

**Stadt Scheinfeld**

- Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim -



## **Begründung**

zum

### **Bebauungsplan „An der Talaue II“ in Grappertshofen mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht**



Planungsstand: 18.02.2019  
(Vorentwurf)

**Auftraggeber:**

Stadt Scheinfeld  
Hauptstraße 3  
91443 Scheinfeld

Claus Seifert  
1. Bürgermeister

**Planung:**

Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH  
Sebastian-Münster-Straße 6  
91438 Bad Windsheim

Dipl.-Ing. (univ.) Gudrun Doll  
Landschafts- und Freiraumplanung



## INHALTSVERZEICHNIS

### Teil 1 - Begründung

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Einleitung</b> .....                                       | <b>3</b>  |
| 1.1       | Aufstellungsverfahren .....                                   | 3         |
| 1.2       | Anlass .....  | 3         |
| 1.3       | Rechtsgrundlagen .....  | 4         |
| <b>2</b>  | <b>Lage des Plangebietes</b> .....                            | <b>4</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Vorbereitende und übergeordnete Planungen</b> .....        | <b>6</b>  |
| 4.1       | Bundes-, Landes- und Regionalplanung .....                    | 6         |
| 4.2       | Flächennutzungsplan, Landschaftsplan .....                    | 8         |
| 4.3       | Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) ..... | 9         |
| <b>5</b>  | <b>Bebauungsplan – Planinhalte und Festsetzungen</b> .....    | <b>10</b> |
| 5.1       | Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....       | 10        |
| 5.1.1     | Art der baulichen Nutzung .....                               | 10        |
| 5.1.2     | Maß der baulichen Nutzung .....                               | 10        |
| 5.1.3     | Bauweise .....  | 12        |
| 5.1.4     | Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen .....           | 12        |
| 5.1.5     | Stellplätze, Garagen und Carports .....                       | 12        |
| 5.1.6     | Gestaltung der Gebäude .....                                  | 13        |
| 5.1.7     | Flächen für Auffüllungen und Abgrabungen .....                | 13        |
| 5.2       | Flächenbilanz .....   | 14        |
| <b>6</b>  | <b>Infrastruktur</b> .....                                    | <b>14</b> |
| 6.1       | Erschließung .....  | 14        |
| 6.2       | Ver- und Entsorgung .....                                     | 15        |
| <b>7.</b> | <b>Umweltschutz</b> .....                                     | <b>16</b> |
| 7.1       | Geruch, Luftschadstoffe .....                                 | 16        |
| 7.2       | Lärm .....  | 16        |
| 7.3       | Wasserwirtschaft .....  | 18        |
| 7.4       | Bodenschutz .....   | 19        |
| <b>8</b>  | <b>Archäologische Denkmalpflege</b> .....                     | <b>19</b> |
| <b>9</b>  | <b>Realisierung der Planung</b> .....                         | <b>19</b> |



|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>10</b> | <b>Integrierter Grünordnungsplan - Planinhalte und Festsetzungen</b> ..... | <b>20</b> |
| 10.1      | Allgemeines .....  | 20        |
| 10.2      | Planerische Aussagen zur Grünordnung .....                                 | 21        |
| 10.3      | Festsetzungen des integrierten Grünordnungsplanes .....                    | 21        |
| 10.4      | Hinweise .....   | 22        |

## **Teil 2 - Umweltbericht**

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung</b> .....   | <b>23</b> |
| 1.1      | Kurzdarstellung des Planvorhabens .....   | 23        |
| 1.2      | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten<br>umweltrelevanten Ziele .....      | 24        |
| <b>2</b> | <b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b> .....                                      | <b>25</b> |
| 2.1      | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....  | 25        |
| 2.1.1    | Schutzgut Boden .....   | 25        |
| 2.1.2    | Schutzgut Klima / Luft.....   | 26        |
| 2.1.3    | Schutzgut Wasser.....   | 26        |
| 2.1.4    | Schutzgut Flora / Fauna.....  | 27        |
| 2.1.5    | Schutzgut Mensch / Gesundheit .....   | 29        |
| 2.1.6    | Schutzgut Landschaftsbild / Erholung .....  | 29        |
| 2.1.7    | Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....   | 30        |
| 2.1.8    | Schutzgut Fläche .....  | 30        |
| 2.2      | Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ...                                  | 30        |
| 2.3      | Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....                                      | 31        |
| <b>3</b> | <b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich<br/>negativer Umweltauswirkungen</b> ..... | <b>35</b> |
| 3.1      | Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen .....   | 35        |
| 3.2      | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....   | 38        |
| 3.3      | Artenschutz .....   | 41        |
| <b>4</b> | <b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b> .....  | <b>41</b> |
| <b>5</b> | <b>Weitere Angaben zum Umweltbericht</b> .....  | <b>42</b> |
| 5.1      | Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....                                      | 42        |
| 5.2      | Monitoring .....  | 42        |
| <b>6</b> | <b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b> .....   | <b>42</b> |
| <b>7</b> | <b>Literaturverzeichnis</b> .....   | <b>44</b> |



## Teil 1 - Begründung

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Aufstellungsverfahren**

Der Stadtrat Scheinfeld hat in seiner Sitzung am 23.04.2018 auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „An der Talaue II“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

In seiner Sitzung am \_\_.\_\_.2019 hat der Stadtrat Scheinfeld eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen, mit der der Geltungsbereich im Süden kleinflächig erweitert wird. Die ortsübliche Bekanntmachung der Änderung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am \_\_.\_\_.2019.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2019 bis einschließlich \_\_.\_\_.2019 durchgeführt.

Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung vom \_\_.\_\_.2019. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates vom \_\_.\_\_.2019 gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „An der Talaue II“ wurde gemeinsam mit der Begründung und dem Umweltbericht i. d. F. vom \_\_.\_\_.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2019 bis einschließlich \_\_.\_\_.2019 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Planung vom Stadtrat Scheinfeld in der Sitzung am \_\_.\_\_.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am \_\_.\_\_.2019. Damit ist der Bebauungsplan „An der Talaue II“ in Kraft getreten.

#### **1.2 Anlass**

Die Stadt Scheinfeld liegt im Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim und umfasst eine Flächengröße von ca. 4.512 ha. Die Einwohnerzahl liegt bei ca. 4.600 Einwohnern (Stand 31.12.2016) und weist seit einigen Jahren eine leicht ansteigende Tendenz auf. Dazu trägt auch bei, dass in der Stadt Scheinfeld zahlreiche Arbeitsplätze vorhanden sind, da neben mittelständischen Unternehmen auch Großbetriebe ansässig sind.

Die letzte Ausweisung von Wohnbauland im Gebiet der Stadt Scheinfeld erfolgt 2009 mit dem Bebauungsplan „An der Talaue I“ im Ortsteil Grappertshofen. In diesem Baugebiet sind zwischenzeitlich alle Grundstücke veräußert. In weiteren Ortsteilen stehen nur noch einzelne Bauplätze zur Verfügung: im Ortsteil Burgambach sind noch drei freie Bauplätze vorhanden, in den Ortsteilen Kornhöfstadt und Schnodsenbach steht je noch ein freier Bauplatz zum



Verkauf. Daher beabsichtigt die Stadt Scheinfeld die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes im Anschluss an das bestehende Baugebiet „An der Talaue I“ in Grappertshofen.

Vor dem Hintergrund des Landesentwicklungsprogrammes LEP, Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hat die Stadt Scheinfeld im Jahr 2014 ein „Integriertes Städtebauliches Entwicklungs-Konzept“ (ISEK) erstellen lassen. Damit wurde die Aufnahme in Bundesländer-Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ vorbereitet. In diesem Zusammenhang wurden die Leerstände von Wohnhäusern im Bestand sowie Baulücken erfasst, außerdem die Möglichkeiten einer Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich untersucht und Vorschläge zur weiteren Vorgehensweise erarbeitet, z. B. die Erstellung eines Brachflächen-, Baulücken- und Leerstandskatasters. Für den Aufbau des o. g. Katasters werden u. a. die Verkaufsbereitschaft bzw. Bauabsichten der Eigentümer festgestellt. Da es sich bei diesen Flächen jedoch i. d. R. um Privatbesitz handelt, ist der Handlungsspielraum der Stadt Scheinfeld begrenzt. Mit der Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes „Altstadt“ um den Bereich „Nördlich der Altstadt“ wird von Seiten der Stadt ein weiterer Schritt getan, um für die Grundstücks-/Hausbesitzer Möglichkeiten und Anreize zur Sanierung ihrer Gebäude oder Bebauung der Grundstücke zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Talaue II“ wurde in der Sitzung des Stadtrats am 23.04.2018 beschlossen.

Zur fachlichen Unterstützung und Ausarbeitung wurde das Ing.-Büro Härtfelder, Sebastian-Münster-Straße 6, 91438 Bad Windsheim, beauftragt.

### **1.3 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen räumlichen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen (§ 8 Abs. 1 BauGB). Auf dieser Grundlage werden insbesondere die Erschließung des Plangebietes, die Aufteilung und Bebauung der Baugrundstücke und die Gestaltung der baulichen Anlagen geregelt.

Der Bebauungsplan besteht aus einem Planteil mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ist eine Begründung beigefügt, in der die Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargelegt sind.

## **2 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt südlich des Baugebietes „An der Talaue I“ im Ortsteile Grappertshofen. Zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung verläuft der Rumpelsgraben.

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden verläuft ein schmaler unbefestigter Wirtschaftsweg, dem sich ein Graben, ein weiterer unbefestigter Wirtschaftsweg und wieder landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen. Östlich befindet sich ein straßenbegleitender Radweg, der Bestandteil des „Talaue-Radweg Nr. 5 Schwarzenberger Land im südlichen Steigerwald“ ist; daneben verläuft die Staatsstraße St2421.

Das Plangebiet weist im Westen einen Hochpunkt mit ca. 314,5 m üNN auf und fällt in die nördliche, östliche und südliche Richtung kontinuierlich ab. Im Bereich des angrenzenden Radwegs im Osten liegt die Höhe bei ca. 307,5 m üNN.

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Abb. 1: Lage im Raum (BayernAtlas, 2018)

### **3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 168/1, eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 166 und eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 169, alle in der Gemarkung Grappertshofen gelegen.

Er wird begrenzt im Norden von einer Teilfläche von Fl.-Nr. 166 (Gmkg. Grappertshofen), im Westen von Fl.-Nr. 168 und einer Teilfläche von Fl.-Nr. 169 (beide Gmkg. Grappertshofen), im Süden von einer Teilfläche von Fl.-Nr. 169 (Gmkg. Grappertshofen) und einer Teilfläche von Fl.-Nr. 373 (Gmkg. Scheinfeld) sowie im Osten von Fl.-Nr. 167 (Gmkg. Grappertshofen).

Das Plangebiet soll gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Es gliedert sich in die Teilgebiete TG I und TG II.

Es umfasst eine Fläche von ca. 3,68 ha.



## 4 Vorbereitende und übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Unter dem Begriff Raumordnung wird hierbei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

### 4.1 Bundes-, Landes- und Regionalplanung

Gesetzliche Grundlage ist das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG). In ihm werden die Aufgaben und Ziele sowie die Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Bundesländern vorgegeben.

Die im ROG allgemein gehaltenen Grundsätze, welche die Länder durch eigene Grundsätze ergänzen können, werden in den Landesplanungsgesetzen der Bundesländer verwirklicht. Die Ziele wiederum werden räumlich und sachlich konkretisiert.

