

Markt Ammerndorf

Änderung des Bebauungsplans Ortskern

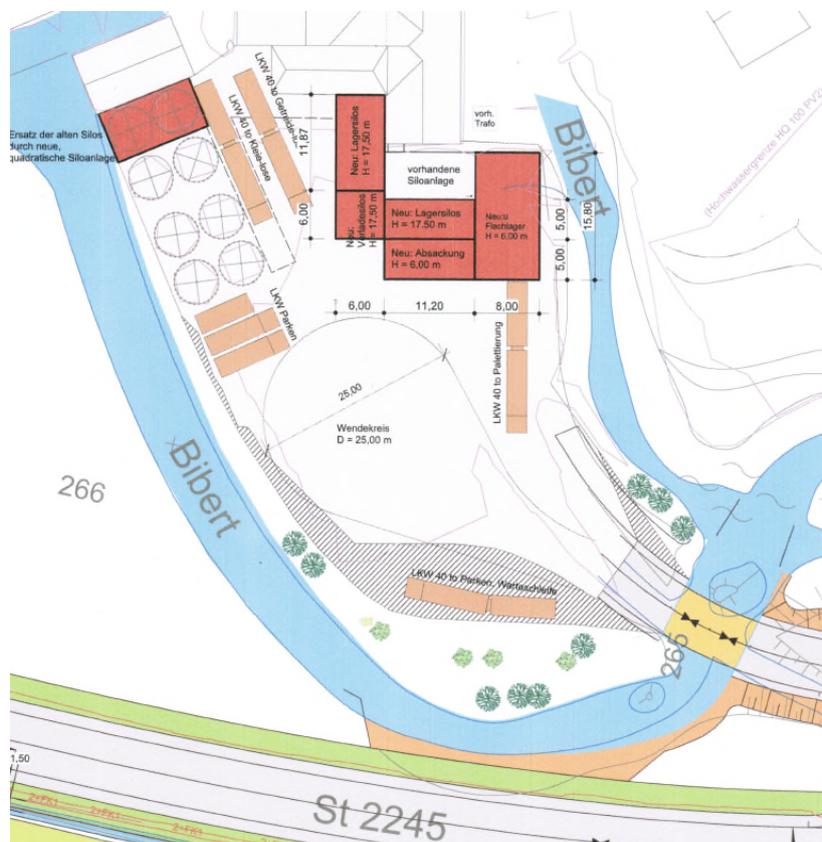
Stand Vorentwurf 06.10.2016

1. Planungsanlass, geplantes Vorhaben, Abgrenzung des Planungsbereichs

Der Markt Ammerndorf ist Standort für eine überregional bedeutsame Mühle, die sich seit Jahrhunderten am Rande des Ortskerns neben der Bibert auf einer Insel weiter nach Süden entwickelt hat. Beim Bau der Ortsumgehung wurde für diese Mühle eine gesonderte Zufahrt geschaffen.

Die Mühle hat sich inzwischen weiter entwickelt und hat dringenden Bedarf an weiteren Lager- und Verpackungsgebäuden sowie Verkehrsflächen. Eine Entwicklung nach Norden in den Ortskern hinein ist wegen der vorhandenen Bebauung nicht möglich. Eine Entwicklung nach Westen oder Osten wegen der Bibert und angrenzender Wohngebäude nicht machbar.

Die Planungen der Mühlenbesitzer gehen daher in Richtung Süden und sehen eine Erweiterung bestehender Mühlengebäude nach Süden sowie den Ersatz von älteren Silogebäuden im westlichen Grundstücksbereich vor. Damit wird der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortskern“ deutlich überschritten.



In Vorgesprächen mit den Nachbarn wurden von einem der Anlieger Wünsche nach einer weiteren Wohnbebauung geäußert (auf Fl.-Nr. 40). Diese Wünsche sind mit in die vorliegende Planung eingeflossen.

Das im Bebauungsplan „Ortskern“ festgesetzte Dorfgebiet ist also zu erweitern. Es sind immissionsrechtliche und naturschutzrechtliche Fragen zu klären.

Abb. 1:
Lageskizze mit geplanten Erweiterungsbauten Stand September 2016
Büro Heigl, Ammerndorf, unmaßstäblich

Bei einem ersten Gespräch mit dem Kreisbaumeister im Frühjahr 2016 wurde deutlich, dass die geplante Erweiterung der Mühle nur über einen qualifizierten Bebauungsplan erfolgen kann.

Parallel zur Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ ist der Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren zu ändern (7. Änderung).

Folgende Flurnummern befinden sich im Planungsgebiet:

Flurnummer 41 sowie Teilflächen aus den Flurnummern 40; 46 (Mühlgasse); 47; 266; 267 (Bibert).

