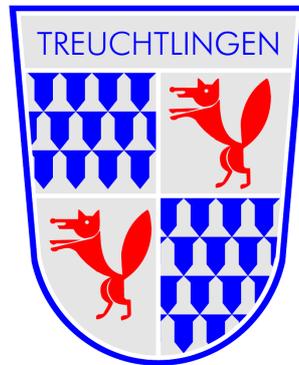


3. Änderung des Bebauungsplanes TR 35 „Winkel Süd“

Stadt Treuchtlingen



Begründung

Satzungsfassung (21.12.2017)

Inhalt

1 ANLASS UND ZIEL.....	3
2 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES.....	4
3 GELTUNGSBEREICH.....	4
4 GRÖSSE UND NUTZUNG.....	4
5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	5
6 ART DER NUTZUNG.....	6
7 MASS DER NUTZUNG, HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN.....	6
8 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	7
9 GESTALTUNG DES BAUGEBIETES.....	7
9.1 Hauptgebäude.....	7
9.2 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude.....	8
9.3 Einfriedungen.....	8
10 ERSCHLIESSUNG.....	9
11 VER- UND ENTSORGUNG.....	9
11.1 Wasserversorgung.....	9
11.2 Energieversorgung.....	10
11.3 Abwasser und Niederschlagswasser.....	10
12 SOZIALE INFRASTRUKTUR.....	11
13 LÄRMIMMISSIONEN.....	11
14 EINGRIFFE IN BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT.....	12
14.1 Klima und Luft.....	12
14.2 Geologie und Boden.....	12
14.3 Wasserhaushalt.....	13
14.4 Arten- und Biotopschutz.....	13
14.5 Landschaftsbild.....	14
14.6 Zusammenfassung.....	14
15 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP).....	14
15.1 Rechtliche Grundlagen.....	14
15.2 Datengrundlagen.....	15
15.3 Methodisches Vorgehen.....	15

15.4 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH Richtlinie.....	16
15.4.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie.....	16
15.4.2 Tierarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie.....	16
15.5 Bestand und Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie.....	17
15.6 Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten.....	17
15.7 Zusammenfassung.....	17
16 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN.....	18
16.1 Flächen mit Empfehlungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	18
16.2 Pflanzmaßnahmen.....	18
16.2.1 Baumpflanzungen mit Standortbindung.....	18
16.2.2 Baumpflanzungen ohne Standortbindung.....	19
16.2.3 Gehölzpflanzungen.....	19
16.3 Fassadenbegrünung.....	19
16.5 Beläge.....	19
17 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....	19
17.1 Regelverfahren.....	20
17.2 Kompensationsflächen und -maßnahmen.....	22
18 FLÄCHENBILANZ / KENNDATEN.....	24
19 ANHANG.....	24

1 ANLASS UND ZIEL

Der Bebauungsplan "Winkel Süd" der Stadt Treuchtlingen mit Stand 21.03.2002 soll im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB hinsichtlich einiger Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich geändert werden. Die Grundzüge der Planung werden durch die Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung sowie der Geschossigkeit nicht berührt.

Die Änderungen betreffen eine Anpassung an die aktuellen Bauformen. Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen und die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes TR 35 fort.

Ebenso wurden die 1. Änderung, Stand 28.08.2004 und die 2. Änderung, Stand 31.03.2007 eingearbeitet.

Das vorliegende Planblatt und die Begründung enthalten somit alle Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich.

Änderungen zu der bisherigen Begründung sind blau hervorgehoben.

Die Stadt Treuchtlingen besitzt aufgrund ihrer topographischen Lage kaum geeignete Flächen für die weitere bauliche Entwicklung. Ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet, die Naturparkschutzzone, Überschwemmungsgebiete, Wälder und Verkehrswege umgrenzen die vorhandenen Siedlungsflächen weitgehend.

Aus diesen Gründen wurde im April 1998 die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Winkel Süd“ eingeleitet (§§ 165 ff. BauGB). Die darin aufgeführten Flurstücke sind durch Zerlegung und Verschmelzung in das Flurstück 2712/5 übergegangen, welches das gesamte Plangebiet darstellt bzw. bereits wieder teilweise in einzelne Grundstücke aufgeteilt wurde.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes eine „durchgrünte Wohnbaufläche“ dar. Die Randbereiche im Süden und Norden sind für Grünflächen vorgesehen. Der Bebauungsplan TR 35 „Winkel Süd“ ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage zur Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen. Ziel ist die Errichtung von mindestens 69 Wohnungen für ca. 209 Einwohner. Diese Bevölkerungsdichte kann sich durch die Bildung von Zweifamilien- und Doppelhäusern erheblich erhöhen.

Um die Ziele der Landschaftsplanung umzusetzen und eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durchzuführen, wird ein Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert.

2 LAGE DES PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Stadtrand der Stadt Treuchtlingen, nördlich der Staatsstraße 2216 Treuchtlingen – Auernheim, am Patrich. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 1,5 km Luftlinie.

Der höchste Punkt des Gebietes liegt im Nordwesten ca. 540 m über NN. Das Gelände neigt sich nach Südwesten, Südosten und Nordosten mit einem Höhenunterschied bis zu 20 Metern.