In Bayern gilt hier die Neufassung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018. Danach sind folgende Ziele und Grundsätze für die Planung relevant:

#### LEP 1.3.2 Abs. 1 und 2 Anpassung an den Klimawandel

„Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.“ (Grundsatz)

„In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.“ (Grundsatz)

#### LEP 3.1 Abs. 1 und 2 Flächensparen

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“ (Grundsatz)

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (Grundsatz)

#### LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (Ziel)

#### LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermeiden werden.“ (Grundsatz)

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. ( ... )“. (Ziel)

Im Hinblick auf die ökologischen Aspekte können ferner folgende Ziele und Grundsätze einschlägig sein:



### **LEP 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft**

"Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden." (Grundsatz)

### **LEP 7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume**

„Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.“ (Grundsatz)

### **LEP 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem**

"Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden." (Grundsatz)

"Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten." (Ziel)

### **LEP 7.2.1 Schutz des Wassers**

"Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann." (Grundsatz)

Die Stadt Scheinfeld wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP) raumstrukturell als ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft (LEP Bayern Anhang 2, Strukturkarte). Weitere Konkretisierungen sind im Landesentwicklungsplan (LEP) für die Stadt Scheinfeld nicht gegeben.

Der Regionalplan hat nach Art. 21 Abs. 1 BayLplG die Aufgabe, unter Beachtung der im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Ziele, die räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region zu steuern. Gleichzeitig dient der Regionalplan als Leitlinie für die kommunale Bauleitplanung.

Für die Stadt Scheinfeld gilt der Regionalplan 8 Westmittelfranken in der Fassung vom 01.12.1987 mit seinen Änderungen.

## **RP 8 3.1 Siedlungswesen**

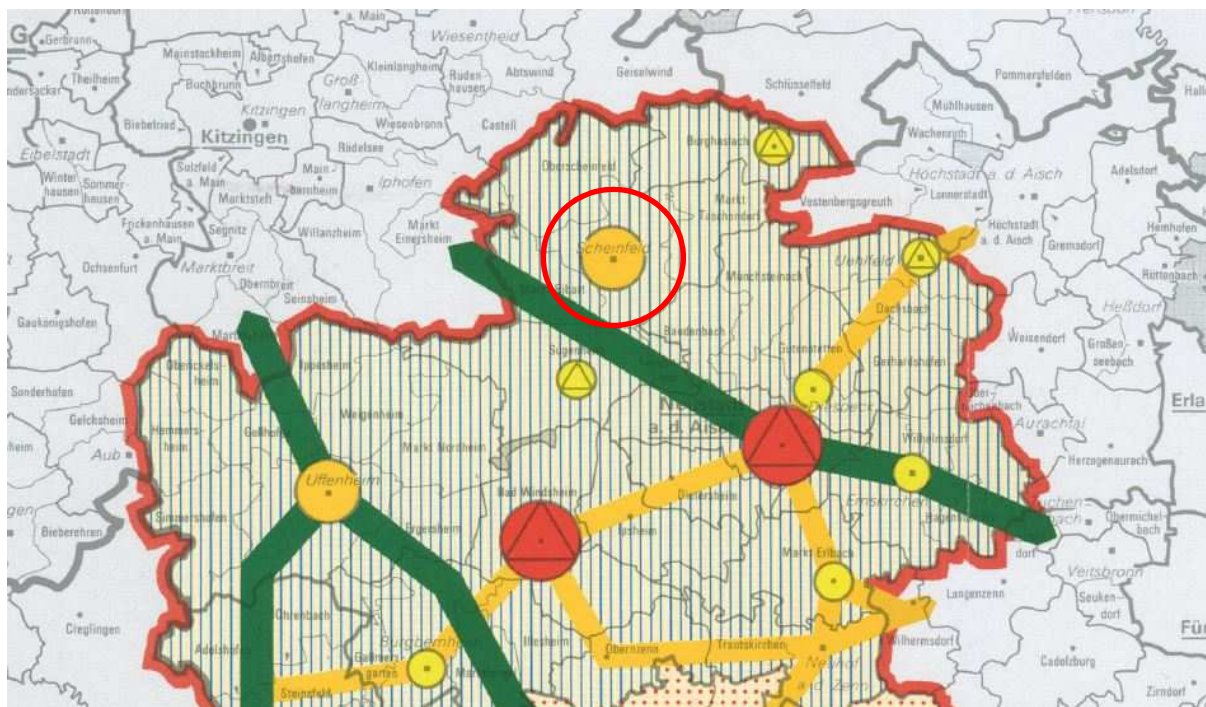
„3.1.1 In allen Gemeinde Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen“. (Ziele und Grundsätze)

„3.1.1 Im Wohnsiedlungsbereich soll die organische Entwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. Die Bereitstellung von Bauland für die ansässige Bevölkerung hat Vorrang und soll durch geeignete Maßnahmen gesichert werden.“ (Begründung)



## **RP 8 3.2 Wohnungswesen**

„3.2.1 Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.“ (Ziele und Grundsätze)



**Abb. 2:** Auszug aus dem Regionalplan 8 Westmittelfranken (Begründungskarte, Raumstruktur)

Die Stadt Scheinfeld ist in der Systematik der Zentralen Orte als Unterzentrum eingestuft und befindet sich in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Das Gemeindegebiet liegt im Nahbereich der überregionalen Entwicklungsachse Nürnberg – Würzburg, die über Neustadt a. d. Aisch in den nordwestlichen Nachbarlandkreis Kitzingen (hier zur Kreisstadt Kitzingen) führt. In der weiteren Umgebung befinden sich die bevorzugt zu entwickelnden Kleinzentren Sugenheim und Burghaslach.

Weitere Ziele und Vorgaben betreffen die vorliegende Planung nicht.

## **4.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan**

Die Stadt Scheinfeld ist im Besitz eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes von 2002, der für das gesamte Gemeindegebiet gilt.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans „An der Talaue II“ geplante Nutzung entspricht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Der Bereich südlich von Grappertshofen ist als Wohnbaufläche dargestellt. Das geplante Allgemeine Wohngebiet „An der Talaue II“ ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

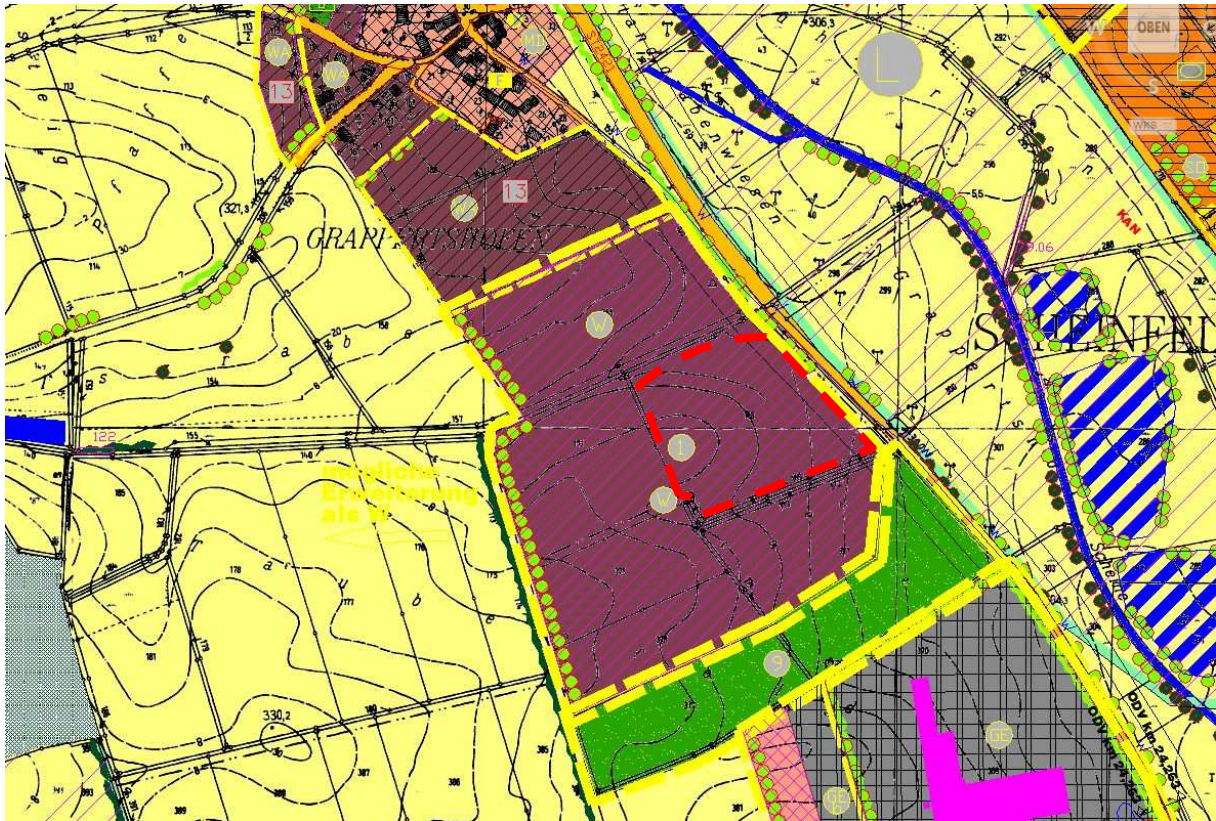


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

### 4.3 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Neben der im Rahmen des ISEK erfassten innerstädtischen Leerstände und Nachverdichtungspotentiale enthält der Bericht auch Berechnungen zum Wohnflächenbedarf der Stadt Scheinfeld für den Zeitraum bis 2025 anhand verschiedener Berechnungsmodelle. Bei einer rechnerischen Fortschreibung des Umfangs der bisherigen Bautätigkeit mit gleichbleibenden Anteilen von Ein-/Zweifamilien- und Mehrfamilienhäusern (bezogen auf die Fertigstellung von EZFH und MFH im Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim) ergibt sich ein Gesamtbedarf an neuer Wohnbaufläche für den Zeitraum von 2014 bis 2025 von ca. 7,1 ha. Eine zweite Modellrechnung geht von konstanten Einwohnerzahlen aus, bezieht aber die abnehmenden Haushaltsgrößen mit ein und schließt daraus auf eine gleichzeitig zunehmende Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Bei dieser Berechnung ergibt sich ein Mehrbedarf an Wohnbaufläche für den Zeitraum bis 2025 von ca. 4,6 ha.

Vor diesem Hintergrund ist die geplante Ausweisung eines Baugebietes mit ca. 3,68 ha Geltungsbereich bedarfsorientiert und steht im Einklang mit dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept.

Im ISEK wird für die Erweiterung der Wohnbebauung v. a. der Ortsteil Grappertshofen vorgeschlagen, zumal der rechtskräftige Flächennutzungsplan hier bereits Flächen für Wohnbebauung darstellt.



## **5 Bebauungsplan – Planinhalte und Festsetzungen**

### **5.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan „An der Talaue II“ wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

##### § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind ausgeschlossen.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet ist aus städtebaulichen Gründen eine aufgelockerte Bauweise mit Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen, die sich an der bestehenden Bebauung im Norden orientiert.

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauNVO wird im vorliegenden Bebauungsplan „An der Talaue II“ festgesetzt durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschossflächenzahl (GFZ)
- die Zahl der Vollgeschosse und
- die max. zulässige Firsthöhe (FH).

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche TG I und TG II, für die in Abhängigkeit vom Relief des Geländes verschiedene maximale Firsthöhen festgesetzt werden. Die absolute Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen erfolgt mit der Festsetzung des Höchstmaßes der Firsthöhe (FH). Die maximal zulässige Firsthöhe liegt in Teilgebiet I bei 5,50 m, im Teilgebiet TG II bei 8,50 m. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenentwicklung gilt die fertige Straßenhöhe an der Grundstücksmitte der straßenzugewandten Seite des jeweiligen Grundstücks; als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Firsts.



| Teil-<br>gebiet | GRZ | GFZ | max. zulässige Firsthöhe FH | Bauweise/<br>Haustyp | Dachformen/<br>Dachneigung |
|-----------------|-----|-----|-----------------------------|----------------------|----------------------------|
| TG I            | 0,4 | 0,4 | max. zul. Firsthöhe 5,50 m  | o ED                 | SD, ZD,<br>WD, KWD         |
| TG II           | 0,4 | 0,8 | max. zul. Firsthöhe 8,50 m  | o ED                 | SD, ZD,<br>WD, KWD         |

**Tab. 1:** Übersicht der festgesetzten GRZ, GFZ und Gebäudehöhe

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Für beide Teilgebiete wird als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 für die geplante Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung (E, D) festgesetzt.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Für das Teilgebiet I wird als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt, für TG II gilt eine max. zulässige GFZ von 0,8.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Im Teilgebiet TG I ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig (max. I).