2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan

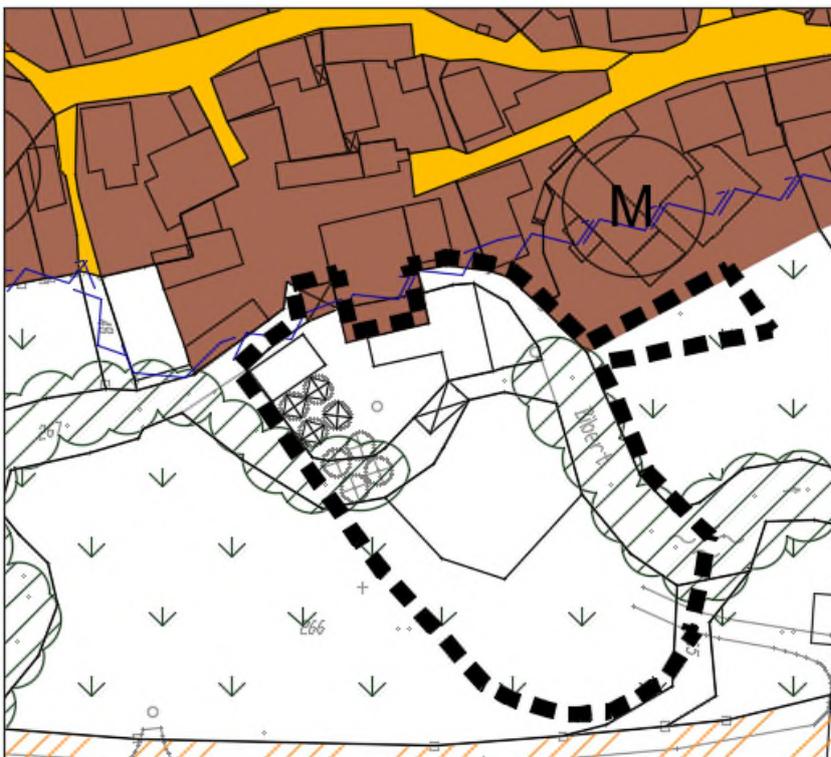


Abb. 1:

Plananschnitt links:
Auszug aus dem wirksamen FNP/LP, Ohne Maßstab, Änderungsbereich schwarz gestrichelt umrandet

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Ammerndorf ist seit dem 17.12.2005 wirksam. Er wurde in den vergangenen Jahren mehrfach geändert. Die letzte, 6. Änderung, umfasste den Bereich des Gewerbegebietes „Baumgarten III“ nördlich der Ortsumgehungsstraße. Diese wurde 2013 vom Landratsamt Fürth genehmigt.

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Planungsgebiet als weiße, landwirtschaftliche Fläche mit zusätzlichen Informationen dargestellt. Die Pflanzensymbole bedeuten „Talwiese“, darüber hinaus sind Heckensymbole dargestellt.

Der Fluss „Bibert“, ein Gewässer 2. Ordnung, wurde beim Bau der Ortsumgebung teilweise verlegt und ist im wirksamen FNP/LP daher noch nicht blau eingefärbt.

Im Süden erkennt man die damals nur in einer groben Vorplanung vorhandene Streckenführung der Ortsumgehung Ammerndorf.

Im Norden schließt der alte Ortskern von Ammerndorf an. Er ist flächig als gemischte Baufläche „M“ im Sinne des § 1 Abs. 1 Punkt 2 BauNVO dargestellt.

Die Hochwasserlinie eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) verläuft entlang der ausgewiesenen gemischten Baufläche und liegt teilweise sogar innerhalb der Bauflächen östlich der Mühle.

Weitere Vorgaben sind dem FNP/LP nicht zu entnehmen.

In den letzten Jahren sind Schutzgebiete im Talgrund der Bibert hinzugekommen: Abweichend von der Darstellung im gültigen FNP sind folgende Schutzgebiete im Talgrund der Bibert vorhanden:

- Landschaftsschutzgebiet Nr. 512.01 „Roßtal“, Rechtsverordnung vom 15.11.1997
- amtlich kartiertes Biotop Nr. 6531-0086-01 und -02 "Bibert mit begleitendem Gehölzsaum", kartiert am 21.06.1994

3. Planung:

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Es wird Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Dies geschieht in Fortführung der bisher vorhandenen Gebietsfestsetzung. Im Dorfgebiet sind grundsätzlich u.a. „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ und „Wohnen“ zulässig. Diese Nutzungen befinden sich bereits im überplanten Bereich.

Vergnügungsstätten wurden mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 grundsätzlich ausgeschlossen, um die Struktur des Ortskerns nicht störenden Einflüssen zu unterwerfen und um die Verkehrssituation (wenig Parkplätze) nicht weiter zu beeinträchtigen.

Landwirtschaftliche Betriebe sind in der näheren Umgebung nicht mehr vorhanden. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft ist im Ortskern von Ammerndorf bereits weitgehend vollzogen.

Eine Festsetzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO wäre daher ebenfalls möglich gewesen. Dies entspräche aber nicht der dann direkt anschließenden Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan. Dem Markt Ammerndorf wird empfohlen mittelfristig die Art der zulässigen Nutzung im Bebauungsplan "Altort" großflächig zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist teilweise sehr kleinteilig geregelt. Dies entspricht der geplanten, sehr kleinteiligen Nutzung, aber auch der Wahrung einer hohen Wohnqualität durch möglichst geringe Verschattung.

Im Bereich der künftigen gewerblichen Bauten der Mühle (Bestand und Planung) wurde auf die Festsetzung von Vollgeschoss verzichtet, da Vollgeschosse im Gewerbebau zu unterschiedlich ausfallen. Stattdessen wurde eine maximale Höhe der Gebäude festgesetzt, als Höhenbezugspunkt gilt die Höhenkote 311,00 ü.NN, die etwa im Bereich der Mitte der vorhandenen Fahrfläche südlich der Silos bereits vorhanden ist.

Die anderen Bereiche, die meist Wohnnutzung aufweisen (Bestand und Planung), erlauben eine in diesem Teil von Ammerndorf übliche Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem als Dachgeschoß anzurechnenden Vollgeschoß.