3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 2712/5, 2712/31, 2712/32, 2712/33, 2712/34, 2712/35, 2712/36, 2712/37, 2712/38, 2712/39, 2712/40, 2712/41, 2712/42, 2712/43, 2712/44, 2712/45, 2712/46, 2712/47, 2712/48, 2712/49, 2712/50, 2712/51, 2712/52, 2712/53, 2712/54, 2712/55, 2712/56, 2712/57, 2712/58, 2712/59, 2712/60, 2712/61, 2712/62, 2712/63, 2712/64, 2712/65 und 2712/66 der Gemarkung Treuchtlingen und wird begrenzt

- im Süden durch die Staatsstraße 2216 Treuchtlingen – Auernheim
- im Osten durch die Staatsstraße 2216 und die Straße „Im Winkel“
- im Norden durch die südliche Begrenzung der Wohnbebauung (B-Plan „Im Winkel“)

Der Geltungsbereich umfasst ebenso die als Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen der Flurstücke: (siehe Anhang)

- Flurstück Nr. 450 Gemeinde Bubenheim
- Flurstück Nr. 847 Gemeinde Gundelsheim
- Flurstück Nr. 102 Gemeinde Windischhausen

4 GRÖSSE UND NUTZUNG

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 7,9 ha. und wird derzeit in dem noch nicht erschlossenen Abschnitt forstwirtschaftlich genutzt. Es besteht aus den Flurstücken 2712/5, 2712/31, 2712/32, 2712/33, 2712/34, 2712/35, 2712/36, 2712/37, 2712/38, 2712/39, 2712/40, 2712/41, 2712/42, 2712/43, 2712/44, 2712/45, 2712/46, 2712/47, 2712/48, 2712/49, 2712/50, 2712/51, 2712/52, 2712/53, 2712/54, 2712/55, 2712/56, 2712/57, 2712/58, 2712/59, 2712/60, 2712/61, 2712/62, 2712/63, 2712/64, 2712/65 und 2712/66 der Gemarkung Treuchtlingen.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Stadt Treuchtlingen ist im Landesentwicklungsprogramm 1994 (LEP) erstmals als mögliches Mittelzentrum (zuvor Unterzentrum) ausgewiesen (LEP – Strukturkarte Anhang 12b). Mit dieser Einstufung ist das Ziel einer weiteren Verbesserung der zentralörtlichen Funktionen verbunden. Die Stadt Treuchtlingen liegt am Kreuzungspunkt zweier Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung:

- Achse Würzburg – Ansbach – Ingolstadt
- Achse Nürnberg – Weißenburg i. Bay. – Donauwörth

Die Entwicklungsachse Nürnberg – Weißenburg i. Bay. – Donauwörth wurde erstmals 1994 als überregional bedeutende Achse ausgewiesen. Die Zentralität der Stadt Treuchtlingen wird infolge der gesteigerten Bedeutung dieser Entwicklungsachse trotz der räumlichen Nähe zum Mittelzentrum Weißenburg i. Bay. weiter zunehmen. Darüber hinaus stellt der Regionalplan die regionale Entwicklungsachse Gunzenhausen – Treuchtlingen entlang der St 2230 dar.

Nach dem LEP gelten für mögliche Mittelzentren folgende Zielvorstellungen: „Mögliche Mittelzentren sollen einzelne Funktionen von Mittelzentren ... übernehmen. Sie „sollen gestärkt und weiterentwickelt werden, soweit dies für eine nachhaltige Verbesserung der mittelpunktlichen Versorgung des ländlichen Raumes erforderlich und ein tragfähiger Einzugsbereich (...) gewährleistet ist“ (LEP, Begründung zu A VI 1.6, S. 281).

Eine Verbesserung der Wohnversorgung insbesondere in Gebieten mit Wohnbedarf soll durch Ausweisung und Bereitstellung von Bauland in angemessenem Umfang gewährleistet werden (LEP, Ziele BII 2.1/2.2, S. 65).

Im Regionalplan Region (RP) 8 Westmittelfranken wird der Stadt Treuchtlingen eine Mittelpunktsfunktion zugewiesen (Begründungskarte 4). Diese beinhaltet gleichzeitig die Funktion Wohnsiedlungstätigkeit, da zentrale Orte in der Regel für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit geeignet sind.

Um die leicht positive Bevölkerungsentwicklung in der Region weiter zu stabilisieren und zu verbessern, soll die Wohnsiedlungsentwicklung in den zentralen Orten gesichert werden (RP 8, Begründung zu A IV 2, S. 143).

Der Regionalplan schließt sich dieser Zielaussage zum Themenbereich Wohnungswesen an: „Insbesondere in den zentralen Orten (...) soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden“ (RP 8 Ziel B II Siedlungswesen, S. 55): Hierbei sollen der Landverbrauch und Nutzungskonflikte mit der Landschaft soweit als möglich vermindert werden (RP 8, Begründung zu B II 2.2, S. 165).

Der Stadt Treuchtlingen sind außerdem überörtliche Funktionen in den Bereichen Sozial- und Gesundheitswesen zugeordnet, insbesondere Ausbau des Bade- und Kurbetriebes (RP 8, A VI 2, B IV 2.6.1).

6 ART DER NUTZUNG

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie z.B. Tankstellen und Gartenbaubetriebe, werden ausgeschlossen, da die Zulassung zu Nutzungskonflikten führen und dem Planungsziel nach vorrangiger Schaffung von Wohnbauflächen widersprechen würde.

Im Süden entlang der Staatsstraße 2216 bleibt ein Streifen von ca. 8 m Straßenbegleitgrün mit einem bestehenden Flurweg, der als Wanderweg genutzt wird, erhalten. Im Anschluss daran sind Flächen für Lärmschutzmaßnahmen sowie in Teilbereichen das Belassen des Baumbestandes vorgesehen.

Im Norden zur bestehenden Wohnbebauung „Im Winkel“ wird ein Waldstreifen von 12 m – 35 m erhalten, der parkartig bewirtschaftet werden und als Grünpuffer zur bestehenden Bebauung dienen soll. In diesem Bereich wird auch ein Kleinkinderspielplatz vorgesehen. Im Westen zur Straße „Im Winkel“ ist das Gebiet ebenfalls durch eine Grünzone, die aus Laubgehölzbeständen des vorhandenen Waldes besteht, eingefasst.

7 MASS DER NUTZUNG, HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN

Das Maß der Nutzung wird mit den Grundflächenzahlen 0,3 und 0,4 festgesetzt. Gebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, auch wenn dadurch auf den größeren Grundstücken die zulässige Grundflächenzahl nicht ausgeschöpft werden kann. Die maximale Überbaubarkeit der größeren Grundstücke wurde zur Wahrung des Charakters eines Einfamilienhausgebietes eingeschränkt. Grundsätzlich bestehen dennoch ausreichend Möglichkeiten, unterschiedliche Hausgrößen zu realisieren, da unterschiedliche Geschossigkeiten festgelegt werden (I+D, II und II zwingend).

