlingen.

6.6. ENERGIEVERSORGUNG

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie (regenerative Energiesystem) empfohlen. Auf das Erneuerbare-Energie-Wärmegegesetz (EEWärmG), das insbesondere für Neubauvorhaben gilt, wird hingewiesen.

Im Rahmen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind entsprechende Maßnahmen und Anlagen zulässig, sofern nicht andere Bestimmungen entgegenstehen. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Solarzellen und transparente Wärmedämmung sind zugelassen und erwünscht.

6.7. ABFALLENTSORGUNG

Es werden ausreichend Stellplätze für Mülltonnen ausgewiesen. Sie sind auf dem Grundstück so aufzustellen, dass sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.

7. HOCHWASSERSCHUTZ / RETENTIONSRAUMVERLUST

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Wasserspiegelhöhe von 410,50 m ü NN für das hundert jährliche Hochwasserereignis (HW100) zugrunde zu legen. Unter Berücksichtigung eines Freibordes von mindestens 0,30 m sind grundsätzlich Gebäudeöffnungen über der Höhe 410,80 m ü NN anzuordnen.

Alternativ sind ausreichend hochwassersichere Verschlüsse wie beispielsweise druckwasserdichte Fenster vorzusehen. Der Gebäudekomplex ist hochwasserangepasst zu errichten.

Durch den Abtrag und Auftrag im Rahmen der geplanten Bebauung entsteht ein Retentionsraumverlust von ca. 2.341,79 m³. Dieser wird an anderer Stelle im Stadtgebiet Treuchtlingen ausgeglichen.

Das städtische Retentionsraumkonto weist noch ein Guthaben von 2.334 m³ auf dem Flurstück 604 der Gemarkung Wettelsheim auf. Diese 2.334 m³ werden für den Ausgleich des Retentionsraumverlusts des Bebauungsplans TR 36a verwendet. Die restlichen 7,79 m³ müssen im Zuge einer neuen Planung der Stadt Treuchtlingen auf den Flurstücken 494, 495 und 496 der Gemarkung Wettelsheim nachgewiesen werden.

8. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Als Ersatz für die zu rodenden Bäume werden in den neuen Außenanlagen des Wohnheims Laubbäume gepflanzt. Die Artenauswahl orientiert sich am Standort. Zu verwenden sind Eschen, Weiden und Hainbuchen.

Die genaue Anzahl, Art und Qualität wird im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachgewiesen.

9. ERMITTLUNG UND UMFANG ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN

9.1. EINSTUFUNG DER SCHUTZGÜTER

Die Einstufung des Planungsraumes erfolgt nach der Bedeutung der Schutzgüter, anhand des Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung, mit Stand vom Januar 2003, Liste 1a-c.

Bei der Betrachtung aller Schutzgüter ergeben sich für den Geltungsbereich folgende Einstufungen:

Schutzgut	Kategorie I unterer Wert	Kategorie II unterer Wert	Kategorie II oberer Wert
Arten und Lebensräume	Offener Graben		artenreiches Grünland, Baumbestand
Boden			Anthropogen überprägter Boden
Wasser			Auenstandort/Überschwemmungsfläche
Klima und Luft		gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen	
Landschaftsbild		bisheriger Ortsrand mit eingewachsenen Eingrünungsstrukturen	

