
Umweltbericht zum
Bebauungsplan „Hesselberg Ost“
Gemeinde Heßdorf

V O R E N T W U R F

Auftraggeber: **Gemeinde Heßdorf**
Hannberger Str. 5
91093 Heßdorf
vertreten durch 1. Bürgermeister Herr Rehder

Auftragnehmer: Arbeitsgemeinschaft Stadt & Land,
Wilhelmstraße 30, 91413 Neustadt/ Aisch
Klaus Scheuber, Freier Landschaftsarchitekt

Stand der Planung: 12.07.2020



.....
Herr Horst Rehder
1. Bürgermeister

.....
Dipl. Ing. (FH) Klaus Scheuber
Freier Landschaftsarchitekt

1 Einleitung

Die Gemeinde Heßdorf plant die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß §4 BauNVO. Dazu hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Hesselberg Ost“ beschlossen. Der vorliegende Umweltbericht bezieht sich dabei in seinen Aussagen, Bewertungen und Schlussfolgerungen auf den Vorentwurf des Bebauungsplanes (AG STADT & LAND: Stand 12.07.2020).

1.1 Plangebiet

Das von der Planung betroffene Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Hesselberg. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Grundstücke mit den Flurnummern 477; 477/3; 478/1; 479/1 (mit Bestandsgebäude) sowie Teilflächen aus den Flurnummern 478 und 479, alle Gemarkung Hesselberg.

Das Planungsgebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Neuhauser Straße;

Im Osten: durch die Fl.-Nrn. 479;

Im Süden und Südwesten: durch landwirtschaftliche Flächen aus Fl.-Nrn. 478 und 479 sowie das Feuerwehrgerätehaus;

Im Westen: durch die Dannberger Straße.

Der Umweltbericht bezieht sich in seinen Betrachtungen auf die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke. Soweit Auswirkungen der Eingriffe auf Schutzgüter auch außerhalb davon festzustellen sind, wird das entsprechend berücksichtigt.

1.2 Ziele und Darstellung des Bebauungsplanes

2 Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten die Rechtsgrundlagen des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und die der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO).

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 Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert).

Aussagen zur Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden in der Begründung zu dem aufgestellten Bebauungsplan mit Grünordnungsplan getroffen.

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.

Zu prüfen sind auch das Vorliegen artenschutzrechtliche Belange und das Erfordernis der Durchführung einer spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, die im Bedarfsfall die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle Arten des Anhangs IV FFH Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten) ermittelt und darstellt, die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten. Zusätzlich werden die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. §45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Inwieweit wasserrechtliche Belange berührt sind, insbesondere die Frage nach dem Überschwemmungsbereich des Mohrgrabens ist im Verlauf der öffentlichen Auslegung durch die Fachbehörden mit zu lösen.

Schalltechnische Untersuchungen und Fragestellungen sind im Hinblick auf den Schallschutz im Städtebau gemäß DIN 18005, dem Verkehrslärmschutz nach 16. BImSchV und der Emissionskontingentierung nach DIN 45691 zu klären.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Europäisches Netz `Natura 2000`

Gemäß kartographischer Darstellung befinden sich innerhalb des Planungsgebietes keine geschützten Flächen.

3.2 Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt nicht vor.

3.3 Schutzgebiete (NSG, LSG, ND, Naturpark)

Gemäß kartographischer Darstellung befinden sich im Plangebiet keine geschützten Flächen.

3.4 Geschützte Landschaftsbestandteile / Amtlich kartierte Biotope

Gemäß kartographischer Darstellung befinden sich im Plangebiet keine derartigen Flächen.

3.5 Wasserschutzgebiete

Gemäß kartographischer Darstellung befinden sich im Plangebiet keine derartigen Flächen.

3.6 Regionalplan

Der Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (Planungsregion Nr. 7) enthält keine Aussagen für die neuversiegelten Flächen selbst.

Hesselberg liegt im Naturraum 113.6 Nördliche Mittelfränkische Platten.