Zur baulichen Betonung des höchsten Punktes im Gelände wird im Norden für die Parzellen 10 – 13 zwingend eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sind nur eingeschossig bis zu einer Wandhöhe von 3,0 m zulässig. Eine Unterkellerung der bergseitig erschlossenen Garage ist zulässig.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude und Grundstück richtet sich nach der Nutzungsdichte.

Für den Bereich der Einzelhausbebauung ist die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude und Grundstück auf 2 begrenzt. Bei dichter Bebauung sind 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude und Grundstück zulässig. Außerdem sollen die Kfz-Stellplatzanforderungen in einem vertretbaren Rahmen bleiben und der Charakter eines Einfamilienhaus-Gebietes gewahrt bleiben.

8 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Entsprechend den Zielen des Vorhabens und mit Rücksicht auf die Umgebung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Überbaubarkeit der Grundstücke wird durch Baugrenzen festgelegt.

Die erforderlichen Abstandsflächen der jeweils aktuellen Fassung der BayBO sind in jedem Fall einzuhalten. Am westlichen Plangebietsrand sind die erforderlichen Abstände zum vorhandenen Waldrand im Bereich der Baumfallgrenze von 25,0 m einzuhalten.

Zwischen der Staatsstraße 2216 und den benachbarten Baugrenzen ist die 20 m tiefe Bauverbotszone nach dem Bundesfernstraßengesetz einzuhalten. Auch aus Gründen des Schallschutzes sollten die Wohngebäude nicht weiter an die Staatsstraße heranrücken.

9 GESTALTUNG DES BAUGEBIETES

9.1 Hauptgebäude

Die Baukörper sind möglichst in einfacher, klarer und rechteckiger Form auszubilden.

Die Wandhöhen als Höchstmaß der Gebäude, gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut ist bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss auf 3,60 m bzw. bei 2 Vollgeschossen auf 6,30 m begrenzt.

Die Gebäudefassaden sollen mit glattem Putz ausgeführt werden und kalkweiß, hellpastell- oder erdfarben gestrichen werden. Als Außenwand-Material ist auch Holz zulässig.

Als Dachmaterial sind naturrote, ziegelrote oder anthrazitfarbene Dachziegel bzw. Dachsteine zu verwenden.

Zwerchhäuser sind zur Gliederung eines Gebäudes und besseren Ausnutzung des Obergeschosses zulässig. Sie sind aber auf zwei Fünftel der Traufseite beschränkt und müssen zu möglichen Gauben ein Abstand von 1,5 Metern einzuhalten. Gauben sind auf eine Breite von 1,5 Meter begrenzt.

Anlagen für die Solarenergienutzung (Sonnenkollektoren und Photovoltaik) sind ausdrücklich erwünscht und zugelassen. Sie müssen jedoch hinsichtlich Ausrichtung und Neigung in die Dachform integriert werden oder parallel auf der Dachfläche aufliegen. Aufgeständerte Konstruktionen z. B. auf flachen Garagen sind nicht zulässig.

Als Anpassung an zeitgemäße Bauformen auch unter energetischen Gesichtspunkten werden die folgende Dachformen und Dachneigungen zugelassen:

Dachform	Dachneigung
Satteldach I+D	35 - 48°
Satteldach II zwingend	16 - 25°
versetztes Pultdach	16 - 25°
Pultdach	15 - 20°
begrüntes Flachdach bei Garagen	bis max. 6°
Satteldach bei Garagen	24 - 30°
Pultdach bei Garagen	15 - 20°

9.2 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Garagen und Stellplätze dürfen auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Damit ein einheitliches Erscheinungsbild von Hauptgebäude und Garage entsteht, sind die gleichen Materialien wie für das Hauptgebäude zu verwenden. Carports und Nebengebäude dürfen auch in Holzkonstruktion errichtet werden.

Für jedes Grundstück sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen, die auf dem eigenen Grundstück bereitgestellt werden müssen.

Nebengebäude können bis zu einer Grundfläche von 18 m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und dürfen eine maximale Firsthöhe von 3,50 m nicht überschreiten. Sie stellen untergeordnete Baukörper dar und sollen mit zurückhaltenden Materialien, z. B. Holz, gestaltet werden.

9.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind wichtige Gestaltungselemente für den öffentlichen Straßenraum. Festgesetzt sind Zäune aus senkrechten Elementen und Hecken aus Laubgehölzen. Die Höhe der Zäune und Hecken soll 1,00 m bis 1,20 m nicht überschreiten. Ein Sockel mit max. 15 cm ist zulässig. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern entlang der Fuß- und Radwege sind von dieser Höhenbeschränkung ausgenommen.

Sonstige Mauern, Steinpalisaden und Gabionen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig und sollen nicht an Stelle von durchgehenden Zäunen verwendet werden. Grundsätzlich soll eine zu große Vielfalt vermieden werden und die Einfriedung mit dem Nachbarn abgestimmt werden.

10 ERSCHLISSUNG

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Im Winkel“. Hier zweigt eine Ringstraße als Hauptanliegerstraße ab. Ergänzend sind zwei verkehrsberuhigte Wohnstraßen als Stichstraßen mit Wendemöglichkeit von Norden nach Süden geplant.

Durch diese hierarchische Erschließung werden kleinteilige Wohnquartiere geschaffen. Der Verlauf der Verkehrsstraßen orientiert sich stark an den topografischen Gegebenheiten. Die geschwungene Linienführung der Hauptanliegerstraße trägt zur Verkehrsberuhigung bei.

Sie besteht aus

- einer 5,5 Meter breiten Fahrbahn,
- einem 2,0 Meter breiten Streifen für öffentliche Stellplätze und Baumpflanzungen und
- aus einem 1,5 Meter breiten Gehweg.

Die Wohnstraßen haben

- eine 5,0 Meter breite Fahrbahn (Mischfläche) und verfügen ebenfalls über
- einen 2,0 Meter breiten Parkstreifen, der durch Bäume untergliedert wird.