Im Teilgebiet TG II sind maximal 2 Vollgeschosse (max. II) zugelassen:

- maximal 2 Vollgeschosse (max. II) mit Erdgeschoss und 1. Geschoss jeweils als Vollgeschoss und Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss, in diesem Fall ist kein Kniestock im Dachgeschoss zulässig;
- maximal 2 Vollgeschosse (max. II) mit Erdgeschoss und Dachgeschoss jeweils als Vollgeschoss in diesem Fall ist ein Kniestock bis max. 0,50 cm im Dachgeschoss zulässig, die Höhe des Kniestocks wird gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über eine maximale Firsthöhe reglementiert.

Für das Teilgebiet TG I wird unter Berücksichtigung der Topographie aus städtebaulichen Gründen eine maximale Firsthöhe von 5,50 m festgesetzt.

Für das Teilgebiet TG II wird eine maximal zulässige Firsthöhe FH von 8,50 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt ist die fertige Straßenhöhe jeweils auf Höhe der Grundstücksmittle an der straßenzugewandten Grundstücksseite heranzuziehen. Der obere Bezugspunkt ist die Firsthöhe.

### **Wohneinheiten**

In beiden Teilgebieten sind jeweils max. zwei Wohneinheiten zulässig; bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten zulässig



### **5.1.3 Bauweise**

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, bei der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden können. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern wurde gewählt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen.

Die Stellung der Hauptgebäude (Ausrichtung) hat so zu erfolgen, dass die Längsseite des Hauptgebäudes parallel zu einer Grundstücksgrenze verläuft. Bei quadratischen Gebäudegrundrissen muss eine der Gebäudeseiten parallel zu einer Grundstücksgrenze verlaufen. Diese Festsetzung gilt nicht für die im Bebauungsplan mit 1, 2 und 3 gekennzeichneten Eckgrundstücke.

### **5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen**

Das Plangebiet umfasst ca. 40 Baugrundstücke in einer Größenordnung von ca. 601 m<sup>2</sup> bis 1.251 m<sup>2</sup>. Auf das Teilgebiet TG I entfallen ca. 18 Bauplätze mit rd. 13.820 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, auf das Teilgebiet TG II entfallen ca. 22 Bauplätze mit rd. 16.078 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Eine Überbauung von Flächen, die der Grünordnung vorbehalten sind, ist grundsätzlich unzulässig.

### **5.1.5 Stellplätze, Garagen und Carports**

Garagen, Carports und private Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, soweit sie nicht gegen die Bayerische Bauordnung (BayBO) verstoßen; jedoch nicht auf den als private Grünflächen mit Pflanzbindung festgesetzten Flächen.

Werden Garagen als Grenzgaragen ausgeführt, sind diese gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung zu errichten.

Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer (FD) zulässig.

Auf den Privatgrundstücken sind pro Wohneinheit (WE) mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Vor Garagen und Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten. Im Zufahrtsbereich darf der Stauraum weder eingezäunt noch mit einer Kette o. dgl. abgeschlossen werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin (z. B. Straßen, Fußwege) ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Stellplätze und Garagen- und Carportzufahrten sind mit wasserdurchlässigen oder sickerfähigen Belägen herzustellen (z. B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken), sofern keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.



### **5.1.6 Gestaltung der Gebäude**

Zur städtebaulichen Gestaltung des Baugebietes „An der Talaue II“ werden neben Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Baukörper auch Festsetzungen zu den möglichen Dachformen und -neigungen getroffen.

Als Dachformen sind Satteldächer (SD), Zeltdächer (ZD), Walm- und Krüppelwalmdächer (WD, KWD) zulässig. Die Dachneigungen sind in unter Berücksichtigung der festgesetzten maximalen Firsthöhen in den jeweiligen Teilgebieten und der Ausbildung der Geschosse wählbar.

Für das Teilgebiet TG I sind die Dachformen SD, ZD, WD und KWD mit einer Dachneigung bis max. 25° zulässig; die max. Firsthöhe von ca. 5,50 m ist zu beachten.

Im Teilgebiet TG II gilt für die Dachformen SD, ZD, WD und KWD eine maximal zulässige Firsthöhe von ca. 8,50 m.

Bei max. 2 Vollgeschossen (max. II) mit Erdgeschoss und 1. Geschoss jeweils als Vollgeschoss und einem Dachgeschoss, dass kein Vollgeschoss ist, ist für die Dachformen SD, ZD, WD und KWD eine Dachneigung bis max. 25° zulässig. In diesem Fall ist im Dachgeschoss kein Kniestock zulässig.

Bei max. 2 Vollgeschossen (max. II) mit Erdgeschoss und Dachgeschoss jeweils als Vollgeschoss ist für die Dachformen SD, ZD, WD und KWD eine Dachneigung bis max. 45° zulässig. In diesem Fall ist Dachgeschoss ein Kniestock mit max. 0,50 m zulässig.

Garagen und Carports können mit Flachdach errichtet werden.

### **5.1.7 Flächen für Auffüllungen und Abgrabungen**

Im Westen von Teilgebiet TG I ist eine Fläche für Abgrabungen festgesetzt. In diesem Bereich soll aus städtebaulichen Gesichtspunkten der topographisch bedingte Höhenunterschied im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Bodenabtrag etwas reduziert werden. Die maximale Abtragshöhe beträgt ca. 1,5 m am höchsten Punkt (hier ca. 314,5 m üNN) und läuft an der nördlichen und südlichen Grenze der Abgrabungsfläche auf der Höhe 312 m üNN aus.

Im Bereich zum Rumpelsgraben hin wird das hier in nördliche Richtung abfallende Gelände in dem festgesetzten Bereich aufgefüllt. Damit wird die Belichtungs- und Besonnungssituation in diesem Bereich verbessert, die durch die jetzt vorhandene Nordexposition in Verbindung mit abfallendem Gelände sehr ungünstig ist.

Auf den Privatgrundstücken sind Geländemodellierungen, die über 50 cm Höhendifferenz zum bestehenden bzw. hergestellten Geländeniveau hinausgehen, mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Wenn auf den Privatgrundstücken Aufschüttungen oder Abgrabungen vorgenommen werden, so ist die dadurch erforderliche Hang-/Böschungssicherung vollständig auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen.

Für die Herstellung der Verkehrsflächen sind erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen oder Betonrückenstützen vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.



## 5.2 Flächenbilanz

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 3,68 ha und gliedert sich wie folgt auf:

| Flächenbezeichnung   | Flächen ca. m <sup>2</sup>  |
|--|---|
| <b>Allgemeines Wohngebiet (WA): Teilgebiet TG 1</b> (Planung)<br><i>davon private Grünfläche (geplant)</i>   | <b>ca. 13.820 m<sup>2</sup></b><br><i>ca. 686 m<sup>2</sup></i>                                   |
| <b>Allgemeines Wohngebiet (WA): Teilgebiet TG 2</b> (Planung)<br><i>davon private Grünfläche (geplant)</i><br><i>davon Lärmschutzwall privat (geplant)</i> | <b>ca. 16.078 m<sup>2</sup></b><br><i>ca. 1.112 m<sup>2</sup></i><br><i>ca. 670 m<sup>2</sup></i> |
| <b>Verkehrsflächen</b> (Planung)<br><i>davon Öffentliche Straßenfläche (geplant)</i><br><i>davon Gehweg (geplant)</i>                                      | <b>ca. 4.803 m<sup>2</sup></b><br><i>ca. 4.257 m<sup>2</sup></i><br><i>ca. 546 m<sup>2</sup></i>  |
| <b>Flächen für Versorgungsanlagen</b> (Bestand)  | <b>ca. 149 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Lärmschutzwall öffentlich</b> (Planung)<br><i>davon Lärmschutzwände (geplant)</i>   | <b>ca. 929 m<sup>2</sup></b><br><i>ca. 59 m<sup>2</sup></i>                                       |
| <b>Öffentliche Grünflächen</b> (Planung)<br><i>davon Grünfläche mit Strauchpflanzung (geplant)</i><br><i>davon Grünfläche mit Wiesenansaat (geplant)</i>   | <b>ca. 1.029 m<sup>2</sup></b><br><i>ca. 555 m<sup>2</sup></i><br><i>ca. 474 m<sup>2</sup></i>    |
| <b>Gesamt:</b>   | <b>ca. 36.808 m<sup>2</sup></b>   |

Tab. 2: Flächenbilanz für den Geltungsbereich

## 6 Infrastruktur

### 6.1 Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes „An der Talaue II“ erfolgt von Nordosten her, ausgehend von der Zufahrt in das bestehende Baugebiet „An der Talaue I“ über die gleichnamige Straße. Diese zweigt von der Staatsstraße St2421 ab, die östlich verläuft und in diesem Bereich über eine Abbiegespur verfügt.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine ringförmig verlaufende Straße mit einer Breite von ca. 5,5 m. Entlang eines Teilabschnitts der Erschließungsstraße im Norden wird ein ca. 1,5 m breiter Gehweg angeordnet. Dieser stellt die Verbindung zum bestehenden Gehweg entlang der Straße An der Talaue her, der zur Bushaltestelle führt.

Eine Anbindung an das nördlich gelegene bestehende Baugebiet „An der Talaue I“ erfolgt in Form eines Geh- und Radwegs mit ca. 3,50 m Breite.



## **6.2 Ver- und Entsorgung**

### **Abwasserbeseitigung**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird in geplante Schmutzwasserkanäle geleitet und zusammengefasst über einen neu zu verlegenden Anschluss in das bestehende Kanalsystem geleitet. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der gemeindlichen Kläranlage.

Können Kellergeschosse auf Grund ihrer Höhenlage zum Hauptkanal nicht im Freispiegelgefälle in die Hauptkanalisation entwässert werden, sind zur Entwässerung der Kellergeschosse Abwasserhebeanlagen in die Gebäude einzubauen.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Das unbelastete Niederschlagswasser von Straßen- und öffentlichen Flächen wird über Regenwasserkanälen gesammelt und zusammengefasst weiter zu dem Rigolensystem im Südosten des Plangebietes geleitet. Hierzu werden unterirdisch Speicherelemente verbaut, die das anfallende Niederschlagswasser sammeln und eine gedrosselte Ableitung ermöglichen.

Für die Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen der privaten Grundstücke sind Regenrückhaltezysternen auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen. Das unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem der geplanten Regenrückhaltezysterne auf dem jeweiligen Privatgrundstück zuzuleiten und als Brauch- bzw. Beregnungswasser zu verwenden.

Das Fassungsvermögen der Zisternen ist anteilig als Brauchwasservolumen und anteilig als Regenrückhaltevolumen zu nutzen und wird nach entsprechender Berechnung festgelegt. Größe, Art und Bezug der Zisternen werden von der Stadt Scheinfeld für die jeweiligen Grundstücke vorgegeben. In Abhängigkeit von der Grundstücksfläche ist ein Rückhaltevolumen (in m<sup>3</sup>) vorzusehen; dieses wird nach entsprechender Berechnung festgelegt. Das Regenrückhaltevolumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen; das gepufferte Wasser muss zeitverzögert in den Regenwasserkanal abgegeben werden.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

### **Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz. Soweit der Wasserdruck im öffentlichen Leitungsnetz nicht ausreicht, sind zur Sicherung Verbesserungsmaßnahmen notwendig.

Bei vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Rohrleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

### **Stromversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, kann nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz der Main-Donau Netzgesellschaft (MDN), sichergestellt werden.





Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

### **Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

### **Abfallbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim.

Es wird darauf hingewiesen, dass Abfälle in erster Linie zu vermeiden und in zweiter Linie zu verwerten sind. Die Verwertung der Abfälle hat Vorrang vor der Beseitigung. Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

## **7. Umweltschutz**

Der Schutz der Umwelt hat in der Bauleitplanung eine erhöhte Priorität erhalten. Die Verknappung der natürlichen Ressourcen bzw. deren Qualitätsverlust haben dazu geführt, dass die abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser, Klima oder Luft hinsichtlich ihrer Bedeutung und Verfügbarkeit neu bewertet werden. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Kommunen in § 1 Abs. 5 dazu, mit Hilfe der Bauleitplanung „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“. Daneben existieren einer Reihe von Fachgesetzen, die weiterführende Zielformulierungen bzw. Regelungen treffen. So hat beispielsweise das Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 1 Abs. 1 zum Ziel „den Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen“. Zusammenfassend bilden diese Gesetze das Grundgebilde, um den zukünftigen Generationen eine intakte und lebenswerte Umwelt zu hinterlassen.

### **7.1 Geruch, Luftschadstoffe**

Im Rahmen der Umsetzung des geplanten allgemeinen Wohngebietes sind keine dauerhaften, umweltrelevanten Emissionen durch Gerüche bzw. Klimagase zu erwarten. Eine Vorhabengenehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz, auf dessen Basis der Immissionsschutz gewährleistet und überwacht wird, ist nicht erforderlich.

### **7.2 Lärm**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde vom Ingenieurbüro Härtfelder, Bad Windsheim, eine „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „An der Talaue II“, Stadt Scheinfeld“ erarbeitet, auf das hier verwiesen wird.



Gegenstand der Untersuchung sind erhöhte Schallemissionen seitens des Straßenverkehrs auf der angrenzenden Staatsstraße St2421 auf die geplante Bebauung. Als punktförmige Emissionsquelle wird das unterirdische Pumpwerk in der „Schalltechnischen Untersuchung“ berücksichtigt.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gilt die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als Beurteilungsgrundlage.

Orientierungswerte nach DIN 18005

| Gebietskategorie       | Tag dB(A) | Nacht dB(A) |
|------------------------|-----------|-------------|
| Allgemeine Wohngebiete | 55        | 40 bzw. 45  |

Der niedrigere Nacht-Wert ist für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm relevant, für Verkehrslärm gilt der höhere Nacht-Wert von 45 dB(A); dieser ist hier maßgeblich.

Die Berechnung zeigt, dass eine erhöhte Lärmbelastung zu erwarten ist und die Orientierungswerte nach DIN 18005 tags wie nachts überschritten werden und daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

### **Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Über aktive Schallschutzmaßnahmen werden im Erdgeschoss der Gebäude bzw. in den Gärten und auf den Freiflächen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Das aktive Schallschutzkonzept beinhaltet drei Lärmschutzmaßnahmen:

#### Lärmschutzmaßnahme 1

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs wird ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mind. 3,50 m errichtet, der parallel zur Staatsstraße St2421 bzw. dem begleitenden Geh- und Radweg verläuft. Der östliche Teil des Lärmschutzwalls liegt auf öffentlichem Grund, der westliche Teil des Lärmschutzwalls liegt auf den hier befindlichen Privatgrundstücken.

Auf der Höhe der Trafostation und des Pumpwerkes wird der Lärmschwall unterbrochen, um hier die Zufahrt zu dieser Versorgungsfläche zu ermöglichen. Im Norden und Süden knickt der Lärmschutzwall in westliche Richtung ab und endet.

#### Lärmschutzmaßnahmen 2

Um den aktiven Lärmschutz im Bereich der Wallunterbrechung zu gewährleisten, werden hier auf öffentlichem Grund zwei Lärmschutzwände errichtet, die die privaten Grundstücksflächen gegen den Verkehrslärm von der Staatsstraße St2421 und den Lärm des unterirdischen Pumpwerkes abschirmen. Diese Lärmschutzwände haben eine Höhe von mind. 4,0 m und schließen sich unmittelbar an den hier unterbrochenen Lärmschutzwall an.

#### Lärmschutzmaßnahme 3

Zum aktiven Lärmschutz ist im Norden im Bereich der Zufahrt zu dem geplanten Baugebiet eine weitere Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 2,20 m erforderlich. Diese Lärmschutzwand (auf öffentlichem Grund) schirmt die nördliche Baureihe gegen den hier sich ausbreitenden Verkehrslärm ab.



### **Passive Schallschutzmaßnahmen**

Neben den aktiven Schallschutzmaßnahmen, mit denen die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 auf Höhe der Erdgeschosse und der Freiflächen gewährleistet wird, sind für den darüberliegenden Bereich passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind räumlich begrenzt auf die Lärmpegelbereiche II und III, die im Planteil eingezeichnet sind. Bei Gebäuden innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III sind schutzbedürftige Räume wie Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen. Sollte dies nicht möglich sein, sind in diesen Räumen Schallschutzfenster einzubauen.

Im Lärmpegelbereich II sind in diesen Räumen Fenster der Schallschutzklasse 1 gemäß VDI 2719 (Schalldämm-Maß:  $R'w$  25 - 29 dB(A) im eingebauten Zustand), zudem sind diese Fenster in Schlafräumen mit mechanischen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Im Lärmpegelbereich III sind in diesen Räumen Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 (Schalldämm-Maß:  $R'w$  30 - 34 dB(A) im eingebauten Zustand), zudem sind diese Fenster in Schlafräumen mit mechanischen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

### **7.3 Wasserwirtschaft**

Gewässer sind nach § 6 WHG nachhaltig zu bewirtschaften, mit dem Ziel:

„ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften,

Beeinträchtigungen auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt der direkt von den Gewässern abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu vermeiden und unvermeidbare, nicht nur geringfügige Beeinträchtigungen so weit wie möglich auszugleichen,

sie zum Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch im Interesse Einzelner zu nutzen, bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen,

möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen,

an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen,

zum Schutz der Meeresumwelt beizutragen“.

Das Entwässerungskonzept im Plangebiet sieht vor, dass Schmutz- bzw. Niederschlagswasser getrennt abgeleitet werden, siehe hierzu Kapitel 6.2.



## 7.4 Bodenschutz

Das Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, ist mit § 1 a Abs. 2 in das Baugesetzbuch aufgenommen worden und richtet sich, wie das Ziel zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen, an die gemeindliche Bauleitplanung.

## 8 Archäologische Denkmalpflege

Es werden keine bekannten kartierten Bau- oder Bodendenkmäler durch die Planung beeinträchtigt.

Grundsätzlich gilt, dass archäologische Denkmäler, die während der Erdarbeiten zum Vorschein kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden sind. Der Bauträger und alle an der Baumaßnahme beteiligten Personen sind hiervon vor Beginn der Baumaßnahme zu unterrichten.

### Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 9 Realisierung der Planung

Es ist geplant, das Bebauungsplanverfahren im Herbst/Winter 2019 abzuschließen.

## 10 Integrierter Grünordnungsplan - Planinhalte und Festsetzungen

Die erhöhte Bedeutung und die Sicherung der Wohn- und Umweltqualität machen im Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen mittels Grünordnungsplan erforderlich. Im Grünordnungsplan sollen mögliche negative Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auf Natur und Landschaft aufgezeigt und durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich beigetragen werden.

### 10.1 Allgemeines

Die planerischen Aussagen orientieren sich im Folgenden an den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten naturschutzfachlichen Planungen.

Das Plangebiet liegt im Landkreis Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim und gehört zur Naturraum-Haupteinheit D59 „Fränkisches Keuper-Liasland“, in der weiteren Untergliederung zur naturräumlichen Untereinheit 115-C „Vorderer Steigerwald“. Der Vordere Steigerwald ist der Steigerwaldhochfläche vorgelagert und ist vor allem durch die charakteristischen Zeugenberge gekennzeichnet. Diese langgestreckten, west-ost ausgerichteten Bergücken oder auch Einzelberge sind die noch erhaltenen Reste einer ehemals geschlossenen Keuperstufe. Sie erheben sich deutlich über den umgebenden Talraum und sind oft bewaldet. In den Talräumen herrscht die landwirtschaftliche Nutzung vor, die im Naturraum Vorderer Steigerwald noch eine relativ vielfältige Ausprägung mit unterschiedlichen Strukturelementen aufweist.



Abb. 4: Übersicht Geltungsbereich (BayernAtlas, 2018)

Das Plangebiet weist einen Hochpunkt mit ca. 314,5 m üNN im Westen auf und fällt in nördliche, östliche und südliche Richtung auf ca. 306 bis 307 m üNN ab.



## **10.2 Planerische Aussagen zur Grünordnung**

Vorrangig müssen im Rahmen der Grünordnung die Standorte und Zielaussagen der im Planbereich befindlichen Schutzgegenstände bzw. -gebiete berücksichtigt werden. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird zwischen den folgenden Schutzgebietstypen unterschieden:

- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG
- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG
- Naturparke gemäß § 27 BNatSchG
- Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG
- geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) gemäß § 32 BNatSchG.

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark NP-00014 Steigerwald, jedoch nicht im Landschaftsschutzgebiet „LSG innerhalb des Naturparks Steigerwald (ehemals Schutzzone)“. Daher ist keine Befreiung nach der Naturpark-Verordnung erforderlich. Die in § 4 Abs. 1 und 2 der Verordnung über den „Naturpark Steigerwald“ genannten Schutzzwecke werden durch die beabsichtigte Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes nicht beeinträchtigt.

Andere der oben genannten Schutzgebiete bzw. -flächen kommen nicht vor.

Kartierte Biotope der amtlichen Offenlandkartierung sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Die nächstgelegenen kartierten Biotope befindet sich in ca. 240 m Entfernung in östlicher Richtung an der Scheine und in ca. 440 m Entfernung in westlicher Richtung und sind nicht betroffen.

## **10.3 Festsetzungen des integrierten Grünordnungsplanes**

Die Festsetzungen des integrierten Grünordnungsplanes umfassen sowohl grünordnerische als auch naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Festsetzungen.

### **a) grünordnerische Maßnahmen (zur Vermeidung/Minimierung)**

- Regelungen zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen
- Regelungen zur Begrenzung der Versiegelungen
- Vorgaben zur Verwendung wasserdurchlässiger bzw. versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Garagenzufahrten, Fußwege, etc.
- Unzulässigkeit von Sockelmauerwerk zur freien Landschaft hin
- landschaftsgerechte Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen



- Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes je angefangener 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, alternativ Pflanzung eines Obstgehölzes (s. Artenlisten B und C)
- Strauchpflanzungen zur randlichen Eingrünung der bebaubaren Flächen auf den geplanten privaten Grünflächen (s. Artenliste A)
- Strauchpflanzungen zur randlichen Eingrünung der bebaubaren Flächen auf der geplanten öffentlichen Grünfläche mit Strauchsymbol (s. Artenliste A)
- Ansaat einer regionalen Wiesen-Saatgutmischung auf den geplanten öffentlichen Grünflächen (ohne Strauchsymbol) mit Vorgaben zur dauerhaften Pflege
- Bepflanzung des Lärmschutzwalles: auf der Westseite ist eine landschaftsgerechte Gestaltung und Pflege durch die jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen, auf der Ostseite erfolgt eine Bepflanzung durch die Stadt Scheinfeld mit Gehölzen (s. Artenliste D)
- Begrünung der Lärmschutzwände (s. Artenliste E)

#### **b) naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen**

Die naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen werden derzeit erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

#### **c) artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen**

Die artenschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen werden derzeit erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die grünordnerischen Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sowie die natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind zeichnerisch und in den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan festgehalten. Weitere Inhalte wie z. B. die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation, die artenschutzrechtliche Prüfung, die Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie Maßnahmendetails zur Kompensation sind im Umweltbericht wiedergegeben.

### **10.4 Hinweise**

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern bzw. Hecken ist das bayerische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47 bis 52 zu beachten. Angrenzend an landwirtschaftliche Flächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 4,00 m, mit Sträuchern ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Wiederum angrenzend zu Nachbargrundstücken ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 2,00 m und mit Sträuchern ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.