3.7 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Heßdorf (siehe Abb. 2) ist das Planungsgebiet etwa hälftig bereits als Wohnbaufläche (W, rote Farbe) bzw. als landwirtschaftliche Fläche (hellgelb) dargestellt. Südwestlich befindet sich das Feuerwehrhaus, dessen Fläche teils als „Baufläche für Gemeinbedarf“ (lila) ohne Nutzungszuweisung dargestellt ist. Der südliche Teil des Feuerwehrhausgrundstücks ist als „Allgemeine Grünfläche“ im Plan verzeichnet.

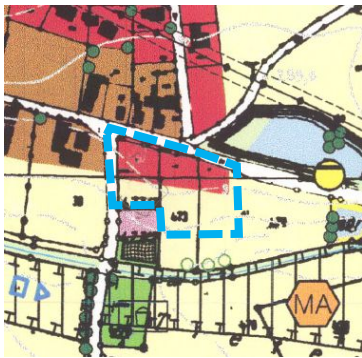


Abb. 2, links:
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, ohne Maßstab. Planungsgebiet jeweils blau markiert.



Abb. 3, rechts:
Ausschnitt aus dem Entwurf der Fortschreibung FNP/LP, ohne Maßstab, hier nur Bauflächen dargestellt.

Die Notwendigkeit einer separaten Flächennutzungsplanänderung entfällt, da sich der Entwurf der Gesamtüberarbeitung des FNP/LP demnächst im Planungsverfahren befindet und zügig abgeschlossen werden soll.

3.8 Ziele und Darstellung des Bebauungsplans

Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes sind:

- Ausweisung des Planungsgebietes als allgemeines Wohngebiet.
- Ausweisung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Ersatzpflanzung der zu fallenden Bäume.

Nach der Eingriffsbewertung und Bilanzierung entsprechend dem Leitfaden `Bauen im Einklang mit der Natur` (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDES-ENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, 2003) ergibt sich für die derzeit mehrheitlich unversiegelten Flächen ein Ausgleichsbedarf von 4.126m² Dieser kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Es sind demnach extern liegende Ausgleichsflächen zu finden und herzurichten.

Inhalte und Beschreibungen des allgemeinen Wohngebietes stehen nachfolgend in Kurzform:

- Offene Bauweise
- zwei Vollgeschosse oder ein Geschoss zzgl. Dachgeschoss
- Dachneigung 42° bis 48° bei I+D, Dachneigung bis 20° bei II-Vollgeschossen
- GRZ 0,4
- Größe des Geltungsbereiches ca.0,52 ha


Weitere Details sind dem Bebauungsplan und seiner Begründung (AG STADT & LAND: STAND 12.07.2020) zu entnehmen.

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planänderung

Um eine Bewertung der Eingriffssituation vornehmen zu können, wird zunächst die derzeitige Funktions- bzw. Leistungsfähigkeit der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB analysiert. Die Erheblichkeit des Eingriffes durch das Planvorhaben ergibt sich dann aus der Bewertung der Bestandssituation und der Schwere der zu erwartenden Umweltauswirkung.

4.1 Bestandsaufnahme / -bewertung

Die Bestandsaufnahme erfolgte mittels Luftbilddauswertung, Abfrage einschlägiger Informationsportale (Geoportal Bayern/ Bayern Atlas Plus, LfU/FisNatur, Bodeninformationssystem Bayern etc.) sowie eine Geländebegehung.

| Schutzgut | Beschreibung | Naturschutzfachliche-Bewertung |
|---|---|--|
| Arten/ Lebensräume | Artenreiche Wiesenflächen am Ortsrand, Gehölzgruppen | Mittel |
| Boden  | Violett 72e: vorherrschend Gley und Braunerde-Gley Hellblau 73b: fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) Gelb 424a: fast ausschließlich Braunerde, aus (Grus-) Reinsand(Deckschicht oder Sandstein über Reinsand(-stein) | Gering bis mittel |
| | Bodenschätzung TI1b3 41/40 (geringe Ertragsfähigkeit); T=Ton, II=Krumme wenig humusreich, b = 7 bis 7,9 °C (mittlere Klimastufe), 3=feuchte Lage, aber noch keine stauende Nässe; weniger gute Gräser mit nur geringem Anteil an schlechten Sauergräsern. Keine trockene Lage. | Gering bis mittel |
| Wasser | Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung | Gering bis mittel |
| | Am Rand der Talaue des Mohrbaches. Mohrbach in etwa 30 bis 40m entfernt. Mit hohen GW- ständen ist jahreszeitlich be- | Aufgrund mangelnder Datenlage keine Bewertung möglich; Bodengut- |

