
Umweltbericht zum
Bebauungsplan „Hesselberg Ost“
Gemeinde Heßdorf

ENTWURF

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: 27.10.2020



.....
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 Entwurf des Bebauungsplanes (AG STADT & LAND: Stand 27.10.2020).

Die im Text kursiv dargestellten Textpassagen stellen die Änderungen und Neuerungen gegenüber dem Umweltbericht aus der Vorplanung dar.

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.

Die naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen befinden sich südlich des Baugebietes auf Fl.nr. 281 Bereich Mohrbach.

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

2 Rechtliche Grundlagen

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.

„§ 2 (4) Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten

Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.“

Auszug aus BauGB, letzte Änderung: Art. 2 G vom 8. August 2020; (BGBl. I S. 1728, 1793)

1. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie in § 1a BauGB benannt

2. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende:

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Auszug aus BauGB, letzte Änderung: Art. 2 G vom 8. August 2020; (BGBl. I S. 1728, 1793)

Aussagen zur Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Na-

turhaushalts werden in der Begründung zu dem aufgestellten Bebauungsplan mit Grünordnungsplan getroffen.

Das Vorliegen artenschutzrechtliche Belange und das Erfordernis der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Zuge der Vorentwurfsplanung nach allgemeinen Erkenntnissen überschlägig geprüft. Gegen diese Vorgehensweise gab es im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Einwendungen. Ohnehin sind alle Eingriffe naturschutzfachlicher Art über die Eingriffs-/ und Ausgleichsbilanzierung (siehe Begründung vom 27.10.2020 zum GOP) hinreichend erfasst.

Inwieweit wasserrechtliche Belange berührt sind, insbesondere die Frage nach dem Überschwemmungsbereich des Mohrgrabens wird im Verlauf des Entwurfes gelöst. Aufgrund der wenig aussagekräftigen Ergebnisse aus der Recherche zur Vorentwurfsplanung wurde vom Gemeinderat mit Beschluss vom 27.10. 2020 ein entsprechendes Gutachten, das den Überschwemmungsbereich des Mohrbaches und die hydraulische Leistungsfähigkeit des Vorfluters bestimmen soll in Auftrag gegeben.

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.

3.3.1 Schutzgebiete (NSG, LSG, ND, Naturpark)

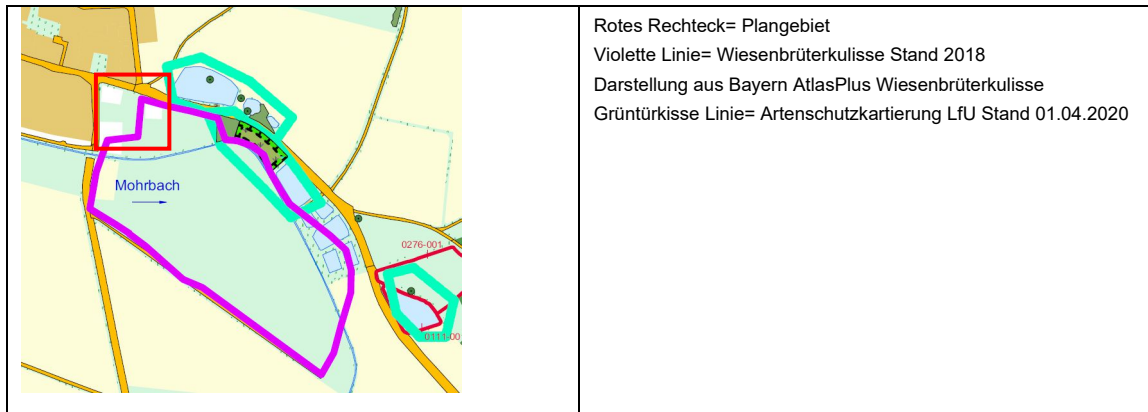
Gemäß kartographischer Darstellung befinden sich im Plangebiet keine geschützten Flächen.

3.3.2 Wiesenbrüterkulisse

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist die Frage aufgetaucht, inwieweit die Wiesenbrüterkulisse eine bedeutende Rolle bei der Ausweisung des Baugebietes trägt. Die Darstellung der Wiesenbrüterkulisse weist den Mohrbach und den Sportplatz südlich des neuen Baugebietes als Bestandteil aus. Ob tatsächlich jemals eine Prüfung auf die Eignung als Wiesenbrüterfläche Vorort stattgefunden hat kann angezweifelt werden. Die Situation im künftigen Baugebiet selbst und bis an den Mohrbach (Brücke über den Mohrbach) zeigt sich als eine teilweise gehölzbestandene Fläche sowohl in Form von Baumhecken als auch mit Einzelbäumen. Die Kriterien für Wiesenbrüterflächen widersprechen dem. Die Leitarten der Wiesenbrüter, wie bspw. Großer Brachvogel, Bekassine, Kiebitz u.a. sind Bewohner von offenen Acker-

und Wiesenflächen. Ihr Habitat ist dann ausreichend und geeignet, wenn bspw. ein genügender Abstand zu Wald-, Baum-, Straßenflächen von mehr als 50m gegeben ist. Setzt man dieses Kriterium an, läge die Grenze der Wiesenbrüterkulisse bereits zum heutigen Zeitpunkt 50m südlich des Mohrbaches. Eine Beeinträchtigung der Wiesenbrüterfläche wird deshalb nicht gesehen.