## **Teil 2 - Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Im Rahmen der Abarbeitung der Prüfpunkte müssen folgende Schutzgüter näher betrachtet werden:

- Boden
- Klima / Luft
- Wasser
- Flora / Fauna
- Mensch / Gesundheit
- Landschaftsbild / Erholung
- Kultur- und Sachgüter
- Fläche.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als eigenständiger Teil beizufügen.

Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c des BauGB), die durch die Änderung des BauGB vom 29. Mai 2017 geändert wurde.

#### **1.1 Kurzdarstellung des Planvorhabens**

Mit dem Bebauungsplan „An der Talaue II“ erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Das Plangebiet liegt südlich des Ortsteils Grappertshofen der Stadt Scheinfeld. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 168/1 sowie eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 166 der Gemarkung Grappertshofen und eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 169 der Gemarkung Scheinfeld.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes beträgt ca. 3,68 ha. Zudem sind externe Kompensationsflächen für den natur- und artenschutzfachlichen Ausgleich erforderlich.

Es ist vorgesehen, ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 40 Bauplätzen auszuweisen (TG I mit ca. 18 Bauplätzen und TG II mit ca. 22 Bauplätzen). In der Begründung sind in Kap. 5 die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Grund- und Geschossflächenzahl, Haustypen, Gebäudehöhen, etc. getroffen. Es können Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, deren Höhe in den zwei Teilgebieten unterschiedlich festgesetzt ist. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 601 m<sup>2</sup> und 1.251 m<sup>2</sup>.





Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen, u. a. zur Randeingrünung (Pflanzgebote auf privaten und öffentlichen Grünflächen), zur landschaftsgerechten Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen, zu Pflanzgeboten auf privaten Grundstücken sowie zur Begrenzung der Versiegelung und der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen dienen in erster Linie der Vermeidung und Verminderung von nachteiligen Umweltauswirkungen. Die randliche Eingrünung im Norden, Westen und Süden des geplanten Baugebietes mit einem hohen Anteil dornreicher Straucharten stellt gleichzeitig eine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme gemäß Vorgabe der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dar. Für den arten- und naturschutzfachlichen Ausgleich werden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches herangezogen.

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele**

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz (insbes. Eingriffsregelung des § 14 ff des BNatSchG i. V. m. § 1a (3) BauGB, Art. 7-9 und 11 des BayNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG), der FFH-Richtlinie, der Vogelschutz-Richtlinie, dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasser-, Bodenschutz- und Abfallrecht wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende technische Regeln und Empfehlungen berücksichtigt:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – ein Leitfaden (ergänzte Fassung) (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003)
- Das Schutzgut Boden in der Planung (Bayerisches Geologisches Landesamt und Bayerisches Landesamt für Umwelt) (2003)
- Flächennutzungsplan der Stadt Scheinfeld (Scheinfeld, 2002)

Sonstige Umweltschutzziele lassen sich aus den übergeordneten Planungsvorgaben entnehmen (s. Begründung, Kap. 4).

## 2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

#### 2.1.1 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich in der geologischen Raumeinheit „Gipskeuperregion“. Im Geltungsbereich stellen quartäre umgelagerte Lehme das Ausgangsmaterial für die Bodenbildung dar. Diese steinigen bis lehmigen Verwitterungsmassen setzen sich aus Hang- oder Schwemmlahmen, tonig bis sandigen Schluffen oder Frostbodenbildungen zusammen. Die hieraus entstandenen Verwitterungsböden sind den Bodentypen Regosol und Braunerde zuzuordnen, kleinflächig kommen im Bereich des ehemaligen Verlaufs des Rumpelsgrabens Bodenkomplexe mit Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden vor.



Abb. 1: Ausschnitt aus der digitalen Geologischen Karte 1:25.000

(UmweltAtlas Bayern, 2018)

Böden erfüllen im Allgemeinen verschiedene wichtige Funktionen. Sie werden in erster Linie meist landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt, darüber hinaus sind sie Standorte für Vegetation und Lebensraum für Bodenorganismen und andere Tiere. Sie dienen zur Retention von Niederschlägen sowie zur Filterung, Pufferung und dem Abbau von Schadstoffen. Diese (Teil-)Funktionen erfüllen die Böden im Plangebiet mit den durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bedingten Einschränkungen.

Die Böden vor Ort sind als Ackerstandorte erfasst worden. Die vorherrschende Bodenart im östlichen Bereich des Plangebiets (etwa parallel zur Staatsstraße St2421) ist sandiger Lehm (sL), westlich daran schließt sich schwerer bis toniger Lehm (LT) an. Die Ertragsfähigkeit des sandigen Lehms ist über die Zustandsstufe 5 mit gering bewertet, der schwere bis tonige Lehm liegt mit der Zustandsstufe 6 noch darunter im Bereich zwischen geringer und geringster Ertragsfähigkeit.

Alllastenverdächtige Flächen sind keine bekannt.



### **2.1.2 Schutzgut Klima / Luft**

Der Planungsraum weist ein relativ gemäßigt feuchtes Klima auf und ist durch die Überlagerung vom feuchten atlantischen und trockenen Kontinentalklima geprägt. Häufig dominieren jedoch die kontinentalen Wetterphasen. Diese sind im Sommer mit höheren Temperaturen und im Winter oft mit kräftigeren Kälteperioden verbunden. Die Niederschläge liegen bei ca. 650 mm bis ca. 750 mm im Jahr, das jährliche Temperaturmittel beläuft sich auf ca. 8°C. In den etwas höheren Lagen können örtlich die Temperaturen um etwa 1 bis 2° C tiefer ausfallen.

Das Lokalklima wird im Plangebiet von offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt, im Norden befindet sich die bereits bestehende Wohnbebauung von Grappertshofen. Die offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen begünstigen die örtliche Kaltluftentstehung und prägen die klimatische und lufthygienische Situation im Nahbereich. Gehölzstrukturen, die kleinklimatisch die Frischluftproduktion fördern, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für den Kaltlufttransport kann das Plangebiet auf Grund des Reliefs eine gewisse Bedeutung haben. Das Gelände fällt in östliche Richtung zur tieferliegenden Talaue der Scheine und die Kaltluft kann in diesen Bereich abfließen. Gleichzeitig weist das Gelände auch ein Gefälle in nördliche und südliche Richtung auf, über das die Kaltluft auch in diese Richtung abfließt. Speziellere Klimafunktionen, wie beispielsweise ausgedehnte Frischluftentstehungsgebiete sind für den Untersuchungsraum nicht gegeben.

### **2.1.3 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt übergeordnet in der hydrogeologischen Einheit „Myophorienschichten“. Diese sind als Grundwassergeringleiter bewertet, ihr Filtervermögen und damit die Schutzfunktion für das Grundwasser gegenüber Einträgen ist überwiegend hoch, beim Auftreten von Dolomit- und Gipslagen jedoch nur gering.

Aussagen bezüglich der Grundwasserergiebigkeit oder des Grundwasserabstandes sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind weder Stillgewässer noch Gräben oder Bachläufe vorhanden. Im Norden befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der Rumpelsgraben, jedoch nicht mehr mit seinem ursprünglichen Verlauf, sondern verlegt an den Rand der bestehenden Bebauung des Wohngebietes „An der Talaue I“. Die Wasserführung des Rumpelsgrabens ist auf Grund des vergleichsweise kleinen Einzugsgebietes schwankend und v. a. im Sommer sehr gering. Südlich des Geltungsbereiches verläuft ein Graben (Oberer Taubenfeldgraben) mit nur temporärer Wasserführung, der jedoch von den Planungen nicht betroffen ist. Es sind auch weder Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete nach § 51 WHG bzw. Art. 31 BayWG noch festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG bzw. Art. 46 BayWG von den Planungen betroffen.



## 2.1.4 Schutzgut Flora / Fauna

### Flora

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt und weist nur ein sehr eingeschränktes Pflanzenspektrum auf. Andere Biotoptypen sind nur sehr kleinflächig vorhanden: im Südosten befindet sich eine Trafostation, also bestehende Bebauung, die von einer kleinen Grünfläche umgeben ist.

Die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen werden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung von 2003 erfasst und bewertet.

| Nr. | Biotoptyp-/ Nutzungsstruktur  | Größe in m <sup>2</sup> | Ökologische Bedeutung für Natur und Landschaft |
|-----|---|-------------------------|--|
| 1   | Acker   | 36.659                  | gering (I)                                     |
| 2   | Straßenbegleitgrün bzw. teilversiegelte Fläche (Bereich um bestehende Trafostation u. Pumpwerk) | 149                     | gering (I)                                     |
|     | <b>Geltungsbereich</b>  | <b>36.808</b>           |  |

Tab. 1: Biotoptypen im Plangebiet, deren Größe und ökologische Bedeutung

### Acker

Nahezu der gesamte Geltungsbereich ist dem Biotoptyp Acker zuzuordnen. Auf Grund der intensiven Bewirtschaftung lässt sich der Vegetationsbestand insgesamt als relativ artenarm bezeichnen, die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind geprägt von häufigen Bewirtschaftungsgängen, Entwicklung und Wiederherstellung dieses Biotop- und Nutzungstyps kann in einem relativ kurzen Zeitraum erfolgen. Die ökologische Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dieses Lebensraumtyps ist gering.

### Straßenbegleitgrün und teilversiegelte Fläche (Bereich um Trafostation und Pumpwerk)

Um die bestehende Trafostation und das bestehende unterirdische Pumpwerk ist das Gebäude teilweise befestigt, teilweise handelt es sich um bewachsene Flächen. Insgesamt kann dieser Bereich aufgrund seiner Struktur und Pflege sowie der Nutzung dem Biotoptyp Straßenbegleitgrün zugeordnet werden und weist nur eine geringe ökologische Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf.

Hinsichtlich der Vernetzung von Lebensräumen erfüllt das Plangebiet keine besonderen Funktionen. Dies ist bedingt durch die Lage (angrenzende Staatsstraße und bestehende Bebauung im Norden) sowie die aktuelle Nutzung der Flächen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde auch geprüft, ob geschützte Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie im Planungsgebiet vorkommen; dies ist nicht der Fall.



## **Fauna**

Bezüglich der faunistischen Bestandssituation wird hier im Detail auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen (Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, 2018). Im Rahmen dieser Prüfung wurden die artenschutzrechtlichen Betroffenheiten abgeprüft und mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betrachtet und bewertet. Hierbei wurden sowohl die Pflanzenarten nach Anhang IV b) als auch die Tierarten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie und Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie untersucht. Die Ergebnisse bezüglich der Pflanzenarten wurden unter dem Punkt Flora (s. o.) bereits dargestellt.

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt.

## **Säugetiere**

Im Plangebiet konnten keine relevanten Säugetierarten nachgewiesen werden, da keine entsprechenden Habitatstrukturen vorhanden sind. Auch Fledermäuse sind nicht betroffen, da keine als Quartier geeigneten Bäume im Plangebiet vorkommen.

## **Reptilien**

Im Bereich des im Süden verlaufenden Oberen Taubenfeldgrabens wurden auf der südexponierten Böschung Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) nachgewiesen. Dieser Graben liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist daher nicht von den Planungen betroffen. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet sind als Habitate für Zauneidechsen ungeeignet. Weitere Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden.

## **Amphibien**

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer, daher sind Amphibien nicht betroffen.

## **Vögel**

Im Plangebiet wurden zwei Reviere von Feldlerchen (*Alauda arvensis*) nachgewiesen. Außerhalb des Geltungsbereiches entlang des südlich verlaufenden Oberen Taubenfeldgrabens wurden an den dortigen Gebüschern die heckenbewohnenden Vogelarten Goldammer (*Emberiza citrinella*) (zwei Brutpaare) und Dorngrasmücke (*Sylvia communis*) (ein Brutpaar) festgestellt. Weitere brütende Vogelarten kommen im Plangebiet nicht vor, da entsprechende Habitatstrukturen (z. B. Bäume für Greifvögel oder Spechte) fehlen.