Entlang der Straßen sind ca. 58 öffentliche Stellplätze geplant.

Im geplanten Baugebiet sind mehrere fußläufige Verbindungen in benachbarte Gebiete und in die umliegenden Wald- und Grünflächen vorgesehen. Im Südosten ist eine Anbindung an den Ziegelhüttenweg dargestellt, der sich gut als fußläufige Verbindung in die Innenstadt eignet.

Der Wanderweg an der südlichen Geltungsbereichsgrenze, entlang der Staatsstraße, soll erhalten bleiben.

11 VER- UND ENTSORGUNG

Die bedarfsgerechte Versorgung mit Elektrizität, Gas (nur im 1. Bauabschnitt) und Wasser ist durch Erdleitungen für das Gesamtgebiet vorgesehen. Zum Schutze des Ortsbildes und aufgrund der Höhendifferenzen im Plangebiet ist eine oberirdische Leitungsführung nicht gestattet.

11.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die entlang der Staatsstraße verlaufende Hauptwasserleitung angeschlossen. Nach der Vorgabe des DVGB-Regelwerkes W 403 Abs. 10.1.3 dürfen Mindestüberdrücke nicht unterschritten werden. Aus dem mittleren Wasserspiegel im Hochbehälter Ziegelhütte und aus Rohrleitungsverlusten für die Hauptleitung und des Verteilernetzes ergibt sich, dass für

- Grundstücke mit Wasseranschluss oberhalb 537 m ü. NN kein ausreichender Wasserdruck zur Verfügung steht,
- Grundstücke mit Wasseranschluss von 532 m ü. NN – 537 m ü. NN bei Gebäuden im EG ausreichender Wasserdruck zur Verfügung steht,

- Grundstücke mit Wasseranschluss im Bereich von 527 m ü. NN – 537 m ü. NN bei Gebäuden mit EG und 1. OG ausreichender Wasserdruck zur Verfügung steht,
- Grundstücke mit Wasseranschluss im Bereich unterhalb von 527 ü. NN bei Gebäuden mit EG und 2. OG ausreichender Wasserdruck zur Verfügung steht.

Die Trinkwasserversorgung muss durch eine Druckerhöhungsanlage innerhalb des Gebäudes sichergestellt werden.

Die zwischen dem geplanten Lärmschutzwall und entlang der Staatsstraße verlaufende Versorgungsstrasse der Stadtwerke Treuchtlingen darf nicht überbaut werden. Der Schutzstreifen mit einer Breite von 5 m ist mittig oberhalb der Trasse von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Für die Verlegung der Wasserleitung DN 150 zwischen Hauptwasserleitung und Plangebiet wird ein Schutzstreifen von 4 m benötigt, der nicht überbaut werden darf.

11.2 Energieversorgung

Im Plangebiet sind nur Heizungsanlagen zulässig, die dem Stand der Technik in Bezug auf Heizleistung und Schadstoffausstoß entsprechen.

11.3 Abwasser und Niederschlagswasser

Das anfallende Abwasser aus dem Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den eigenen Grundstücken zu versickern und/oder als Brauchwasser zu nutzen. Im 1. Bauabschnitt ist auch ein Anschluss an den bestehenden Oberflächenwasserkanal möglich.

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes trifft das Gutachten „Orientierende Erkundung hinsichtlich der Eignung des Untergrundes für die Errichtung von Versickerungsanlagen“, Stand 13.9.1999, erstellt von igi Niedermeyer Institute, Westheim folgende abschließende Feststellung: „Zusammenfassend ist festzustellen, dass im untersuchten Bereich eine Versickerung in den aus Festgesteinen des Malms aufgebauten Untergrund möglich ist, sofern die überlagernden, etwa 1,6 m bis 1,7 m mächtigen Deckschichten zuvor entfernt werden.“

Aufgrund der räumlich unterschiedlich ausgeprägten Untergrunddurchlässigkeiten und weil mit den punktuell ausgeführten Aufschlüssen eine Abgrenzung von stärker durchlässigen und weniger durchlässigen Bereichen nicht möglich ist, wird empfohlen, die Versickerung generell flächenhaft vorzunehmen und die Versickerungsflächen großzügig zu dimensionieren.“

Bei der Errichtung von Niederschlagsversickerungsanlagen sind die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)“ sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ zu beachten.

12 SOZIALE INFRASTRUKTUR

Schulen und Kindergarten sind in erreichbarer Entfernung von ca. 1 km am östlichen Ende der Hahnenkammstraße vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen in ca. 500 Meter Entfernung.

Das Stadtzentrum mit seiner gesamten Infrastruktur liegt ca. 2 km vom Plangebiet entfernt. Dort befindet sich auch der Bahnhof, von wo stündliche Verbindungen in alle Richtungen bestehen. Am Plangebiet entlang verläuft eine Buslinie, die in die Stadt führt.

13 LÄRMIMMISSIONEN

Berechnungen zum Schallschutz zeigen, dass bei einer Geschwindigkeit von 100 km/h mit einem Lärmpegel am Tag von 59 db (A) und nachts von 50 db (A) entlang der Staatsstraße 2216 zu rechnen ist. Als Lärmschutzmaßnahme ist ein Wall in Kombination mit einer Wand vorgesehen. Um die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für allgemeine Wohngebiete (55 db (A) tags und 45 db (A) nachts) einhalten zu können, wäre eine Gesamthöhe der Anlage von 4,40 m notwendig. Mit der geplanten Lärmschutzmaßnahme in einer Höhe von 3,50 m über natürlichem Gelände (entspricht einer Höhe von 4,0 m – 4,25 m über Straßenachse) wird der Lärmpegel nur auf tags 56 db (A) und nachts 47,3 db (A) verringert.

Nach der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 sind die Orientierungswerte als „sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen“. Die Belange des Schallschutzes sind, in der bei städtebaulichen Planungen erforderlichen, sachgerechten Abwägung anderen Planungsgrundsätzen gegenüberzustellen.