Abbildung 9: Einstufung der Schutzgüter

9.2. BILANZIERUNG ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ (GEM. § 9 ABS.1 NR. 20 BAUGB)

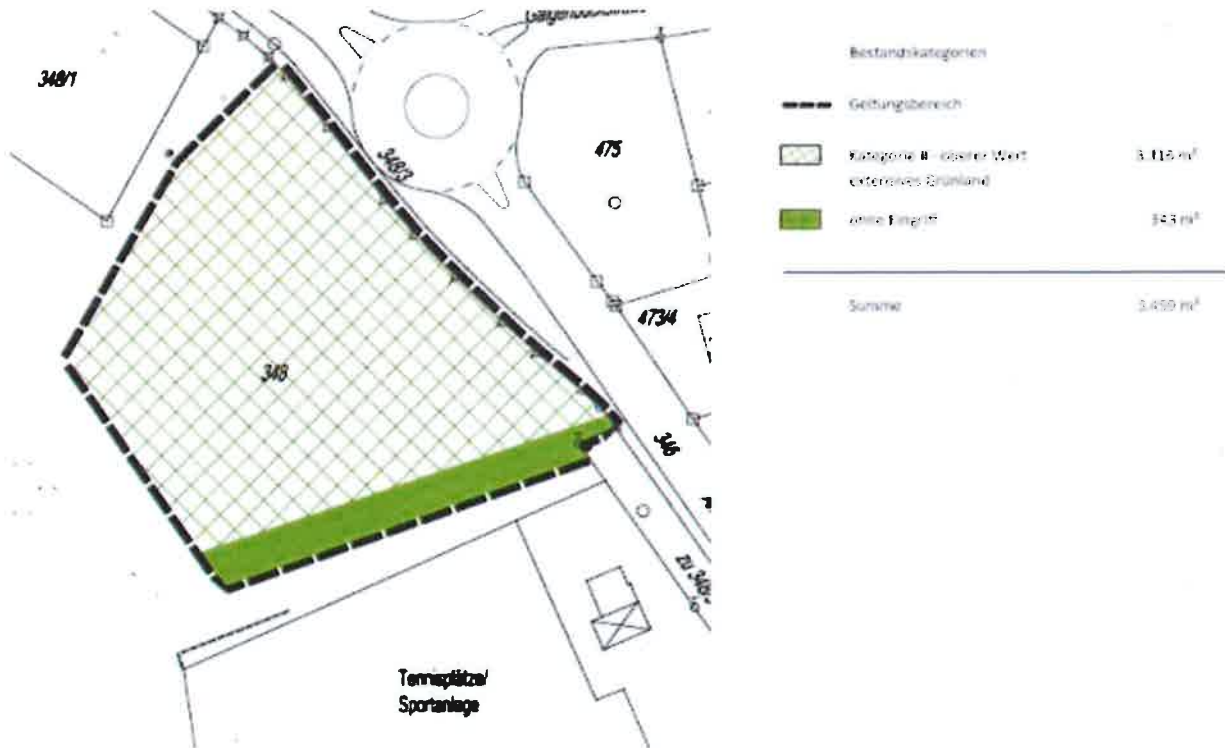


Abbildung 10: Bestandskategorien

Es ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Kategorie II, oberer Wert	$3.116,00 \times 0,8 =$	$2.492,80 \text{ m}^2$
Fläche ohne Eingriff	$343 \times 0 =$	$0,00 \text{ m}^2$
Summe Ausgleichsbedarf =		$2.492,80 \text{ m}^2$

Die Ausgleichsmaßnahme wird aus dem Ökokonto der Stadt Treuchtlingen abgebucht. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 465, Gemarkung Schambach.

Beschreibung der Ausgangssituation

Die Flurnummer 465 liegt westlich von Schambach in einer nach Westen hin extensiv genutzten Feldflur. Nach Norden und Osten schließen intensiv genutzte Flächen an. Die Fläche selbst wurde intensiv als Grünland genutzt.

Im Westen grenzen biotopkartierte binsen- oder seggenreiche Nass- und Feuchtwiesen mit Teilen von Landröhricht an (BK 7031-1112), sowie das Naturschutzgebiet Schambachried in 150m Luftlinie (7031-1336).

Bewertung der Ausgangssituation und Aufwertung

In Abstimmung mit der UNB des Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen sind die Flächen folgendermaßen einzustufen:

Gemäß dem Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Umweltministeriums ist das intensiv genutzte Grünland auf Flurnr. 465 als Kategorie I oberer Wert einzustufen.

Eine Aufwertung ist um 2 Wertstufen auf Kategorie III oberer Wert zu einer seggen- oder binsenreichen Nass- und Feuchtwiese möglich.



Abbildung 11: Maßnahme auf der Ausgleichsfläche

5. Vorgeschlagene Aufwertungsmaßnahmen

Die Fläche soll extensiviert werden, um die wertvollen binsen- und seggenreichen Feuchtwiesen zu optimieren und auszuweiten, sowie eine weitere Pufferfläche zum Naturschutzgebiet Schambachried zu gewinnen.

Weiterhin können v.a. die Feuchtmulden ein Nahrungshabitat für Störche und andere Vögel bieten.

Die angrenzenden Sitzwarten sollen u.a. der Abgrenzung zu den hochwertigen angrenzenden Flächen dienen.

Es wurden im Herbst 2016 folgende Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt:

In Abhängigkeit der natürlichen Geländehebungen wurden sechs Flachmulden ausgeschoben. Die Fläche wird jeweils ab 15.06. zweischürig gemäht, um eine extensive Feuchtwiese zu entwickeln.

Eine Ausbringung von Dünger oder Pestiziden ist nicht gestattet.



Abbildung 12: Zuordnung verschiedener Abbuchungen auf der Fläche

10.AUFSTELLUNGSVERMERK

Ermisch & Partner Landschaftsplanung,

Roth, den 11.12.18


.....
Lucia Ermisch, Dipl.Ing.(FH)
Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin



Stadt Treuchtlingen,

Treuchtlingen, den 17. Feb. 2020


.....
Werner Baum
Erster Bürgermeister

11.ANLAGEN

- 11.1. **SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP) ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN TR 36A "WOHNHEIM FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNG AM BRÜHL, ÖKOLOG RICHARD RADLE, ROTH VOM 14.07.2018**
- 11.2. **SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG,
6354.0/2018-SF DER INGENIEURBÜRO KOTTERMAIR GMBH, ALTOMÜNSTER VOM 28.08.2018**
- 11.3. **NACHWEIS RETENTIONSRAUMAUSGLEICH**
- 11.4. **BESTANDSPLAN**