Vom Büro Heigl wurde eine Verschattungssimulation erstellt. Sie hat gezeigt, dass es bei einer Ausweitung einer gleich hohen Neubebauung (wie im Bestand auf der Ostseite der geplanten Erweiterung) zu deutlicher Verschattung des östlich angrenzenden Grundstücks Fl.-Nr. 40 gekommen wäre.

Der neu geplante hohe Gebäudekörper der Mühlenerweiterung wurde daher in der vorliegenden Baukonzeption nach Westen gerückt, auf der Ostseite des Bestandes wird nur eine deutlich niedrigere Bebauung mit bis zu 7m Höhe zugelassen.

Damit verschlechtert sich die Verschattung des nördlich davon liegenden Bestandsgebäudes Hs.-Nr. 7 (auf Fl.-Nr. 41) nicht, für ein neues Gebäude auf Fl.-Nr. 40 wird die Verschattung kaum verändert.

Auch die Grundflächenzahl (GRZ) ist in der bereits genannten Systematik gestaffelt:

GRZ 0,5 gilt im Bereich bestehender oder künftiger Wohnnutzung;

GRZ 0,6 (Höchstgrenze) gilt im Bereich der gewerblichen Nutzung.

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde im gewerblichen Teil verzichtet, hier greift die Festsetzung der maximalen Höhe. Für die Wohnbereiche gilt eine GFZ von 1,0 im östlichen Bereich (Neubebauung vorgesehen) bzw. 1,5 im westlichen Bereich des bestehenden, historischen Mühlengebäudes.

Die Bauweise wurde ebenfalls differenziert festgesetzt:

Offene Bauweise „o“ gilt im Bereich der gewerblichen Nutzung

Offene Bauweise „nur Einzelhaus zulässig“ gilt im Bereich bestehender oder künftiger Wohnnutzung, wobei die Festsetzung Einzelhaus keine Aussage über die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten trifft. Es dürfen/sollen zur Verdichtung und Stärkung des Ortskerns gerne mehrere Wohneinheiten im Gebäude entstehen.

Dachform und –neigung orientieren sich am vorhandenen bzw. umgebenden Bestand. Für die gewerblich genutzten Gebäude gilt eine flache Dachneigung bis max. 5°, um die Höhenentwicklung zu begrenzen. Eine Dachform ist nicht festgesetzt.

Für die Bereiche mit Wohnnutzung gilt Satteldach mit steiler Dachneigung 45° bis 55° (Bestandsgebäude historische Mühle) bzw. 42° bis 48° im östlichen Bereich (Anpassung an Umgebung).

Die Baugrenzen umschließen die gewerblich nutzbaren Bereiche sehr eng, da es bereits konkrete Pläne zu den späteren Gebäuden gibt (Vorplanung Büro Heigl). Im östlichen Bereich verlaufen die Baugrenzen so, dass sie einem späteren neuen Gebäude noch Freiraum lassen. Die Hochwasserlinie des HQ100 ist jedoch berücksichtigt und wird nicht überschritten.

Mögliche neue Grenzziehungen:

Wie oft in alten Ortskernen anzutreffen, verlaufen Grundstücksgrenzen ungünstig, meist krumm und behindern die spätere bauliche Entwicklung schon wegen der ungünstig zugeschnittenen Grundstücke. Zwischen den Flurnummern 40 und 41 wurde eine neue Grenzziehung vorgeschlagen. Die Baugrenzen sind bereits darauf abgestimmt. Eine neue, begradigte Grundstücksgrenze würde dem Anwesen auf Fl.-Nr. 41 eine gut funktionierende Zufahrt und die Anlage einer Garage ermöglichen. Erste Gespräche mit den beiden Grundstückseigentümern haben bereits stattgefunden.

3.2. Weitere städtebauliche Eintragungen und Regelungen:

Das denkmalgeschützte Mühlengebäude erhielt die Bezeichnung „D“ für Denkmalschutz.

Die neuen Gebäude sollen sich in das Orts- und Landschaftsbild integrieren. Es wurden daher umfangreiche gestalterische Festsetzungen getroffen (vgl. Textl. Festsetzungen Nrn. 4-6 und 10). Sie berücksichtigen denkmalschützende Belange aber auch die Situation des sich neu bildenden Ortsrandes nach Süden hin. Weit in die Landschaft hineinwirkende Bauten wie die neuen Mühlengebäude sollen durch eine zurückhaltende Farbgebung und durch die Begrenzung der Fernwirksamkeit auch bei Werbeflächen eher örtlich wirken. Dort können sie durchaus ein Wahrzeichen für Ammerndorf werden. Gestalterische Bauentwürfe werden noch gefertigt (siehe 3.3.).

3.3. Erschließung, Ver- und Entsorgung:

Äußere Verkehrsanbindung:

Das erweiterte Baugebiet ist im Bereich Mühle bereits über eine Zufahrtsstraße an die Staatsstraße ST 2245 angebunden. Die geringfügige Erweiterung der gemischten Baufläche bei Fl.-Nr. 40 ist bereits über die Mühlgasse, eine Gemeindestraße angebunden.

Müllentsorgung:

Das Gebiet wird bereits von Müllfahrzeugen entsorgt. Die Müllentsorgung ist gewährleistet.

Versorgung:

Die Trinkwasser-, Strom- oder Kommunikationsversorgung erfolgt über Anschlüsse an die vorhandenen Netze durch Netzerweiterungen.