## **Weitere Tierartengruppen**

Vorkommen weiterer saP-relevanter Tierarten anderer Artengruppen (Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Weichtiere/Großkrebse) sind wegen fehlender Habitate bzw. unzureichender Habitat Ausstattung auszuschließen. Auch von saP-relevanten Schmetterlingsarten (z. B. Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Thymian-Ameisenbläuling, Nachtkerzenschwärmer) wurden trotz gezielter Nachsuche keine Vorkommen festgestellt. Durch die ackerbauliche Nutzung fehlen hier die entsprechenden Futterpflanzen.



### **2.1.5 Schutzgut Mensch / Gesundheit**

Das Schutzgut Mensch / Gesundheit zielt grundsätzlich auf die Aufrechterhaltung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen ab, relevant sind hierfür vor allem Flächen mit Wohn- oder Erholungsfunktionen. Das Plangebiet liegt südlich von Grappertshofen im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung und westlich der Staatsstraße St2421. Da ein allgemeines Wohngebiet geplant ist, kann davon ausgegangen werden, dass dies keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch / Gesundheit verursacht. Allerdings können für das geplanten Wohngebiet Belastungen durch Immissionen der westlich verlaufenden Staatsstraße St2421 auftreten. Zur Ermittlung der Belastung durch diesen Verkehrslärm und eine punktförmige Emissionsquelle (unterirdisches Pumpwerk) wurde die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „An der Talaue II“, Stadt Scheinfeld“ erstellt. Hieraus ergibt sich, dass die Belastungen über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen und daher aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden (s. Kap. 7.2 Lärm in der Begründung).

Als aktive Lärmschutzmaßnahmen werden ein Lärmschutzwall und zwei Lärmschutzwände errichtet. Der Lärmschutzwall verläuft parallel zur östlich gelegenen Staatsstraße St2421 und schirmt gegen den Straßenverkehrslärm ab. Eine Lärmschutzwand ist im Bereich der Zufahrt zu dem geplanten Baugebiet von Norden her erforderlich, da hier der Lärmschutzwall nicht fortgeführt werden kann. Schließlich ist auf Höhe der bestehenden Trafostation eine Unterbrechung des Lärmschutzwalles erforderlich, um hier die Zufahrt zur Trafostation zu ermöglichen. Der hier sich ausbreitende Verkehrslärm wird durch Lärmschutzwände beidseits der geplanten Zufahrt abgeschirmt.

Die passiven Lärmschutzmaßnahmen sind begrenzt auf den räumlichen Bereich der Lärmpegelbereiche II und III und beziehen sich auf die Situierung von Aufenthalts- und Schlafräumen, die Verwendung von Fenstern der Schallschutzklassen 1 (LBP II) bzw. 2 (LPB III) und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen.

Der Verkehr im Plangebiet selbst beschränkt sich auf den Anwohnerverkehr, da hier ein Allgemeines Wohngebiet entstehen soll. Während der Bauphase ist mit einem erhöhten Lärmpegel und u. U. mit Staubemissionen und Erschütterungen im Umfeld der Baumaßnahmen zu rechnen. Dabei handelt es sich jedoch um zeitlich begrenzte Auswirkungen, die daher als nicht relevant eingestuft werden.

### **2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung**

Nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sollen „die Vielfalt und Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft“ auf Dauer gesichert werden. Die Eigenart und Vielfalt sowie der Erholungswert ist dabei anhand des ästhetischen Wertes zu bemessen.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit D59 „Fränkisches Keuper-Liasland“ und in der weiteren Untergliederung zur naturräumlichen Untereinheit 115-C „Vorderer Steigerwald“. Der Vorderer Steigerwald ist der Steigerwaldhochfläche vorgelagert und vor allem durch die charakteristischen Zeugenberge gekennzeichnet. Diese langgestreckten, west-ost ausgerichteten Bergrücken oder auch Einzelberge sind die noch erhaltenen Reste einer ehemals geschlossenen Keuperstufe. Sie erheben sich deutlich über den umgebenden Talraum und sind oft bewaldet. In den Talräumen herrscht die landwirtschaftliche Nutzung vor, die im



Naturraum Vorderer Steigerwald noch eine relativ vielfältige Ausprägung mit unterschiedlichen Strukturelementen aufweist.

Das Relief im Plangebiet fällt in östliche Richtung zur Talaue der Scheine hin ab. Auf Grund dieser topographischen Gegebenheiten bestehen Blickbeziehungen zur Stadt Scheinfeld und dem sich anschließenden, z. T. bewaldeten Geländeanstieg, die einen gewissen landschafts-ästhetischen Reiz besitzen.

Das Erscheinungsbild des Plangebietes selbst und seiner Umgebung ist durch anthropogene Nutzungsformen stark überprägt. Der überplante Landschaftsausschnitt umfasst intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, er grenzt an die bestehende Wohnbebauung im Norden an und in rd. 200 m Entfernung im Süden befindet sich gewerbliche Bebauung mit einer deutlichen Fernwirkung. Der Nahbereich ist zudem durch die Immissionen der Staatsstraße St2421 belastet.

Eine Eignung für ruhige, landschaftsbezogene Erholung ist für das Plangebiet nur in geringem Umfang gegeben, da sich der Straßenverkehr auf der Staatsstraße St2421 negativ auswirkt. Zudem fehlen gliedernde Landschaftselemente wie Hecken, Baumreihen oder Raine und in der näheren Umgebung sind mit Waldflächen und der Scheineauengebiete vorhanden, die sich für die landschaftsbezogene Erholung besser eignen.

### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten kartierten Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften.

### **2.1.8 Schutzgut Fläche**

Dieses Schutzgut ist mittlerweile gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB eigenständig zu betrachten. Grundsätzlich ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und in § 1a Abs. 2 BauGB wird dies weiter ausgeführt. V. a. die Beanspruchung von hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Waldflächen sowie die Versiegelung von Boden sollen vermieden werden. Bei der hier vorliegenden Fläche handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, die jedoch hinsichtlich ihrer Ertragsfähigkeit nicht zu den Hochleistungsstandorten zu zählen sind.

## **2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Fläche weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung und in ihrer derzeitigen Struktur bestehen. Der Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter würde sich nicht ändern.



## 2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Hier werden die Umweltauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege beschrieben, die bei einer Umsetzung der Planung zu erwarten sind und in ihrer Erheblichkeit bewertet.

| Belang       | zu erwartende Umweltauswirkungen   | Bewertung   |
|--------------|--|---|
| Boden        | <p>Durch die Ausweisung von Wohnbaufläche und die nachfolgende Bebauung bzw. sonstige Beanspruchung (z. B. Verdichtung) werden nahezu alle mit dem Boden verbundenen Funktionen sowohl als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als auch als Filter und Puffer erheblich beeinträchtigt. Durch Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (u. a. Festsetzungen zur bebaubaren Grundfläche über die Grundflächenzahl, zur Begrenzung der Versiegelung, Vorgaben zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen, öffentlichen und privaten Grünflächen) werden diese Umweltauswirkungen begrenzt.</p> <p>Für die landwirtschaftliche Nutzung gehen Böden verloren, betroffen ist hier eine Fläche von ca. 3,68 ha.</p>   | <p>bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen:</p> <p>trotzdem nachteilige Umweltauswirkungen</p>           |
| Klima / Luft | <p>Durch die Inanspruchnahme von offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen wird die Kaltluftneubildung reduziert. Zudem führt die Versiegelung zu einer lokalen Erhöhung der Tagesmitteltemperatur, die klimatische Regeneration des Plangebietes wird dadurch negativ beeinflusst. Während der Bauphase ist wegen des Baustellenverkehrs und der Bautätigkeit temporär eine verstärkte Abgas- und Staubemission zu erwarten.</p> <p>Durch Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (u. a. Festsetzungen zur bebaubaren Grundfläche, zur Begrenzung der Versiegelung sowie Vorgaben zur Gestaltung der nicht bebauten Flächen) werden diese Umweltauswirkungen begrenzt.</p> <p>Zur Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels kann keine Aussage getroffen werden, da nicht abschätzbar ist, in welcher Art, Umfang und Dauer mögliche zukünftige Ereignisse wie Starkregen, Überschwemmungen, Sturmböen, extreme Hitze etc. auftreten werden.</p> | <p>bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen:</p> <p>keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</p> |





| Belang | zu erwartende Umweltauswirkungen  | Bewertung   |
|--------|---|---|
| Wasser | <p>Durch die Überbauung und Versiegelung verringert sich im Plangebiet die Grundwasserneubildungsrate, da das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr vollständig versickern kann, sondern abgeführt wird. Durch die reduzierte Versickerungs- und Rückhaltefunktion auf der Fläche besteht zudem die Gefahr einer Abflussverschärfung bei Niederschlagsereignissen. Auf Grund der mäßigen Größe des überplanten Gebietes in Verbindung mit den Festsetzungen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (s. Belang Klima/Luft) wird das Ausmaß dieser Auswirkungen begrenzt.</p> <p>Die festgelegte Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet weist grundsätzlich keine hohe Tendenz zu einer Oberflächen- bzw. Grundwasserverschmutzung auf.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser wird z. T. bereits auf den Grundstücken in Rückhaltezysternen gesammelt und gedrosselt in den Regenwasserkanal abgegeben. Zusammen mit dem Oberflächenwasser des Straßenbereiches wird es in das Rigolensystem im Südosten des Baugebietes geleitet. Bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften und unter Berücksichtigung des Entwässerungskonzeptes ist davon auszugehen, dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen auftreten.</p> <p>Während der Bauphase könnten baubedingte Schadstoffeinträge auftreten; zu daraus resultierenden nachteiligen Umweltauswirkungen sind jedoch zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussagen möglich.</p> | <p>bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen:</p> <p>keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</p> |
| Flora  | <p>Das Biotoppotenzial für Pflanzen wird bei der Umsetzung der Planung durch den Verlust von Flächen und damit Biotopstandorten beeinträchtigt. Durch die Überbauung und Oberflächenversiegelung gehen Flächen als Lebensraum dauerhaft verloren. Die beanspruchten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und haben nur eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen. Der flächenmäßige Verlust wird im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen. Hinsichtlich der Vernetzung von Lebensräumen besitzen die Flächen nur eine untergeordnete Bedeutung.</p>   | <p>bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:</p> <p>keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</p>  |



| Belang              | zu erwartende Umweltauswirkungen  | Bewertung   |
|---------------------|---|---|
| Fauna               | <p>Hier werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellten Tierarten dargestellt.</p> <p>Da die Flächen keine geeigneten Habitatstrukturen für die Tierartengruppen Säugetiere, Reptilien, Amphibien sowie weitere Tierartengruppen (ohne Vögel) aufweist, sind keine Vorkommen entsprechender geschützter Tierarten betroffen und keine Verbotstatbestände erfüllt.</p> <p><b>Feldlerche</b></p> <p>Im Plangebiet wurden zwei Feldlerchen-Reviere festgestellt, die durch die Bebauung verloren gehen.</p> <p>Als Vermeidungsmaßnahme V 1 ist daher die Baufeldräumung auf den Zeitraum außerhalb der Vogel-Brutzeiten beschränkt und nur zwischen Oktober und einschließlich Februar möglich.</p> <p>Zum Ausgleich des Verlustes von zwei Brutrevieren der Feldlerche ist in der saP eine CEF-Maßnahme zur Schaffung von Ersatzlebensräumen in der Größenordnung von 2.000 m<sup>2</sup> enthalten. Diese wird in Kap. 3.3 Artenschutz erläutert. Bei der Umsetzung der CEF-Maßnahme sind die Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG nicht erfüllt.</p> <p><b>Goldammer und Dorngrasmücke</b></p> <p>Die weiteren Vogelarten Goldammer und Dorngrasmücke (Gebüschbrüter) kommen südlich des Plangebietes im Bereich Oberer Taubenfeldgraben vor, der außerhalb des Geltungsbereiches liegt.</p> <p>Zu ihrem Schutz vor negativen Auswirkungen ist in der saP eine konfliktvermeidende Maßnahme (V 2) enthalten, vgl. Kap. 3.3 Artenschutz. Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahme sind die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.</p> | <p>bei Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahme:</p> <p>keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</p> <p>bei Umsetzung der CEF-Maßnahme:</p> <p>keine nachteiligen Umweltauswirkungen</p> <p>bei Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahme:</p> <p>keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</p> |
| Mensch / Gesundheit | <p>Durch den Verkehrslärm der östlich angrenzenden Staatsstraße St2421 ist eine Beeinträchtigung für das Baugebiet selbst zu erwarten. Diese wird jedoch durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen vermieden.</p> <p>Baubedingt kann es sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in geringerem Umfang in dem angrenzenden bestehenden Baugebiet zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Abgase und Staub kommen; diese Beeinträchtigungen sind jedoch nur temporär, enden mit Abschluss der Bauphase und sind daher nicht erheblich.</p>   | <p>bei Umsetzung der aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen:</p> <p>keine nachteiligen Umweltauswirkungen</p>   |