Eine Zurückstellung der Erfordernisse des Schallschutzes erfolgt insbesondere aus folgenden Erwägungen:

Durch die südorientierte Ausrichtung der Grundstücke entlang der Staatsstraße 2216 führt eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 4,40 m zu einer Verschattung von 1/3 der Grundstücksfläche während der Vegetationsphase.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV (tags 59 db (A), nachts 49 db (A)) werden eingehalten.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden nur geringfügig überschritten.

Desweiteren werden zusätzliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz im Dachgeschoss getroffen. Bei Grundstücken, die mit dem ● Symbol gekennzeichnet werden, dürfen in den Dachräumen notwendige Lüftungsfenster für Wohn- und Ruheräume nur an den schallabgewandten Seiten angeordnet werden.

Die nach Süden orientierten Außenfenster von Aufenthaltsräumen sind mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 entsprechend der VDI 2719 auszubilden.

14 EINGRIFFE IN BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Folgende Schutzgüter sind von Eingriffen betroffen:

- Klima, Luft
- Geologie und Boden
- Wasserhaushalt
- Arten- und Biotopschutz
- Landschaftsbild

14.1 Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich auf der Hochfläche der Frankenalb am Rand des Altmühltals. Die bestehenden Waldflächen weisen eine klimatische Ausgleichsfunktion auf und tragen zu einer Verbesserung der lokalen Klimasituation bei.

Durch die Bebauung werden diese positiven klimatischen Effekte verringert. Darüber hinaus werden die mit jeder Bebauung und Nutzung von Gebäuden verbundenen Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Stadtgebiet, wie lokale Temperaturerhöhung, Immissionen aus Raumwärme und Verkehr sowie eine Erhöhung der lufthygienischen Belastung vor Ort auch hier auftreten.

14.2 Geologie und Boden

Die folgenden Informationen sind entnommen aus

- Geologische Karte Blatt 7031 Treuchtlingen
- „Orientierende Erkundung hinsichtlich der Eignung des Untergrundes für die Errichtung von Versickerungsanlagen“, Stand 13.9.1999, erstellt von igi Niedermeyer Institute, Westheim

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Teil der Fränkischen Alb. Hier bestehen die Festgesteine, die bis wenig unter die Geländeoberfläche reichen, aus Kalken, Dolomiten und Mergelgesteinen, die teilweise durch quartäre Ablagerungen überlagert werden.

Im Plangebiet herrschen vermutlich Braunerden vor, die sich aus Jurakalken entwickelt haben. Der Mutterboden erreicht eine Mächtigkeit von ca. 0,2 m. Unter einem geringmächtigen bindig humosen Oberboden folgen nach Residuallehmen in ca. 2,0 m – 3,7 m Tiefe unverwitterte Festgesteine.

Aufgrund der starken Verlehmung der den Festgesteinen des Malms aufliegenden Verwitterungszone ist von einer geringen Durchlässigkeit dieser Schicht auszugehen,

so dass zur Erzielung einer ausreichenden Versickerung diese bis in eine Tiefe von ca. 1,7 m entfernt werden müssen.

Überbauung sowie Straßen- und Wegebau führen zu einer Zunahme der versiegelten Flächen. Im Bereich der versiegelten und teilversiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen nur eingeschränkt wirksam. Ziel ist daher der möglichst schonende Umgang mit dem Schutzgut Boden.

Hierzu zählt die Reduzierung der Fahrbahnflächen durch ein flächensparendes Erschließungskonzept und die Verwendung versickerungsfähiger Belagsarten für die privaten Zufahrten und öffentlichen Stellplätze.

14.3 Wasserhaushalt

Die Waldböden tragen dazu bei, Regenwasser zurückzuhalten. Die mit der beabsichtigten Bebauung verbundene Versiegelung führt zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Durch die Minimierung der Bodenversiegelung und die Verwendung versickerungsfähiger Belagsarten werden die Eingriffe in den Wasserhaushalt möglichst gering gehalten.

14.4 Arten- und Biotopschutz

Das Waldstück wird forstwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich weder um einen naturnahen Waldtyp noch liegen schützenswerte Strukturen vor. Der ca. 85 Jahre alte Altersklassenwald ist mit den Hauptbaumarten Buche und Fichte bestockt. Die potentielle natürliche Vegetation bilden frische Kalkbuchenwälder (Eu-Fagion). Der Anteil der nicht standorttypischen Fichte beträgt etwa 75 %, der Anteil der standorttypischen Buche etwa 25 %. Vereinzelt beigemischt sind Eichen, Kiefern und Lärchen.

Im nördlichen Waldrandbereich herrschen auf einem Streifen von ca. 30 – 50 Meter Buchen vor. Im Bereich des südlichen Waldrandes befinden sich entlang der St 2216 einige ältere Eichen (über 100 Jahre). Der Erhalt eines straßenbegleitenden Waldstreifens wird daher angestrebt. Entlang der Straße „Im Winkel“ ist ebenfalls ein älterer Laubbaumbestand vorhanden, der erhalten bleiben sollte.

Der Eingriff erfolgt also zum größten Teil in artenarmen Nadelwaldbestand.

Von der Planung sind Schutzflächen nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sowie durch die Biotopkartierung erfasste Biotope nicht betroffen. Es liegen keine Funde der Artenschutzkartierung vor.

14.5 Landschaftsbild

Im Norden und Osten grenzt das Baugebiet an bestehende Bebauung, im Westen an Waldflächen. Durch das Baugebiet „Im Winkel“ liegt bereits eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vor, da die Bebauung auf der Hochfläche weithin sichtbar ist.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild werden entlang den Randbereichen Waldstreifen mit erhöhter naturschutzfachlicher Wertigkeit erhalten, die parkartig bewirtschaftet werden sollen. Somit ist das Baugebiet weitgehend von einem Grüngürtel umgeben.

14.6 Zusammenfassung

Die neue Bebauung führt zur Versiegelung bisher forstwirtschaftlich genutzter, unversiegelter Flächen. Dadurch gehen Waldstrukturen, die wichtige ökologische und klimatische Funktionen übernehmen, dauerhaft verloren.

Die Rodung von Waldflächen stellt grundsätzlich einen Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen dar.