Die Kapazitäten werden im Rahmen der Bauleitplanung von der Gemeinde bzw. den Versorgungsbetrieben geprüft.

Schallschutz:

Durch die Erweiterung des gewerblichen Mühlenbetriebs nach Süden hin in Richtung Ortsumgehung werden keine negativen Auswirkungen für den nördlich liegenden Gebäudebestand (meist Wohnnutzung) erwartet.

Auf die Erarbeitung eines Schallgutachtens im Rahmen der Bauleitplanung kann daher verzichtet werden.

Die neuen Bauflächen auf Fl.-Nr. 40 könnten theoretisch durch Schallentwicklung aus der Mühlenerweiterung beeinträchtigt werden. Dies sollte im Rahmen der Baugenehmigung der Mühle geprüft werden.

Entwässerung:

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Das geplante Gebiet wird über das vorhandene Mischsystem entsorgt. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Mühlgasse eingeleitet.

Unbelastetes Oberflächenwasser wird wie bisher in die Bibert abgegeben. Es ist zu prüfen, ob wasserrechtliche Genehmigungsverfahren erforderlich werden.

Orts- und Landschaftsbild:

Durch die Erweiterung der Bauflächen auf Fl.-Nr. 40 und durch die Errichtung hoher Mühlengebäude kommt es zu einer weiteren baulichen Prägung des südlichen Ortsrandes von Ammerndorf.

Es ist noch zu früh, um Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen zu machen, da die Form der Gebäude noch nicht genau feststeht und es noch keine Aussagen zu Materialien und Farben gibt. Bereits die vorhandene Bausubstanz ist wahrnehmbar. Im Sommer werden die hohen Mühlengebäude und Silos gut von hohen Bäumen verdeckt. Im Winter sind sie stärker sichtbar.

Es ist auch denkbar, die Ammerndorfer Mühle zu einem Wahrzeichen neben der Kirche im Ortszentrum zu machen.

3.4. Hochwassersituation, Verlauf der Bibert:

Die HQ100 Linie wird von der Baugebietsdarstellung nicht tangiert. Aufgrund der Errichtung der Ortsumgehung hat sich eine deutliche Änderung der Hochwasserlinie ergeben. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Baumgarten III“ wurde eine umfangreiche Neuberechnung erstellt, die eine neue Linie ergeben hat. Sie wurde in diesen Bebauungsplan übernommen.

Der Bestand der Bibert wurde im Planungsbereich im Sommer 2016 neu vermessen. Das Ergebnis der tachymetrischen Vermessung ist in den Bebauungsplan integriert worden. Der Flußverlauf wurde auch mit der entsprechenden Planschärfe in die 7. Änderung des FNP/LP übernommen und als Wasserfläche dargestellt.

Die derzeitige Begrünung wurde innerhalb des voraussichtlichen Geltungsbereichs bei der Vermessung ebenfalls aufgenommen und in die Änderung des FNP/LP symbolhaft übertragen.

3.5. Natur- und Artenschutz:

Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntma-

chung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist).

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz), sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens sind gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil des Bauleitplanes der Begründung beizufügen.

Inhaltliche Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen nach § 9 BauGB.

Eine Beschreibung und Bewertung des Planvorhabens mit den zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält der Umweltbericht (AG STADT & LAND V. 06.10.2016).

Im Folgenden wird die Bewertung sowie die Berechnung des zu leistenden Ausgleiches, in Anlehnung an den Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' (BAYER. STAATSMINISTERIUM F. LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003) vorgenommen.

Nachfolgende Tabelle enthält die Bestandsaufnahme aller Flächen innerhalb des Geltungsbereiches d.h. auch Flächen die nicht städtebaulich überplant werden. Die Flächen werden im Plan Nr. 1 „Bestand/Bewertung“ dargestellt.

Bestandserfassung	Fläche	Bewertung	
(teil-) versiegelte Flächen (Bestandsgebäude, private und öffentliche Zufahrten, Lagerflächen) 3.419,5+ 249,3+ 1.239,1	4.907,9m ²	Kategorie I	Unterer Wert
Intensiv genutztes Grünland, intensiv genutzte Gartenflächen 544,4+ 614,8+ 112,8+112,2	1.384,2m ²	Kategorie I	Oberer Wert
Eingrünung aus teils aus heimischen Gehölzen, Uferbegleitgehölze 519,3+ 163,4+ 42,2+ 192	916,9m ²	Kategorie II	Unterer Wert
Bibert, Gewässer 2. Ordnung 458,7+ 77,9	536,6m ²	Kategorie II	Oberer Wert
Gesamtfläche	7.745,6m²		

Matrix nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft",
Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage 2003

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Email-Korrespondenz Hr. Dr. Sommer / UNB & Hr. Rühl/ AG Stadt & Land vom 29.04.2016). Voraussetzung hierfür ist, dass nicht in den flussbegleitenden Gehölzbestand östlich der Siloanlage eingegriffen wird.

Durch das Bauvorhaben wird das Landschaftsschutzgebiet Nr. 512.01 „Roßtal“ (südlicher Teil des Plangebietes, Fl.nr.266) sowie die amtlich kartierten Biotop Nr. 6531-0086-01 und -02 betroffen. Hierfür ist ein pauschaler Mehrausgleich erforderlich.

Im Zuge des Bauantrages ist eine Erlaubnis gem. §5 der „Rechtsverordnung des Landkreises Fürth über das Landschaftsschutzgebiet Roßtal“ bei der Unteren Naturschutzbehörde / Landkreis Fürth zu erwirken.