| | | |
|------------------------------|--|--|
| | dingt zu rechnen. Angaben zum Grundwasser liegen nicht vor; Keine Stillgewässer vorhanden; | achten mit Erhebung der GW- stände wird empfohlen. |
| Oberflächenwasser | Mohrbach, Gew. III- Ordnung Aussagen aus GSK 2017 vorhanden. Gesamtbewertung: stark verändert. | Gering |
| Klima / Luft | Baugebietsfläche ist ein kleiner Teil von großen, zusammenhängenden Wiesenflächen mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche. | Mittel |
| Landschaftsbild | Ortsrand mit aufgelockerter und eingewachsener Begrünung; | Mittel |
| Mensch und Erholung | Private landwirtsch. Nutzflächen in der Regel nicht betretbar; Spielplatz von untergeordneter Bedeutung. | Gering bis mittel |
| Sach- und Kulturgüter | Nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden. | Keine Bewertung |

4.2 Umweltauswirkungen (Prognose) durch das Planvorhaben (Planvariante)

Mögliche Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben sind als erheblich zu werten, wenn die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild wesentlich und nachhaltig beeinträchtigt wird.

| Schutzgut | Beeinträchtigung | | | Beschreibung der Umweltauswirkung |
|------------------------------|------------------|-------------|-------------------|--|
| | erheblich | unerheblich | Nicht abschätzbar | |
| Arten und Lebensräume | X | | | - Verlust und Veränderung des Lebensraumangebotes (Wiesen- und Gehölzflächen) |
| Boden | X | | | - Verlust sämtlicher Bodenfunktionen (Puffer-, Speicher-, Ausgleichsfunktion) |
| | X | | | - Verlust als landwirtschaftliche Nutzfläche |
| Wasser | | | X | - Keine Aussagen zum Grundwasserflurstand (z.B. langfristige Absenkung) aufgrund fehlender Datengrundlage möglich. |
| | | X | | - Beeinflussung des Grundwassers durch erhöhten Oberflächenwasserabfluss (verringert die Grundwasserneubildung); aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes unerheblich. |
| | | X | | - Verlust von Boden als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt |
| | X | | | - erhöhter Oberflächenwasserabfluss durch Versiegelung |

| Schutzgut | Beeinträchtigung | | | Beschreibung der Umweltauswirkung |
|------------------------------|------------------|-------------|-------------------|---|
| | erheblich | unerheblich | Nicht abschätzbar | |
| Oberflächenwasser | | | X | - Überschwemmungsbereich des Mohrbaches nicht festgesetzt; unklare Dimension bei HQ- 50 oder 100, Konflikt möglich. |
| Klima / Luft | | X | | - Verlust von kleinklimatisch bedeutsamen Flächen (jedoch nur in sehr geringem Umfang) |
| | | X | | -Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten durch Bebauung |
| Landschaftsbild | X | | | - durch Gebäude geprägter Ortsrand, Verlust der bisherigen Eingrünung im Süden |
| Mensch und Erholung | X | | | - Schutzgut bzgl. des Verlustes des Spielplatzes betroffen |
| Kultur- und Sachgüter | | X | | - nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen |

4.3 Vorbelastung der betroffenen Schutzgüter im Planungsgebiet

Vorbelastungen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

5 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen

5.1 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

| Schutzgut | Maßnahmen |
|-------------------------------|--|
| Arten/ Lebensräume | Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen oder geschlossene Zäune. |
| | Einhaltung der Schutzzeiten für Brutvögel von März bis Ende September (1.3. bis 30.9.). Die Baufeldfreimachung (Rodung der Gehölze) ist außerhalb der Brutzeit der Vogelarten durchzuführen. |
| | Randpflanzung auf einer Breite von 5,0m als Ortsrandgestaltung und als mögliche Ausgleichsmaßnahmen die Renaturierung des Mohrbaches im südlichen Umfeld des Baugebietes.. |
| Boden | Verringerung der versiegelten Flächen durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge. |
| | Rückhaltung von Niederschlagwasser in naturnah gestalteten Versickerungs- oder Rückhalteflächen. |
| Wasser | Distanz zum nächsten Oberflächengewässer (Mohrbach) einhalten, Sicherung der Fließgewässeraue und des Überschwemmungsbereiches. Feststellen des Überschwemmungsbereiches des Mohrbaches HQ- 50 oder 100 Ereignis. |
| | Rückhaltung von Niederschlagwasser in naturnah gestalteten Versickerungs- oder Rückhalteflächen. |
| Klima / Luft | Verringerung der Versiegelung soweit möglich. |
| Landschaftsbild | Maßnahmen der Eingrünung (= planinterne Ausgleichsflächen) zur Reduzierung der Fernwirksamkeit der Gebäude und Verbesserung der Einbindung ins Landschaftsbild; Moderate Farbgestaltung der Hausfassaden; Vermeidung von schwarzen Dächern und reinweißen Hausfassaden. |
| Mensch und Erholung | Ersatzspielfläche finden |
| Sach- und Kulturgüter | Keine Maßnahmen erforderlich. |

5.2 Ausgleichsbilanzierung

Genaue Ausführungen und Details zur Ausgleichsbilanzierung sind unter Begründung zur Grünordnung auf den Seiten 2 bis 3 enthalten.

5.3 Klimaschutz

Gemäß §1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Das BauGB unterscheidet in diesem Zusammenhang Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.

Um dem Klimawandel entgegen zu wirken, ist eine sparsame und effiziente Energienutzung anzustreben. Die Nutzung von Solarenergie an Dachflächen ist durch die städtebaulichen Festsetzungen nicht ausgeschlossen.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Gebietes kaum möglich. Mit der Verwendung versickerungsfähiger Belagsmaterialien und einer art- und klimagerechten Bepflanzung in den Gärten gibt es ein paar Ansätze in dieser Hinsicht als Bauherr tätig zu werden.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die anzuwendende Anlage 1 zum BauGB gibt unter Pkt. 2b eine Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung vor sowie unter Pkt. 2d Angaben zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Nullvariante

Kommt es nicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes, erfolgt keine Bebauung der Fläche. Naturschutzfachliche Eingriffe auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten / Lebensräume, Klima und Mensch/ Erholung blieben an dieser Stelle aus.

Die bisherige landwirtschaftlich extensive Nutzung sowie der Spielplatz, die artenreichen Wiesen blieben erhalten.

Allerdings bestehen seitens zweier Grundstückseigentümer konkrete Bauwünsche. Von einem der Interessenten liegt bereits ein Bauantrag vor. Damit bestätigt sich der Wunsch nach Bebauung im Ort Hesselberg.

Ein Verzicht auf eine Wohnbebauung an dieser Stelle würde eine Ausweisung von Bauflächen in anderen Bereichen auslösen, da der Wunsch nach Wohnbauflächen im Raum Heßdorf groß ist. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass mit der Nullvariante grundsätzlich kein Eingriff an anderer Stelle stattfindet. Der Nutzungsdruck führt zu einer Entwicklung an anderer Stelle, die in gleicher Weise naturschutzrechtlich zu bewerten und im Bedarfsfall deren Eingriffe auszugleichen wären. Insofern entsteht im vorliegenden Fall mit der ordnungsgemäßen Entwicklung aus dem FNP heraus eine sinnvolle und kontrollierte Entwicklung, die ein bislang freies Baufeld unmittelbar am Ortsrand erschließt.