Zur Minimierung des Eingriffes werden die Bereiche, die naturschutzfachlich höherwertige Gehölzbestände aufweisen, nicht entfernt und dienen auch weiterhin als wichtige Biotope.

Die Reduzierung der Versiegelung und die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen tragen dazu bei, die Eingriffe in den Lebensraum und in das Landschaftsbild zu kompensieren.

15 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP)

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 62 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.

15.1 Rechtliche Grundlagen

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“ (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG)

15.2 Datengrundlagen

- Topografische Karte
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK)
- Biotopkartierung Bayern (Flachland)

- eigene Begehung im Jahr 2017

15.3 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:

Ermitteln und Darstellen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können.

Prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

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

„Es ist verboten,

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,

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,

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

15.4 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH Richtlinie

15.4.1 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.

Ein Verbot liegt allerdings nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standorts im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Die Verbreitung der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL liegt außerhalb des Wirkraumes des Vorhabens. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist demnach nicht gegeben; weitere Prüfungen sind nicht erforderlich.

15.4.2 Tierarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 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 und damit verbundene, vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

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.

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.

Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL kommen im Wirkraum des Vorhabens nicht vor, ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr.1 bis 3 BNatSchG ist also nicht gegeben. Weitere Untersuchung entfallen deshalb.

15.5 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 und damit

verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen.

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.

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.

15.6 Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten

Tier- und Pflanzenarten (nach BNatSchG streng geschützte Arten)

Streng geschützte Tierarten, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, sind im Geltungsbereich und dem näheren Umfeld nicht verbreitet oder finden dort keinen Lebensraum. Der größte Teil des Baugebietes ist bereits bebaut, erschlossen und enthält bereits neue Grünstrukturen. Die noch anstehenden Erweiterungsflächen für den nächsten Bauabschnitt sind bereits gerodet. Somit sind keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe zu erwarten.

Die Gehölzbestände in den angrenzenden nördlichen Randbereichen bieten potentiell Lebensraum für Heckenbrüter. Diese Gehölzbestände werden erhalten, sodass insgesamt nicht mit einer Verschlechterung der Habitatfunktion zu rechnen ist.

Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG liegt demnach nicht vor, weitere Prüfungen sind nicht erforderlich.

15.7 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG und auch keine Verbotstatbestände der FFH- und/oder Vogelschutzrichtlinie der EU erfüllt sind.

16 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beitragen. Folgende Maßnahmen werden durchgeführt:

16.1 Flächen mit Empfehlungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei den im Plan gekennzeichneten Flächen mit Empfehlung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen handelt es sich um naturschutzfachlich höherwertige Gehölzbestände der alten Waldfläche. In diesen Bereichen befinden sich ältere Laubgehölzbestände mit Buchen, Eichen u. a., die weitestgehend erhalten werden sollen.

Nach der Rodung der Waldflächen müssen die Gehölzbestände auf ihre Standsicherheit überprüft werden. Gehölze, die nicht standfest erscheinen und dadurch eine Gefährdung darstellen, sind zu fällen.

Die Gehölzbestände stellen die neuen „Waldränder“ dar und sind zur Stabilisierung gegebenenfalls mit Bäumen und Sträuchern zu unterpflanzen.

Im Bereich des nördlichen Gehölzbestandes soll ein Kinderspielplatz angeboten werden.

Ziel der Gehölzbestände ist eine parkartige Eingrünung des Wohngebietes zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und der Wohnqualität.

16.2 Pflanzmaßnahmen

Ziel der Pflanzmaßnahmen ist eine intensive Durchgrünung des bebauten Bereiches. Dazu werden Maßnahmen vorgeschlagen, die im öffentlichen Raum auszuführen sind und dem Wohngebiet eine grüne Grundstruktur verleihen sollen. Ergänzt wird diese Struktur durch Maßnahmen im privaten Bereich.

16.2.1 Baumpflanzungen mit Standortbindung

Innerhalb des Straßenraumes werden Baumpflanzungen mit Standortbindungen auf den dafür vorgesehenen Grünflächen festgesetzt. Zur Verwendung kommen mittelkronige, standortgerechte Bäume.

In zusammenhängenden Bereichen soll eine durchgehende Baumart verwendet werden (siehe Empfehlungsliste 1). Die Grünstreifen sind in einer Größe von 9 m² auszuführen und mit bodendeckenden Stauden und Kleingehölzen zu bepflanzen (siehe Empfehlungsliste 4).

16.2.2 Baumpflanzungen ohne Standortbindung

Auf den unüberbauten Grundstücksflächen werden innerhalb der privaten Grundstücke ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum in Form eines Hausbaumes festgesetzt.

Um die Gestaltung der Grundstücke nicht übermäßig zu reglementieren, sind diese Baumpflanzungen ohne Standortbindung festgesetzt (siehe Empfehlungsliste 2).

16.2.3 Gehölzpflanzungen

Gehölzpflanzungen sind entlang der Fuß- und Radwege auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Sie sollen die Durchgrünung mit Bäumen unterstützen und eine abwechslungsreiche landschaftliche Einbindung bewirken. Die Gehölzpflanzungen sind 2-reihig mit heimischen Gehölzen und einem mittelkronigen Baum je angefangene 20 m Grundstückslänge auszuführen (siehe Empfehlungsliste 2 und 3).

16.3 Fassadenbegrünung

Die Eingrünung der Gebäude, Garagen und Nebengebäude mit Kletterpflanzen wird sehr begrüßt.

16.4 Dachbegrünung

Die Dächer der Garagen und Nebengebäude könne als begrünte Flachdächer ausgeführt werden. Ziel der Dachbegrünung ist die Verbesserung des Mikroklimas und die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers.

16.5 Beläge

Die Versiegelung mit wasserundurchlässigen Belägen soll auf das Notwendige beschränkt werden.

Hofflächen, Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Kies, wassergebundene Decke, Rasenpflaster u. a. auszuführen.

Freiflächen, die nicht unbedingt als Verkehrsflächen benötigt werden, sind zu begrünen.