Einstufung der Eingriffsschwere

Die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Flächen werden im Plan Nr. 2 „Eingriffsschwere“ dargestellt.

Wertigkeit der Fläche für Natur und Landschaft	Einstufung der Eingriffsschwere: Typ A – hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere		
		Fl.nr. 40	BV Mühle
Kategorie I, oberer Wert intensiv genutzte Gartenfläche	$186,8 * 0,6 = 112,1\text{m}^2$	<u>112,1m²</u>	
	$40,8 + 172,8 = 213,0$ $213,0 * 0,6 = 127,8\text{m}^2$		<u>127,8m²</u>
Aufgrund der Lage innerhalb des LSG Roßtal bzw. des amtl. kartierten Biotops Nr. 6531-0086 ist ein Mehrausgleich erforderlich (Flächenumfang in Abstimmung mit Hr. Dr. Sommer/ UNB Fürth und Fr. Goß / AG Stadt & Land, Telefonat am 15.11.16)			<u>260,0m²</u>
Gebiete ohne Eingriff			
Kategorie I, unterer Wert (teil-)versiegelte Flächen (Bestandsgebäude, Zufahrten, Lagerflächen)	$249,3 + 67,3 + 448,0 + 624,2 + 3.293,1 = 4.681,9\text{m}^2$	0,00	0,00
Kategorie I, oberer Wert intensiv genutztes Grünland, intensiv genutzter Garten	$304,4 + 111,9 + 330,8 + 112,2 + 112,8 = 972,1\text{m}^2$	0,00	0,00
Kategorie II unten Gehölzflächen	$519,3 + 192 + 42,2 + 163,4 = 916,9\text{m}^2$		
Entsiegelung	$52,5 + 47,1 = 99,6\text{m}^2$	0,00	
	$119,3 + 19,5 = 138,8\text{m}^2$	0,00	0,00
Bibert, Gewässer 2. Ordnung	<u>536,6m²</u>		
Ausgleichsbedarf		121,1m²	387,7m²
Ausgleichsbedarf gesamt		gerundet 500,0m²	

Matrix nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft",
Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage 2003

Eingriffsvermeidung und -minimierung

Eine vollständige Vermeidung des Eingriffes kann planungsbedingt nicht stattfinden. Durch die Rodung der Walnussbäume sowie die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelschutzzeit (d.h. nicht zwischen Februar und September) wird der Eingriff in den Lebensraum von Tieren vermieden. Kleinflächig kommt es durch die Neuordnung der Baunutzung zu einer Entsiegelung bisheriger Zufahrtsflächen. Dies minimiert den Eingriff.

Begründung der Kompensationsfaktoren

Kategorie I (mögliche Kompensationsfaktoren 0,3 - 0,6):

Durch die Bebauung wird kleinflächig eine intensiv genutzte Wiesenfläche (artenarm) bzw. Gartenfläche mit geringer Strukturvielfalt versiegelt. Der Verlust an Habitatstrukturen führt zu erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Arten/Biotope. Die Versiegelung bzw. Überbauung der Flächen führt zu einem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen und beeinträchtigt in der Folge auch das Schutzgut Wasser.

Im Rahmen der geplanten Neuordnung der Baunutzung wird der vorhandene Gehölzbestand weitgehend geschont. Zwei vorhandene Walnussbäume im Bereich der Zufahrt können jedoch nicht erhalten werden. Die Gehölze wurden zu Zierzwecken innerhalb der intensiv genutzten Wiesenfläche gepflanzt und sind nicht mit dem Ufergehölzsaum der Bibert verbunden.

Da nur in geringem Maße Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen möglich sind, wird ein Kompensationsfaktor von 0,6 angesetzt.

Ausgleichsbilanzierung

Eine Kompensation des zu erwartenden Eingriffes innerhalb des Plangebietes ist nicht möglich.

Kompensation	Vegetationstyp	Fläche (m ²)	Kategorie	Aufwertungsfaktor
Außerhalb des Geltungsbereiches: Flurstück Nr. 266, Gmkg. Ammerndorf				
Ausgangszustand	Grünland im Auenbereich, intensiv genutzt (Liste 1b gem. Leitfaden)	500,0m ²	I, oben	
Ziel	Entwicklung eines Gewässerrandstreifens mit einer Breite von 10m zur Förderung von Ufergehölzen (Sukzessive Ansiedlung von Großgehölzen und Sträuchern); Im Bereich des Gewässerrandstreifen ist die bisherige Nutzung zu extensivieren (1x Mahd ab September, Abfuhr des Schnittgutes, kein Einsatz von Dünger / Pestiziden / Pflanzschutzmitteln)	500,0m ²	II, oben	1,0
Ausgleichsbilanz	Ausgleichsbedarf (B)	Maßnahme (M)		Differenz aus B-M
Variante II	500,0m ²	500,0m ²		+ 0,0m ²

Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft in Höhe von 500,0m², werden naturschutzfachliche Maßnahmen auf dem Flurstück Nr. 266, Gemarkung Ammerndorf, in einer Flächengröße von 500,0m² zugeordnet.