Weitere Planungsmöglichkeiten – Varianten innerhalb des Geltungsbereiches

Andere Planungsmöglichkeiten wurden insoweit untersucht, dass auch die Entwicklung eines Mischgebietes in der Gemeinderatssitzung am 12.07.2020 diskutiert wurde, aufgrund der konkreten Nachfrage nach Wohnbauflächen aber wieder verworfen wurde.

Überlegt wurde auch, die Bebauung bis zum Mohrbach zu führen. Dies wurde wegen des Einhaltens eines ausreichenden Abstandes zum Gewässer. Nicht weiter verfolgt. Wobei mit „ausreichend“ ein eher subjektiver Begriff gefunden wurde. Fachlich qualifiziert wäre eine gutachterliche Aussage zum tatsächlich schadlosen Abstand zum Gewässer.

Weitere alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht diskutiert.

7 Angewandte technische Verfahren

Die Beschreibung und Bewertung beruhen auf dem Prinzip der Leistungsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt. Die angewandten technischen Verfahren bzw. Grundlagen zur Eingriffsbewertung wurden zu dem zu erwartenden Beeinträchtigungsrisiko ins Verhältnis gesetzt. Schutzgüter, die eine Beeinträchtigung durch das Planvorhaben erwarten ließen, wurden nach folgenden Verfahren bewertet. Gemäß Anlage 1 Nr. 3a BauGB ist auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, hinzuweisen.

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Luftbildauswertung (Geoportal Bayern, hier Bayern Atlas Plus), Ortsbegehung mit Nutzungskartierung nach Bayr. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage 2003.
- Datengrundlage des Geoportal Bayern (Bayern Atlas Plus: Schutzgebiete, amtl. kartierte Biotope), Datengrundlage des Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web: Schutzgebiete, amtl. kartierte Biotope, Ökoka-taster)

Schutzgut Boden

- Datengrundlage des Geoportal Bayern (Bayern Atlas Plus: Bodenkarte, Bodenschätzkarte), Datengrundlage des Bodeninformationssystems (Geofach-datenatlas: Bodenkarte)

Schutzgut Wasser

- Datengrundlage des Geoportal Bayern (Bayern Atlas Plus: Wasserschutzge-biete), Datengrundlage des Bodeninformationssystems (Geofachdatenatlas: Geohydrologische Karte); Datengrundlage zum Grundwasser liegt nicht vor.
- GEK, Struktur- und Nutzungskartierung Mohrbach 2017

Schutzgut Klima/ Luft

- Datengrundlage des Geoportal Bayern (Bayern Atlas Plus, Daten des Bay. Vermessungsamtes: Höhenlinien)

Schutzgut Landschaftsbild

- Bestandsaufnahme anhand Luftbildauswertung Geoportal Bayern (Bayern At-las Plus); Ortsbegehung mit Nutzungskartierung;
- Bewertungsverfahren nach Kriterien des BNatSchG sowie Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft

Schutzgut Mensch und Erholung

- Bestandsaufnahme anhand Luftbildauswertung Geoportal Bayern (Bayern At-las Plus), Ortsbegehung mit Nutzungskartierung

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Datengrundlage Bayerische Landesanstalt für Denkmalpflege über Geoportal Bayern (Bayern Atlas Plus)

8 Monitoring

Nach § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen und zu dokumentieren.

Nachfolgende Tabelle enthält Vorschläge zu möglichen Maßnahmen.

| Schutzgut | Gegenstand des Monitoring | Maßnahme |
|------------------------------|---|--|
| Arten und Lebensräume | - Zielerreichung der Pflanzungen überprüfen | - erstmalig während der Baumaßnahme (Fertigstellungspflege), danach einmalig 3 Jahre nach der Bepflanzung. |
| | - Zielerreichung der Ausgleichsflächen | - Ausgleichsflächen und Maßnahmen liegen noch nicht fest. |
| Boden | - Versiegelung | - Kontrolle der Flächen hinsichtlich Größe und Oberflächengestaltung - nach Abschluss der Bauphase |
| | - Bodenverunreinigungen (z.B. durch Baumaschinen) | - nur während der Bauphase durch die Bauüberwachung |
| Wasser | - Oberflächenwasserabfluss | - Überprüfung der Flächenversiegelung |
| Landschaftsbild | - Überprüfung der Pflanzbindung hinsichtlich ihrer Wirkung für das Landschaftsbild. | - siehe Schutzgut Arten/ Lebensräume |