17 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die Ansiedlung des Baugebietes beansprucht bisher nicht versiegelte forstwirtschaftlich genutzte Flächen, die gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG bilanziert und ausgeglichen werden müssen.

17.1 Regelverfahren

Die Verweise auf Abbildungen und Listen beziehen sich auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand September 1999.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 79.000 m², die Eingriffsfläche umfasst den gesamten Geltungsbereich.

Schritt 1

Erfassen und Bewerten der Natur und Landschaft gemäß Liste 1a bis 1c.

Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter.

	Einstufung des Planungsgebietes	
KATEGORIE I Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	oberer Wert	unterer Wert
KATEGORIE II Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	oberer Wert	unterer Wert 79.000 m ² (nicht standortgerechter Wald)
KATEGORIE III Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	oberer Wert	unterer Wert

Schritt 2

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß Liste 2.

Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	Einstufung des Planungsgebietes
TYP A GRZ > 0,35 hoher Versiegelungs- / Nutzungsgrad	2.900 m ²
TYP B GRZ ≤ 0,35 niederer bis mittlerer Versiegelungs- / Nutzungsgrad	76.100 m ²

Liste 2

Maßnahmen, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen (in Stichworten).

- Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich
- zur Eingrünung der Straßenräume werden mittelkronige Bäume gepflanzt
- die Grünstreifen werden mit einer Größe von 9 m² angelegt und mit Stauden und bodendeckenden Gehölzen bepflanzt
- Baumpflanzungen im privaten Bereich
- pro Grundstück wird ein mittelkroniger Baum oder Obstbaum gepflanzt
- Gehölzpflanzungen im Bereich der Fuß- und Radwege

- Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und einen Baum pro angefangenen 20 m Gehölzpflanzung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Hofflächen, Stellplätze und Garagenzufahrten
- Anpassung der Bebauung an den Geländeverlauf

Mit dem Landratsamt Weißenburg, Untere Naturschutzbehörde, wurde folgendes vereinbart:

In die Gehölzbestände, die innerhalb des geplanten Wohngebietes liegen, wird durch bauliche Maßnahmen nicht eingegriffen. Im Zuge der Kompensation werden diese Flächen zu parkähnlichen, lichten Wäldern entwickelt.

Bei der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung werden diese Flächen mit dem Faktor 0,8 multipliziert und von der errechneten Ausgleichsfläche abgezogen.

Die Flächen, die keinen Eingriff durch bauliche Maßnahmen erfahren, setzen sich wie folgt zusammen:

Norden	Waldfläche mit vorherrschend Buchenbestand	6.600 m ²
Osten	Älterer Laubbaumbestand entlang der Straßen „Im Winkel“	1.900 m ²
<u>Süden</u>	<u>Waldflächen mit älteren Eichen und Straßenbegleitgrün</u>	<u>1.700 m²</u>
Gesamt		10.200 m ²

Bei 10.200 m² Gehölzbestände / Grünfläche bedeutet dies eine Reduzierung der erforderlichen Ausgleichsfläche um 8.160 m².

Schritt 3

Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen gemäß Matrix Abb. 7.

Abbildung 7

	Einstufung des Planungsgebietes (Verknüpfung von Typ A und B mit den Kategorien I - III)	Erforderliche Ausgleichsflächen nach Abzug der Vermeidungs- maßnahmen (Liste 2)
Feld A I 0,3 – 0,6		
Feld A II 0,8 – 1,0	$2.900 \text{ m}^2 \times 0,8 = 2.320 \text{ m}^2$	2.000 m ²
Feld A III (1,0) – 3,0		
Feld B I 0,2 – 0,5		
Feld B II 0,5 – 0,8	$76.100 \text{ m}^2 \times 0,5 = 38.050 \text{ m}^2$	$38.050 \text{ m}^2 - 8.160 \text{ m}^2 = 29.890 \text{ m}^2$

Feld B III 1,0 – (3,0)		
---------------------------	--	--

Der erforderliche Ausgleichsbedarf nach Abzug der Vermeidungsmaßnahmen beträgt somit $29.890 \text{ m}^2 + 2.000 \text{ m}^2 + 1.260,00 \text{ m}^2$ (aus 1. Änderung) = $33.150,00 \text{ m}^2$

Schritt 4

Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung.

17.2 Kompensationsflächen und -maßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen werden auf 3 unterschiedlichen Flurstücken, die sich alle im Stadtgebiet von Treuchtlingen befinden, durchgeführt.

Die Darstellung erfolgt im folgenden Kapitel in textlicher und zeichnerischer Form (siehe Anhang). Über die Zuordnungsfestsetzung werden die 3 Flurstücke als Ausgleichsflächen dem Bebauungsplan zugewiesen.

Die Kompensationsmaßnahmen werden bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten durchgeführt. Die anfallenden Kosten für Planung, Ausführung und Pflege können auf das Baugebiet umgelegt werden.“

Der errechnete Ausgleichsbedarf von $31.890 \text{ m}^2 + 1.260 \text{ m}^2 = 33.150 \text{ m}^2$ wird auf folgenden Flurstücken vorgenommen.

Flurstück Gemarkung	Größe	aktuelle Nutzung	Entwicklungs- maßnahme
Flur. Nr. 450 Gem. Bubenheim	11.269 m ²	intensives Dauergrünland	extensive Streuobstwiese
Flur. Nr. 847 Gem. Gundelsheim	12.599 m ²	intensives Dauergrünland	Laub / Mischwald aufforsten, Waldränder anlegen
Flur. Nr. 102 Gem. Windischhausen	12.662 m ²	intensives Dauergrünland	Laub / Mischwald aufforsten, Waldränder anlegen

Die Flächen wurden bereits bei einer Ortsbesichtigung mit der Unteren Naturschutzbehörde am 16.06.1999 begutachtet und die Entwicklungsmaßnahmen festgelegt.

Ausgleichsfläche 1 – Flurstück 450 / Gemarkung Bubenheim

Die Ausgleichsfläche befindet sich nördlich von Treuchtlingen bei dem Weiler Metzenhof und wird zurzeit als intensives Grünland bewirtschaftet.