Entlang der Bibert soll der Ufergehölzsaum durch die Förderung von Großgehölzen weiterentwickelt werden. Auf einer Länge von 50,0m ist in einer Breite von 10,0m ein

Gewässerrandstreifen auszuweisen. Auf der Fläche ist die Nutzung zu extensivieren (1 x jährlich Mahd ab September, Schnittgut abfahren, kein Einsatz von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln oder Pestiziden). Aufkommende Gehölze sind von der Mahd großflächig auszusparen. Langfristig wird so ein Gehölzsaum entstehen, der die extensiv genutzte Wiesenfläche ersetzt. Diese Entwicklung ist gewollt. Auf dem restlichen Flurstück (nicht dem vorliegenden BPL zugeordnet) bleibt die bisherige Nutzung bestehen.



Flurnummer 266, Gmkg. Ammerndorf
Nicht maßstäblich Darstellung, genodet

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Auf der privaten Grünfläche ist gemäß Plandarstellung ein Einzelbaum mit einer Mindestqualität von 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen. Er ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für die weitere Gestaltung der Bodenfläche (= private Grünflächen) werden keine Vorgaben gemacht.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Gehölzbestände sind in ihrem Bestand zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Die Vorgaben der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten.

Hinweise zum zeitlichen Bezug sowie zur Darstellung und Pflege der naturschutzfachlichen Maßnahmen

Um evtl. vorkommende Vogelarten zu schützen ist die Baufeldräumung vor der Brutzeit (Brutzeit: 1.März bis 30.September) durchzuführen.

Der Gesetzgeber fordert bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eine zeitnahe bzw. zeitgleiche Umsetzung gegenüber den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Grünordnerische Festsetzungen) sind daher im gleichen Jahr des Baubeginnes (hier Beginn der Erschließungsmaßnahmen) herzustellen. Die entsprechende Umsetzung, Unterhaltung und Pflege der genannten Maßnahmen ist vertraglich zu regeln. Die Ausgleichsflächen sind nach Abschluss der herstellenden Kompensationsmaßnahmen von der Gemeinde an das Bayerische Ökoflächenkataster, Landesanstalt für Umwelt (Außenstelle Hof), zu melden.

Hinweise zum Bodenschutz und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen
Der Mutterboden ist in besonderem Maße zu schützen. Die geplanten Bauarbeiten sind bodenschonend entsprechend der DIN 19731 sowie §12 BBodSchV auszuführen. Falls Entwässerungseinrichtungen (z.B. Drainagerohre) aus den angrenzenden Flächen zu Tage treten, sind sie in ihrer Funktion zu erhalten. Ggf. sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um dies sicher zu stellen (Verlegen etc.).

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art 8DSchG an das Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Pflanzenliste

Die Pflanzenarten gelten als Vorschläge für die grünordnerischen Maßnahmen.

Pflanzenliste 1: Einzelbaum (Private Grünfläche)

Crataegus laevigata 'Paul Scarlet' Echter Rotdorn

Sorbus aucuparia Eberesche

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm

3.6. Städtebauliche Daten, Flächenbilanz

Es wird eine Fläche von etwa 0,48 ha geändert bzw. neu in die Baufläche (MD) aufgenommen, davon:

Ca. 4.250 m² Dorfgebiet (MD)

Ca. 550 m² Wasser- und Uferrandstreifen als Grünfläche

Die überplante Fläche beträgt gesamt ca. 4.800 m².

Dieser Begründung ist ein Umweltbericht als Anhang beigefügt.

Aufgestellt zum Planstand 06.10.2016



STADT & LAND

Matthias Rühl

Wilhelmstraße 30

91413 Neustadt/Aisch

Anhang 1:

Umweltbericht

Anhang 1:

Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“

Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB	
Geplante Nutzung	Dorfgebiet gem. §5 BauNVO
Flurnummern, Gemarkung	Fl.nr. 41; Teilflächen Fl.nr. 40; 46 (Mühlgasse); 47; 266; 267 (Bibert); alles Gemarkung Ammern-dorf
Größe Geltungsbereich in ha	7,7ha
Eingriffsart	Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ 0,5 bis 0,6
Nutzung gem. rechtskräftigen FNP/LP	<p>- landwirtschaftliche Fläche mit zusätzlichen Informationen („Talwiese“ und Heckensymbole im Bereich der Bibert)</p> 
Gesamtbeurteilung und Empfehlung	
Planerische Vorgaben	
Schutzgebiete des Naturschutzes	<p>- südlicher Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 512.01 „Roßtal“, in Abstimmung mit der UNB/ LRA Fürth ist hierfür ein Mehrausgleich erforderlich (siehe dazu Begründung Nr. 5); zudem für den Bauantrag eine Erlaubnis gem.§5 der Rechtsverordnung über das LSG Roßtal zu erwirken</p> <p>- keine nationale oder europarechtliche Schutzgebiete vorhanden</p>
Biotopkartierung Flachland	<p>- Nr. 6531-0086 "Bibert mit begleitendem Gehölzsaum" (Teilfläche 01 und 02).</p> <p>Die Biotopflächen reichen gemäß kartographischer Darstellung in das Plangebiet hinein, in Abstimmung mit der UNB/ LRA Fürth ist hierfür ein Mehrausgleich erforderlich (siehe dazu Begründung Nr. 5)</p>

Wasserschutzgebiete		- keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete im Plangebiet (ca. 360m westlich beginnt das Trinkwasserschutzgebiet Nr. 2210653100176, es ist nicht von der Maßnahme betroffen)	
Hochwasserschutz		- Plangebiet liegt innerhalb des HQ100 der Bibert - Teile des Plangebietes liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiet Bibert HQ100	
Regionalplan, Planungsverband Region Nürnberg, Planungsregion 7		Plangebiet (roter Kreis) tangiert folgende regionalplanerische Festsetzungen entlang der Bibert: - Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (türkise Schraffur) - Regionaler Grünzug (hellgrüne Schraffur) - Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (grüne Kreuzchen-Schraffur)	
			
Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)		Bibert (regionaler Entwicklungsschwerpunkt) - Optimierung der Funktion als Feuchtverbundachse - Förderung naturnaher Strukturen (Zulassen naturnaher Gewässerdynamik, Rückbau von Wehren etc.) - Entwicklung eines Stillgewässerverbundsystems für Amphibien	
Begründung	Bestand	Wertigkeit / Auswirkung	Ziele / Maßnahmen
Arten/ Lebensräume - Lebensraum	- überwiegend bereits versiegelte / überbaute Flächen (Gebäude, Zufahrten, Lagerflächen etc.), 4.908,0m ² - intensiv genutzte Wiesenfläche bzw. Gartenflächen, 1.384,2m ² - Gehölzbestand aus überwiegend heimischen Gehölzen (uferbegleitend sowie Einzelbäume in intensiv genutzter Wiesenfläche), 916,9m ² - Bibert, Gewässer 2. Ordnung, 536,6m ² - eine saP wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht durchgeführt	gering bis mittel / erheblich	- Verbesserung des Lebensraumangebots vor Ort durch Optimierung des Gehölzsaumes entlang der Bibert, Ziel ist die Förderung von Großgehölzen durch sukzessive Entwicklung von Gehölzen innerhalb des 10m breiten Gewässerrandstreifes - Kein Eingriff in die Ufergehölzsaum -Baufeldfreimachung / Rodarbeiten außerhalb der Vogelenschutzzeit (d.h. nicht zwischen März und September)

Begründung	Bestand	Wertigkeit / Auswirkung	Ziele / Maßnahmen
Boden - Bodenart ¹	Nördlicher Teil (orange.): Braunerde und podsolige Braunerde aus sandigen bis lehmigen, vereinzelt kiesigen Terrassenablagerungen, örtl. mit sandiger Deckschicht Südlicher Teil (hellorange): Aueboden, grundwasserbeeinflusst, fast ausschließlich Gley-Vega und Vega-Gley aus Lehm bis Ton 	gering bis mittel / erheblich	
- Lebensraum	- größtenteils bereits versiegelte Flächen (vorhandene Gebäude, Zufahrten etc.) - anthropogen überprägter Boden unter Dauernutzung (intensive Wiesen- und Gartennutzung) - uferbegleitende Gehölzbestände	mittel / erheblich	- kleinflächig Entsiegelung von Flächen durch Festlegung der Baunutzung als „private Grünfläche“ - Reduzierung der Nutzungsdichte im Bereich der Bibert (Fl.nr. 266, Ausgleichsmaßnahmen)
- Pufferfunktion	Hydrogeologie ² : Quartäre Flussschotter und –sande; Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten oder Poren-Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten	mittel / erheblich	- kleinflächig Entsiegelung von Flächen durch Festlegung der Baunutzung als „private Grünfläche“ - Reduzierung der Nutzungsdichte im Bereich der Bibert (Fl.nr. 266, Ausgleichsmaßnahmen)
- Ertragsfähigkeit	- überwiegend bereits versiegelte Flächen oder Gartenflächen Bodenschätzung ³ L II a2 60/60 Grünland auf Lehm Boden aus Verwitterungsböden; im regionalen Vergleich mittlere Ertragsfähigkeit	gering bis mittel / nicht erheblich	- Flächen werden nicht landwirtschaftlich genutzt bzw. sind bereits versiegelt, keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich
Wasser - Oberflächenwasser	- Bibert, Gewässer II. Ordnung - erhöhter Oberflächenwasserabfluss durch Versiegelung	gering / nicht erheblich	- Reduzierung d. Verlustes von Oberflächenwasser durch Einleiten in die Bibert -> Abstimmung mit WWA erforderlich

¹ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2016): Bodenübersichtskarte Nr. 6531 Fürth M 1.25.000

² LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (2016): BayernAtlasPlus, Hydrogeologische Karte M 1:500.000 [online] verfügbar unter https://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/xchzFQO9Yjw4Viq-LPwROhhGbOUsDeOHCSJzfrFn_zWFjbRSzNnG-tvNUrZOF5oWbay9irDKb0C8omww9jeTj9eKCPm8F4OebwwTDBMfp6IRYuzB_zEf0-B3-4JdeLi/xch3c/deLea/hGb02

³ LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (2016): BayernAtlasPlus, Bodenschätzung [online] verfügbar unter https://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/xchzFQO9Yjw4Viq-LPwROhhGbOUsDeOHCSJzfrFn_zWFjbRSzNnG-tvNUrZOF5oWbay9irDKb0C8omww9jeTj9eKCPm8F4OebwwTDBMfp6IRYuzB_zEf0-B3-4JdeLi/xch3c/deLea/hGb02