9 Zusammenfassung

Die Gemeinde Heßdorf reagiert mit dem Bebauungsplan „Hesselberg Ost“ auf die vorhandene Nachfrage nach Wohnen und Eigenheimen. Ein Teil des betroffenen Gebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die jetzt vorgesehene Erweiterung nicht. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des FNP/LP der sich demnächst im Planungsverfahren befindet abgewickelt.

Die Ausweisung des Wohngebietes verursacht Eingriffe bei den Schutzgütern Arten/ Biotop, Boden, Wasser, Landschaftsbild und Mensch/ Erholung, die sich in Teilen und auf kleiner Fläche umwelterheblich auswirken.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich sind gemäß dem ermittelten Ausgleichsbedarf erforderlich. Dazu zählen bspw. Anpflanzungen. Allerdings ist die mit 5m Breite angegebene Zahl zu klein und erfüllt kaum den beabsichtigten Zweck. Bedenkt man die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände von 3m zum Privatgrundstück und 4m zum landwirtschaftlichen Grundstück fehlt der Platz für eine Gehölzentwicklung. Dringend vorgeschlagen wird auf eine Verbreiterung auf 10m.

Extern liegende Ausgleichsflächen und durchzuführende Maßnahmen liegen noch nicht fest. Favorisiert werden Maßnahmen am Mohrbach, z.B. durch Renaturierung des Gewässerverlaufes und der Uferländer verbunden mit einer Extensivierung der Gewässerpflege. Innerhalb des Baugebietes ist mit der Verwendung von versickerungsfähigen Belägen und dem gezielten Werben für naturnahe Gärten (im Hinblick auf die Debatte über „Schottergärten“) nur ein kleiner Beitrag zur Kompensation zu leisten. Zusammen aber reichen die Maßnahmen aus, um den Eingriff naturschutzfachlich voll zu kompensieren. Für Klima/Luft sowie Sach- und Kulturgüter besteht keine Umwelterheblichkeit. Der verlorengelassene Spielplatz stellvertretend für das Schutzgut Mensch/ Erholung sollte allerdings nicht ersatzlos bleiben und an anderer Stelle neu entstehen.

Aufgrund einer ungenügenden Datenlage besteht eine gewisse Unsicherheit bezüglich der Nähe zum Mohrgraben und der damit möglichen Auswirkungen von Überschwemmungsereignissen auf das Baugebiet. Im weiteren Verfahrensschritt ist hier eine Klärung herbeizuführen.

10 Quellenverzeichnis

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: BayernAtlasPlus, Geotope [online] verfügbar unter <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: BayernAtlasPlus, wassersensibler Bereich, IÜG= Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Umweltatlas Boden, Bodenübersichtskarte M1:25.000, [online] verfügbar unter http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Umweltatlas Geologie, Hydrogeologische Karte M1:200.000, [online] verfügbar unter <http://www.umweltatlas.bayern.de>

BAYR. STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN
Matrix nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", 2. Auflage 2003

VERORDNUNG ÜBER DIE KOMPENSATION VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT
(BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG- BAYKOMPV), Stand 7.8.2013

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung), 2.erweiterte Auflage Januar 2003

AG STADT& LAND:
Fortschreibung FNP mit integr. Landschaftsplan, Entwurf, Stand 9/2019

Planstand 12.07.2020



.....

.....

Gemeinde Heßdorf

ARGE STADT & LAND

Horst Rehder
1. Bürgermeister

Dipl. Ing. (FH) Klaus Scheuber
Freier Landschaftsarchitekt