Im Osten grenzt das Grundstück an die Kreisstraße WUG 5, im Süden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Südwesten befindet sich ein weiteres Waldstück, das auf einer Länge von ca. 10 m an das Flurstück Nr. 450 angrenzt.

Im Zuge der Ausgleichsbilanzierung soll die Gesamtfläche des Flurstücks Nr. 450 von 11.269 m² als extensive Streuobstwiese angelegt werden.

- Pflanzung von Obsthochstämmen (Verwendung alter Sorten aus der Landkreisvermehrung)
- Pflanzabstand 12 m
- Die 1. Mahd der Fläche darf erst ab dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen
- Verzicht auf jegliche Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren, Mulchen ist untersagt
- Die Obstbäume sind mit einem Verbisschutz zu versehen
- Die Bäume müssen im ersten Jahr ausreichend gewässert werden
- In den ersten 10 Jahren ist auf eine fachgerechte Erziehung der Obstbäume zu achten
- Ausgefallene Bäume sind unverzüglich zu ersetzen
- Für Greifvögel sind hier mind. 3 Ansitzstangen vorzusehen

Ausgleichsfläche 2 – Flurstück 847 / Gemarkung Gundelsheim

Die Aufforstungsfläche 2 liegt nördlich von Gundelsheim im Tal des Möhrenbaches und wird momentan als intensives Grünland genutzt.

Im Süden und Norden schließen sich an das Flurstück 847 weitere landwirtschaftliche Flächen an, im Westen liegt das größere Waldstück „Zacher Hölzle“. Die westliche Begrenzung bildet die Bachaue des Möhrenbaches, die als Grünland genutzt wird.

Als Ausgleichsmaßnahme wird die gesamte Fläche von 12.599 m² als Mischwald aufgeforstet.

Aufgrund der Nähe zum Möhrenbach sind im Westen feuchtigkeitsverträgliche Laubbaumarten zu verwenden, die nach Osten hin reduziert werden können. Entsprechend der Aufforstungsfläche 1 sind auch hier im Westen, Süden und Norden Waldränder mit Strauch- und Krautschicht anzulegen.

Die Wahl der Baum- und Straucharten soll in Absprache mit dem zuständigen Forstamt erfolgen.

Ausgleichsfläche 3 – Flurstück 102 / Gemarkung Windischhausen

Das Flurstück Nr. 102 befindet sich südöstlich der Fuchsmühle zwischen dem offenen Bachtal der Rohrach und den südwestlichen ansteigenden, bewaldeten Hängen.

Im Süden und Westen schließt das Flurstück an die Waldflächen an, im Norden und Osten wird die Fläche durch landwirtschaftlich genutzte Grundstücke begrenzt.

Im Zuge der Ausgleichsbilanzierung soll die gesamte Fläche von 12.662 m² als standortgerechter Mischwald aufgeforstet werden.

In den Randbereichen im Osten und Norden ist ein ca. 8 m breiten Waldmantel anzulegen. Dieser soll im Anschluss an den Hochwald auf einer Breite von ca. 5 m mit Sträuchern bepflanzt werden, die äußeren 3 m sollen für die Entwicklung eines Krautsaumes zur Verfügung stehen. Der Krautsaum soll sich entsprechend den Standortbedingungen selbst entwickeln. Die Wahl der Baum- und Straucharten soll in Absprache mit dem zuständigen Forstamt erfolgen.

Um den Ausgleich sicherzustellen, muss nicht das gesamte Grundstück in die Ausgleichsbilanzierung eingebracht werden, sondern nur eine Fläche von 8.022 m² + 1.260 m² = 9.281 m². Die restliche Fläche von 3.380 m² wird in das gemeindliche Ökokonto eingestellt.

18 FLÄCHENBILANZ / KENNDATEN

Nettowohnbauland	ca. 5,5 ha	70 %
Öffentliche Erschließungsfläche	ca. 1,3 ha	16 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 7,9 ha	14 %
<hr/>		
Bruttowohnbauland	ca. 7,9 ha	100 %
vorgeschlagene Grundstücke	69 Stück	
Wohneinheiten (Minimum)	69 WE	
Belegungsziffer (P/WE)	3 P	
Einwohner	207 P	
Bäume im öffentlichen Bereich	55 Stück	
Bodendeckende Gehölze	495 m ²	
Bäume im privaten Bereich	69 Stück	
Gehölzpflanzung	ca. 800 m ²	

19 ANHANG

Pflanzempfehlung 1 – Baumpflanzung mit Standortbindung

Mittelkronige Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis in Sorten	Wild-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzqualität:

Hochstamm aus extra weitem Stand, 3 x v, Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm

Pflanzempfehlung 2 – Baumpflanzung ohne Standortbindung

Mittelkronige Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis in Sorten	Wild-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume	

Pflanzqualität:

Hochstamm aus extra weitem Stand, 3 x v; Drahtballierung, Stammumfang 14 – 16 cm

Pflanzempfehlung 3 – Gehölzpflanzung

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzqualität:

Sträucher verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm, Reihen- und Pflanzabstand: 1 m

Pflanzempfehlung 4 – Bodendeckende Stauden und Kleingehölze

Euonymus Hyb.	Spindelstrauch
Hedera helix	Efeu
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Rosa Hyb.	Rosen
Rosa Hyb.	Rosen
Spiraea Hyb.	Spierstrauch
Vinca minor	Immergrün
Alchemilla mollis	Frauenmantel
Aster in Sorten	Aster

Bergenia in Sorten
Brunnera macrophylla
Geranium in Sorten
Rudbeckia fuldiga
Salvia in Sorten
Tiarella cordifolia
Waldsteinia geoides
Gräser

Bergenie
Kaukasusvergißmeinnicht
Storchschnabel
Sonnenhut
Salbei
Schaumblüte
Waldsteinie

aufgestellt:

Stadt Treuchtlingen

Treuchtlingen, den

.....
Werner Baum
Erster Bürgermeister

Ermisch & Partner Landschaftsplanung

Roth, den

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