| <b>Belang</b>                         | <b>zu erwartende Umweltauswirkungen</b>  | <b>Bewertung</b>   |
|---------------------------------------|--|--|
| Landschaftsbild/<br>Erholung          | Mit der zukünftigen Bebauung ist eine anthropogene Überprägung der Landschaft und damit einhergehend eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Planungsraum verbunden. Durch Vermeidungsmaßnahmen (u. a. randliche Eingrünung, landschaftsgerechte Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Pflanzgebot für Bäume auf den Privatgrundstücken) werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild abgeschwächt. Durch die abgestufte Höhenentwicklung der Gebäude wird auch die Fernwirkung begrenzt. | bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen:<br><br>keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen |
| Kultur- und Sachgüter                 | Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine bekannten kartierten Denkmale, Denkmalensembles oder Bodendenkmale.   | keine nachteiligen Umweltauswirkungen  |
| Fläche                                | Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt. Dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird mit der Situierung des geplanten Wohnbaugebietes Rechnung getragen. Es kann die bereits vorhandene Zufahrt von der Staatsstraße St2421 (mit Abbiegespur) genutzt werden.   | keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen  |
| Abfallerzeugung                       | Im geplanten Wohnbaugebiet werden bei Umsetzung der vorgesehenen Bebauung durch die nachfolgende Nutzung Abfälle entstehen. Diese sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung über die entsorgungspflichtige Gebietskörperschaft zuzuführen.   | keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen  |
| Umweltverschmutzung und Belästigungen | Die im geplanten Baugebiet zulässigen Nutzungen verursachen neben den baubedingten auch anlagen- bzw. betriebsbedingte Umweltverschmutzungen oder Belästigungen in Form von Pkw-Verkehr. Da es sich jedoch um ein Allgemeines Wohngebiet handelt, sind diese Auswirkungen nur von geringer Erheblichkeit.  | keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen  |
| Unfallrisiko                          | Von einem allgemeinen Wohngebiet geht kein Unfallrisiko aus. Die Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels kann nicht beurteilt werden, da nicht abschätzbar ist, in welcher Art, Umfang und Dauer mögliche zukünftige Ereignisse wie Starkregen, Überschwemmungen, Sturmböen, extreme Hitze etc. auftreten werden.   | keine nachteiligen Umweltauswirkungen  |
| Kumulationswirkung                    | Das geplante Wohnbaugebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu einem bereits vorhandenen Wohnbaugebiet. Dies ist beabsichtigt, u. a. auch um die bestehende Zufahrt nutzen zu können.   | keine nachteiligen Umweltauswirkungen  |



Im Ergebnis zeigen die Darlegung der zu erwartenden Umweltauswirkungen und ihre Bewertung, dass durch die Umsetzung der Planung nachteilige Umweltauswirkungen vor allem durch Flächeninanspruchnahme zu erwarten sind. Dadurch sind die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Flora / Fauna und Fläche in unterschiedlicher Intensität betroffen. Für die Schutzgüter Mensch / Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten. Für die unterschiedlichen Auswirkungen sind zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung sowie zum Ausgleich konzipiert; dies wird in Kapitel 3 des Umweltberichtes detailliert erläutert.

### **3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Dabei sind Eingriffe, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, nur zulässig, wenn eine unbedingte Notwendigkeit vorliegt. Zum Schutz und zur Minimierung von Vorhaben bedingten Beeinträchtigungen sind entsprechende Maßnahmen zu treffen. Für den vorliegenden Fall sind dies im Einzelnen:

- Beschränkung der Flächeninanspruchnahme auf die für die bauliche Entwicklung erforderliche Fläche (über die Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen (GRZ bzw. GFZ))
- Bauhöhenregelung (Firsthöhe in TG I bis max. 5,50 m und in TG II bis max. 8,50 m bzw. bis max. 6,0 m) zur Begrenzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- gezielte Anordnung von Gehölzpflanzungen auf festgesetzten privaten Grünflächen entlang der Randbereiche (s. Artenliste A)
- gezielte Anordnung von Gehölzpflanzungen auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Norden (s. Artenliste A)
- Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes je 350 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche zur inneren Durchgrünung des Baugebietes (s. Artenliste B), alternativ Pflanzung eines Obstbaum-Hochstammes (s. Artenliste C)
- Ansaat einer regionalen Wiesensaatgutmischung auf den geplanten öffentlichen Grünflächen ohne Strauchpflanzung (s. u.)
- Bepflanzung des Lärmschutzwalles mit geeigneten Gehölzarten (s. Artenliste D)
- Begrünung der Lärmschutzwände (s. Artenliste E)
- Verwendung von wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wegflächen zur Schonung des Bodenlebens und Verminderung des oberflächigen Abflusses von Niederschlägen (sofern keine wasserrechtlichen Bestimmungen dem entgegenstehen)



- landschaftsgerechte Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen zur Durchgrünung des gesamten Plangebietes
- Sammlung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grundstücksflächen in Regenrückhaltezysternen und einem Rigolensystem mit nachfolgender Ableitung
- bei Entdeckung von bislang unbekanntem, kulturhistorisch bedeutsamen Funden bei den Bauarbeiten sind diese vorübergehend einzustellen, die Funde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu melden und das weitere Vorgehen mit dem Landesamt abzustimmen.

### **Artenlisten**

#### **Artenliste A** (Heckengehölze für die Randbereiche)

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Acer campestre       | Feld-Ahorn                 |
| Carpinus betulus     | Hainbuche                  |
| Cornus mas           | Kornelkirsche              |
| Corylus avellana     | Hasel                      |
| Crataegus laevigata* | Zweigrifflicher Weissdorn* |
| Crataegus monogyna*  | Eingrifflicher Weissdorn*  |
| Ligustrum vulgare    | Gemeiner Liguster          |
| Lonicera xylosteum   | Rote Heckenkirsche         |
| Prunus spinosa*      | Schlehe*                   |
| Rosa canina*         | Hunds-Rose*                |
| Sambucus nigra       | Schwarzer Holunder         |
| Viburnum lantana     | Wolliger Schneeball        |
| Viburnum opulus      | Gemeiner Schneeball        |

Anteil der Straucharten mit Dornen/Stacheln (gekennzeichnet mit \*) mind. 30 %

**Mindestqualität:** 2 x verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 80/100 cm

#### **Artenliste B** (Laubbaum-Hochstämme für private Grundstücke)

|                  |            |
|------------------|------------|
| Acer campestre   | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche  |
| Malus sylvestris | Wild-Apfel |
| Sorbus aria      | Mehlbeere  |

**Mindestqualität:** Hochstamm, 12/14 cm StU



**Artenliste C** (Obstbaum-Hochstämme für private Grundstücke)

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Apfel            | Birne                   |
| Gravensteiner    | Schwäbische Wasserbirne |
| Jakob Fischer    | Bayerische Weinbirne    |
| Kaiser Wilhelm   | Palmischbirne           |
| Goldparmäne      | Gute Graue              |
| Sonnenwirtsapfel | Gellerts Butterbirne    |
| Hauxapfel        | Mallebusch              |

**Mindestqualität:** Hochstamm, 7 cm StU

**Artenliste D** (Bepflanzung des Lärmschutzwalles, Ostseite)

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Acer campestre      | Feld-Ahorn               |
| Cornus mas          | Kornelkirsche            |
| Cornus sanguinea    | Roter Hartriegel         |
| Crataegus monogyna  | Eingrifflicher Weißdorn  |
| Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Ligustrum vulgare   | Gemeiner Liguster        |
| Lonicera xylosteum  | Rote Heckenkirsche       |
| Prunus spinosa      | Schlehe                  |
| Rosa canina         | Hunds-Rose               |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder       |
| Sorbus aria         | Mehlbeere                |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball      |

**Mindestqualität:** 2x verpflanzte Sträucher, 60/100 cm

**Artenliste E** (Kletterpflanzen zur Begrünung von Lärmschutzwänden)

Arten, die eine Rank-/Kletterhilfe benötigen

|                     |                          |                      |                       |
|---------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|
| sommergrüne Gehölze | Akebia quinata           | Akebie               |                       |
|                     | Aristolochia macrophylla | Osterluzei           |                       |
|                     | Campsis radicans         | Klettertrompete      |                       |
|                     | Clematis alpina          | Alpen-Waldrebe       |                       |
|                     | Clematis vitalba         | Gewöhnliche Waldrebe |                       |
|                     | Lonicera caprifolium     | Geißblatt            |                       |
|                     | Polygonum aubertii       | Schlingknöterich     |                       |
|                     | Wisteria sinensis        | Blauregen            |                       |
|                     | immergrüne Gehölze       | Lonicera henryi      | Immergrünes Geißblatt |
|                     |                          | Staude               | Humulus lupulus       |

Arten, die keine Rank-/Kletterhilfe benötigen (Wuchstyp Selbstklimmer)

|                     |                             |                  |
|---------------------|-----------------------------|------------------|
| sommergrüne Gehölze | Hydrangea petiolaris        | Kletterhortensie |
|                     | Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein      |
|                     | P. tricuspidata             | Wilder Wein      |
| immergrüne Gehölze  | Hedera helix                | Efeu             |

**Mindestqualität:** 2 x verpflanzt m. Topfballen, mind. 2 Triebe



## Wiesenansaat

Auf den öffentlichen Grünflächen im Osten und im Südosten ist eine Wiesenansaat mit regionalem Saatgut vorzunehmen. Verwendet werden kann z. B. die Saatgutmischung 02 für Fettwiese/Glatthaferwiese der Fa. Rieger-Hofmann oder eine vergleichbare Mischung eines anderen Herstellers. Auszubringen ist die angegebene Aufwandsmenge. Die Wiese auf den öffentlichen Grünflächen ist zwei Mal jährlich nach dem 15. Juni bzw. ab Mitte August zu mähen; das Mähgut ist stets abzufahren, das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist ebenfalls nicht zulässig.

## 3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird im Folgenden auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung von 2003 zurückgegriffen. Der Leitfaden basiert auf der Überlagerung der Einstufung des Bestandes mit der Einstufung der geplanten Nutzung. Dabei sind auch die gesamtäumlichen Zusammenhänge in Bezug auf den Lebensraumkomplex und das Landschaftsbild zu berücksichtigen.

| Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild | Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere      |   |
|---|---|---|
|   | Typ A<br>Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad | Typ B<br>Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad |
| <b>Kategorie I</b><br>Gebiete geringer Bedeutung                          | 0,3 bis 0,6                                     | 0,2 bis 0,5   |
| <b>Kategorie II</b><br>Gebiete mittlerer Bedeutung                        | 0,8 bis 1,0                                     | 0,5 bis 0,8   |
| <b>Kategorie III</b><br>Gebiete hoher Bedeutung                           | 1,0 bis 3,0                                     | 1,0 bis 3,0   |

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren, vereinfachte Darstellung

(aus: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).“ Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003)



Für die Einstufung der Bedeutung von Naturhaushalt und Landschaftsbild gibt es drei Kategorien: geringe (I), mittlere (II) und hohe (III) Bedeutung des jeweiligen Gebietes. Um die Einstufung zu erleichtern und vergleichbar zu machen, enthält der Leitfaden Listen, die eine Aufzählung der Gebiete für die jeweilige Kategorie enthalten.