Begründung	Bestand	Wertigkeit / Auswirkung	Ziele / Maßnahmen
- Grundwasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Überbauung / Versiegelung - Grundwasserneubildung ² aus Niederschlag >50-100 mm/a - weitere Daten liegen nicht vor, aufgrund der Lage in der Bibert-Aue ist jedoch mit anstehendem Grundwasser zu rechnen	gering bis mittel/ erheblich	- Baugrunduntersuchung in Vorbereitung der Baugenehmigung anzuraten
Klima / Luft	- Bauvorhaben liegt am Ortsrand und in Randlage zu Luftaustauschbahnen	gering/ nicht erheblich	- durch die Neuordnung der Baunutzung sowie die geringen Eingriffe in den vorhandenen Vegetationsbestand, ist nicht von einer Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse auszugehen. Keine Maßnahmen erforderlich.
Landschaftsbild	- vorhandene Gehölze entlang der Bibert fungieren als Ortsrandeingrünung - Grundstück Ammerndorfer Mühle selbst überwiegend versiegelt mit intensiver Nutzung der vorhanden Grünflächen - Fl.nr. 40 teils im südlichen Bereich eingegrünt durch Ufergehölzsaum der Bibert, im direkten Anschluss an Bestandsgebäude überwiegend jedoch intensiv genutzte Wiesen / Gartenfläche - die Fläche steht nicht für Erholungszwecke zur Verfügung	mittel / erheblich	Verbesserung der Ortsrandeingrünung und Reduzierung der Fernwirksamkeit von Gebäuden - Erhalt des Ufergehölzsaumes entlang der Bibert - Förderung der Entwicklung Großgehölzen entlang der Bibert (Fl.nr. 266) z
Mensch und Erholung	- baubedingte Lärmimmission	gering / nicht erheblich	- temporär auftretend, durch Einhalten der gesetzl. Vorgaben keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten
	- betriebsbedingte Lärmimmission - für die Erweiterung des gewerblichen Mühlenbetriebs nach Süden hin in Richtung Ortsumgehung werden keine negativen Auswirkungen für den nördlich liegenden Gebäudebestand erwartet - auf die Erstellung eines Schallgutachtens im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens wurde daher verzichtet	gering / nicht erheblich	- keine Maßnahmen - die neuen Bauflächen auf Fl.-Nr. 40 könnten theoretisch durch Schallentwicklung aus der Mülenerweiterung beeinträchtigt werden. Dies sollte im Rahmen der Baugenehmigung der Mühle geprüft werden.
	- Sichtverschattung (besonders Fl.nr. 40)	gering / nicht erheblich	- durch Regulierung der Bauhöhe sowie der Gebäudeanordnung keine erhebliche Verschattung von Gebäuden auf Fl.nr. 40 zu erwarten (Verschattungssimulation IB Heigl)

Sach- und Kulturgüter	- Baudenkmal Nr. 810992 Ammerndorfer Mühle	nicht betroffen	- Gebäude bleibt erhalten - keine Maßnahmen erforderlich - zum aktuellen Planstand sind keine weiteren Boden- oder Baudenkmäler im Plangebiet bekannt
Empfindlichkeitsstufe des Natur- u. Landschaftshaushaltes		gering bis mittel	- Ausnahme nach §5 Rechtsverordnung über das LSG Roßtal erforderlich
Eingriffsregelung	Verbal- argumentativ, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	- Zuordnung einer planexternen Ausgleichsfläche
Empfohlenes Kompensationsmodell	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche außerhalb des Geltungsbereichs (innerhalb nicht möglich)		
Empfehlung Kompensation	Umsetzung der Maßnahmenfestsetzung (Ausgleichs-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen) a) Ausgleich für Neuversiegelung: Förderung der Entwicklung von Großgehölzen entlang der Bibert durch Ausweisung eines Gewässerrandstreifens (Fl.nr.266, Gmkg. Ammerndorf) b) Ausgleich in Höhe von 260,0m ² aufgrund Lage des Bauvorhabens innerhalb des LSG / Amtl. kartierter Biotope (Fl.nr. 266, Gmkg. Ammerndorf) b) Durchführung der Baufeldräumung außerhalb der Vogelschutzzeit (d.h. keine Baufeldräumung zwischen März und September) c) Durchgrünung (Anpflanzung Einzelbaum)		
Nullvariante	Bei Nichtausweisung des Baugebietes - der Bedarf an Baufläche (Fl.nr.40) kann nicht gedeckt werden, ggf. führt dies zu Ausweisung einer Baufläche auf einer, bezogen auf die Eingriffsschwere, ungünstigeren Fläche - die bisherige Gartennutzung auf Fl.nr. 40 bleibt erhalten, ein Verlust an intensiv genutzter Wiesenfläche bzw. die beiden Walnussbäume bleiben erhalten.		
Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (bayerisches staatsministerium für landesentwicklung und umwelfragen, 2. Erweiterte Auflage Januar 2003, Tabelle S. 13 und Tabellen S. 28ff)			
Ausgleichsbedarf (siehe Begründung Pkt. 5)	- Ausgleich für die Neuversiegelung insgesamt: 240,3m ² , gerundet 240,0m ² - Aufgrund der teilweisen Lage des Bauvorhabens innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Roßtal sowie innerhalb von Teilbereichen des Biotops Nr. 6531-0086 wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde / LRA Fürth ein zusätzlicher Ausgleich von 260,0m ² erforderlich		
Ausgleichsmaßnahme Fl.nr. 266, Gmkg. Ammerndorf Flächengröße: 500,0m ²	Entwicklung eines Gewässerrandstreifens entlang der Bibert zur Förderung des Ufergehölzsaumes, Breite 10,0m, Länge 50,0 m - Ausgleich Neuversiegelung: 24,0m * 10,0m = 240,0m ² - Mehrausgleich LSG / Biotopfläche: 26,0m * 10,0m= 260,0m ²		
Ausgleichsbilanz	500,0m ² – 500,0m ² = <u>0,0m²</u> Der Eingriff wird vollständig ausgeglichen.		