Die Eingriffsschwere wird anhand des Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrades einer Fläche festgelegt. Hier sind zwei Einstufungen möglich: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) und niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B).

Die Matrix enthält die Kompensationsfaktoren, die für die jeweiligen Kombinationsmöglichkeiten von Gebietsbedeutung und Eingriffsschwere anzusetzen sind. Diese Kompensationsfaktoren sind in Form einer Spanne angegeben, z. B. 0,3 bis 0,6. Die o. g. Listen geben Anhaltspunkte für die Festlegung eines genauen Kompensationsfaktors. Aus den Flächengrößen und den zugeordneten Kompensationsfaktoren lässt sich der erforderliche Umfang der Ausgleichsflächen ermitteln.

Die Eingriffsschwere ist dem Typ A zu zurechnen, da es sich um eine im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,4 (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) handelt. Allerdings liegt die hier festgesetzte GRZ mit 0,4 am unteren Ende der Spanne, der den hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad kennzeichnet und von der Grundflächenzahl GRZ von 0,4 bis hin zur GRZ von 1,0 reicht.

Im Rahmen der Berechnung des Kompensationsbedarfs sind die Flächen zu berücksichtigen, die einer Veränderung unterliegen. Hierbei sind gemäß des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ die Freiflächen der Baugrundstücke der Eingriffsfläche zuzurechnen. In Abzug gebracht werden können Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung erfahren und somit ihre Funktionen für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie für das Landschaftsbild noch erfüllen können. Die geplanten öffentlichen Grünflächen einschließlich der öffentlichen Seite des Lärmschutzwalles sind als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu sehen. Der Lärmschutzwall dient dem Schutzgut Mensch/Gesundheit, um den Verkehrslärm der Staatsstraße St2421 vom geplanten Baugebiet abzuschirmen. Daneben erfüllen die öffentlichen Grünflächen noch in gewissem Umfang Funktionen für die Teil-Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft sowie für das Teil-Schutzgut Fauna /Flora durch die Ansaat mit regionalen Wiesensaatgutmischungen und entsprechender Pflege.

Von der Größe des Geltungsbereiches werden keine Flächen in Abzug gebracht, der Umfang der Eingriffsfläche beläuft sich somit auf ca. 36.808 m<sup>2</sup>.

Bei den betroffenen Biotoptypen handelt es sich fast ausschließlich um intensiv genutzte Ackerfläche, lediglich im Bereich der bestehenden Trafostation und des unterirdischen Pumpwerks ist kleinflächig ein Biotop- und Nutzungstyp vorhanden, der als Straßenbegleitgrün und teilversiegelte Fläche zu bewerten ist.

Auf Grund der umfangreichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, mit denen eine gleichmäßige Durchgrünung des geplanten Baugebietes und eine gute Einbindung in die Landschaft erreicht wird, kann ein niedriger Kompensationsfaktor gewählt werden. In Verbindung mit der Eingriffsschwere der GRZ von 0,4 am unteren Ende der Spanne für Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad), wird als Kompensationsfaktor 0,3 gewählt.





Unter Berücksichtigung des Leitfadens ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

| Biotop- / Nutzungsstruktur  | Eingriffsfläche ca. m <sup>2</sup> | Ökologische Bedeutung (Kategorie) | Eingriffsschwere (Typ) | Faktor | Kompensationsfläche ca. m <sup>2</sup> |
|---|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|--------|--|
| Ackerfläche   | 36.659                             | gering (I)                        | A                      | 0,3    | 10.998                                 |
| Straßenbegleitgrün bzw. teilversiegelte Fläche (Bereich um Trafostation und Pumpwerk) | 149                                | gering (I)                        | A                      | 0,3    | 45                                     |
| <b>Gesamt</b>   | <b>36.808</b>                      | <b>Kompensationsbedarf</b>        |                        |        | <b>11.043</b>                          |

Tab. 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die Ermittlung ergibt, dass ein Kompensationsbedarf von ca. 11.043 m<sup>2</sup> erforderlich ist.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet und in den Bebauungsplan übernommen. Diese Ausgleichsflächen sind gem. Art. 9 BayNatSchG unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der Stadt Scheinfeld an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

| Biotop- / Nutzungsstruktur (Ausgangssituation) | Biotop- / Nutzungsstruktur (Zielkonzeption) | Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> ) | Faktor | Anerkennungsfläche (m <sup>2</sup> ) |
|--|---|------------------------------------|--------|--------------------------------------|
| A  |   |                                    |        |                                      |
| A  |   |                                    |        |                                      |
| Ausgleichswert außerhalb B-Plan-Gebiet         |   |                                    |        |                                      |
| <b>Ausgleichswert</b>                          |   |                                    |        |                                      |

Tab. 3: Ermittlung des tatsächlichen Ausgleichswertes



### **3.3 Artenschutz**

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, 2018) kam zu dem Ergebnis, dass für keine der relevanten schutzbedürftigen Arten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, sofern folgende Maßnahmen zur Vermeidung V 1 und V 2 eingehalten werden und die CEF-Maßnahmen CEF 1 umgesetzt wird (vgl. Umweltbericht Kap. 2.1.4 Schutzgut Flora /Fauna).

#### **Maßnahmen zur Vermeidung**

- V 1  
Durchführung der Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen (z. B. Abschieben von Oberboden) zur Vorbereitung der geplanten Bebauung außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d. h. nicht von März bis September
- V 2  
Pflanzung von Gebüsch mit hohem Anteil an Dornsträuchern an den Rändern der geplanten Bebauung, als potenzielles Brutplatz-Angebot für heckenbewohnende Vogelarten (Dorngrasmücke, Goldammer)

#### **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)**

- CEF 1  
Schaffung eines Ersatzhabitats für zwei Feldlerchen-Brutreviere  
  
Die Festsetzung einer CEF-Fläche und die Umsetzung der Herstellungsmaßnahmen werden derzeit erarbeitet.

## **4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der hier festgelegte Standort für die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes wurde aufgrund der Lage im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung in Grappertshofen gewählt. Zur Erschließung kann die bereits vorhandene Abfahrt von der Staatsstraße St2421 einschließlich der Abbiegespur genutzt werden. Neben der günstigen Verkehrsanbindung sind gute Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Kanalsystem gegeben. Die Stadt Scheinfeld möchte Flächen für Wohnbebauung schaffen, für die eine örtliche Nachfrage besteht. Schließlich wird das geplante Wohngebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für diesen Bereich Wohnbaunutzung vorsieht. Planungsinterne Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden im Verfahren selbst geprüft und in die Planung integriert bzw. unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele beachtet.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gibt es keine vernünftige Alternative zur vorliegenden Planung, die zu einer geringeren Eingriffsintensität führte (z. B. andere Anordnung der Bauflächen).



## 5 Weitere Angaben zum Umweltbericht

### 5.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Relevante Schwierigkeiten bei der Bearbeitung des Umweltberichts traten nicht auf.

### 5.2 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Durch ein Monitoring werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens überwacht und frühzeitig evtl. auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erkannt und geeignete Abhilfe kann ergriffen werden.

Erhebliche Auswirkungen sind nur zu erwarten, wenn zum Beispiel die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt bzw. nicht funktionsfähig wären oder der Versiegelungsgrad über dem zulässigen Wert läge.

Für das Monitoring der städtebaulichen Belange ist generell die Stadt Scheinfeld zuständig. Die Abnahme der natur- und artenschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen sollte der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt des Lkr. Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim) übertragen werden, um fachlich die Funktionalität und den Erfüllungsgrad der Maßnahmen zu überprüfen.

## 6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „An der Talaue II“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 3,68 ha im Ortsteil Grappertshofen der Stadt Scheinfeld geschaffen.

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird von der Stadt Scheinfeld in Abstimmung mit den Fachbehörden (hier: frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) festgelegt und basiert auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind auf Grund der für den Naturraum gering empfindlichen Bestandssituation des Landschaftsraumes - bezogen auf die meisten Schutzgüter - eher gering bis mäßig durchschnittliche Umweltbelastungen verbunden.

Insgesamt gesehen sind Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes zu erwarten. Generell gehen im Plangebiet das Biotoppotential als auch der Standort für Pflanzen durch Versiegelung und Bebauung dauerhaft verloren. Das Plangebiet wird derzeit fast vollständig als Ackerfläche genutzt. Der biotopwertige Verlust wird im Rahmen der Abhandlung der Eingriffsregelung ausgeglichen. Zur Beurteilung der faunistischen Situation wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, deren Ergebnisse in den Umweltbericht übernommen wurden. In der saP wurden zwei Vermeidungsmaßnahmen und eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) vor-



gegeben, die in den Umweltbericht übernommen werden und bei deren Umsetzung und Einhaltung davon ausgegangen werden kann, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §§ 4 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Klimaökologisch wertvolle Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Örtlich wird die Kaltluftbildung reduziert und die Versiegelung im Zuge der Bebauung hat einen Anstieg der Tagesmitteltemperatur zur Folge. Um diese Auswirkungen zu minimieren ist eine Durchgrünung des Plangebietes vorgesehen, zudem sind Festsetzungen zur Begrenzung der Bebaubarkeit getroffen.

Größere Veränderungen im Landschaftsbild ergeben sich aufgrund der bestehenden umliegenden Nutzungsstrukturen nicht. Entlang der Randbereiche ist die Pflanzung von Strauchhecken vorgesehen, die eine optisch abschirmende Wirkung entfalten und einen strukturierten Übergang zur freien Landschaft schaffen. Die Nutzbarkeit für landschaftsbezogene Erholung wird nicht eingeschränkt, da keine bestehenden Wegeverbindungen entfallen.

Für das Schutzgut Mensch/Gesundheit sind bei Umsetzung der aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einem Flächenumfang entsprechend dem Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes ausgeglichen bzw. ersetzt; diese werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet.



## **7 Literaturverzeichnis**

### **Gesetze, Verordnungen, Richtlinien**

AGBGB Bayern: Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze in der Fassung vom 20. September 1982 (BayRS IV S. 571), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. November 2016 (GVBl. S. 318)

Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO): In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)

Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG): In der Fassung vom 25. Juni 2012 (GVBl. S. 254), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604)

Bayerisches Wassergesetz (BayWG): in der Fassung vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2018 (GVBl. 48)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG): Gesetz für Bundesfernstraßen in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)



Denkmalschutzgesetz (DSchG): Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler in der Fassung vom 25. Juni 1983 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl S. 523)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 der Verordnung vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626)

### **Weitere Literatur**

Bayerisches Geologisches Landesamt und Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (Hrsg.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung. München

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (2003): Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Ergänzte Fassung. München

Bayerische Staatsregierung (Hrsg.) (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern, Text- und Planteil. München

Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH (2018): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Bebauungsplangebiet „An der Talaue II“, Gem. Scheinfeld, OT Grappertshofen

Ingenieurbüro Härtfelder, Bad Windsheim (2019): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „An der Talaue II“, Stadt Scheinfeld

Schirmer Architekten und Stadtplaner (2014): Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Scheinfeld

Stadt Scheinfeld (1998): Flächennutzungsplan der Stadt Scheinfeld

Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (Hrsg.) (1987): Regionalplan Westmittelfranken, Text- und Planteil. Ansbach

### **Digitale Informationsgrundlagen**

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BayLfD) (o. .): Kartendienst - Denkmalatlas. unter: <http://www.geoportal.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 29.10.2018

Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfU) (o. .): FIS-Natur Online (FIN-Web). unter: <http://www.lfu.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 29.10.2018

Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfU) (o. .): UmweltAtlas Bayern. unter: <http://www.umweltatlas.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 29.10.2018

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (o.): Geoportal BayernAtlas. unter: <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>. Zuletzt aufgerufen am 29.10.2018