Die aus dem Jahr 2018 stammende Karte zeigt folgende Darstellung:



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 zum Baugebiet 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.

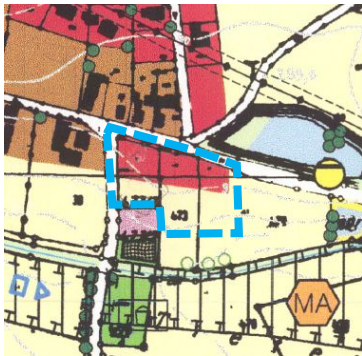


Abb. 2, links:
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, ohne Maßstab. Planungsgebiet jeweils blau markiert.

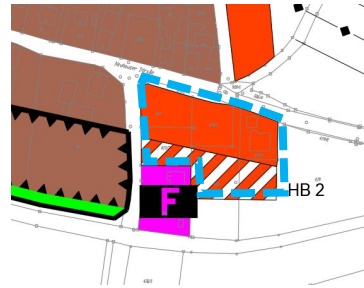


Abb. 3, rechts:
Ausschnitt aus dem Entwurf der Fortschreibung FNP/LP, ohne Maßstab, hier nur Bauflächen dargestellt.

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. Die Ausgleichsflächen liegen etwas südlich des Baugebietes entlang des Mohrbaches auf der Fl.nr. 281.

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 27.10.2020) 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 Luftbildauswertung, 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 TIIb3 41/40 (geringe Ertragsfähigkeit); T=Ton, II=Krume 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
	Baugebiet liegt am Rand der Talau des Mohrbaches. Mohrbach in etwa 30 bis 40m entfernt. Mit hohen GW- ständen ist jahreszeitlich bedingt zu rechnen. Angaben zum Grundwasser liegen nicht vor; Keine Stillgewässer vorhanden;	Hoch <i>Aufgrund mangelnder Datenlage keine Bewertung möglich; Bodengutachten mit Erhebung der GW- stände wurde durch Gde. Heßdorf mit Beschluss vom 27.10.2020 beauftragt.</i>

Oberflächenwasser	Mohrbach, Gew. III- Ordnung Aussagen aus GSK 2017 vorhanden. Gesamtbewertung: stark verändert.	Gering
		<p>Gelbe Linie zeigt den Verlauf des Mohrbaches und seine Bestandsbewertung gemäß dem GSK- Schlüssels.</p> <p>Gelb= stark verändert Rotes Rechteck= Plangebiet GSK= Gewässerstrukturkartierung der Fließgewässer Darstellung aus Bayern AtlasPlus M1:25000 Thema Wasser</p>
Klima / Luft	Die Baugebietsfläche ist ein kleiner Teil von großen, zusammenhängenden Wiesenflächen mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche.	Mittel
Landschaftsbild	Ortsrand mit aufgelockerter und eingewachsener Begrünung;	Mittel
Mensch/ Erholung	Private landwirtsch. Nutzflächen in der Regel nicht betretbar; Spielplatz von untergeordneter Bedeutung.	Gering bis mittel
Sach-/ 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. was passiert bei langfristiger GW-absenkung?) aufgrund fehlender Datengrundlage möglich. Durch vom Gemeinderat am 27.10. beauftragtes Gutachten werden zeitnah Informationen dazu vorliegen.
		X		- Beeinflussung des Grundwassers durch erhöhten Oberflächenwasserabfluss (verringert die Grundwasserneubildung); aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes unerheblich.
		X		- Verlust von Boden als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt

Schutzgut	Beeinträchtigung			Beschreibung der Umweltauswirkung
	erheblich	unerheblich	Nicht abschätzbar	
Oberflächenwasser	X			- Erhöhter Oberflächenwasserabfluss durch Versiegelung. <i>In den Entwurf wird eine Festsetzung dazu eingefügt, die eine Entsiegelung regelt.</i>
			X	- Überschwemmungsbereich des Mohrbaches nicht festgesetzt; unklare Dimension bei HQ- 50 oder 100, Konflikt möglich. <i>Solange die Ergebnisse des Gutachtens nicht vorliegen bleibt die Bewertung „ nicht abschätzbar“ aufrechterhalten.</i>
Klima / Luft		X		- Verlust von kleinklimatisch bedeutsamen Flächen (jedoch nur in sehr geringem Umfang)
		X		-Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten durch Bebauung (jedoch nur in sehr geringem Umfang)
Landschaftsbild	X			- Durch Gebäude geprägter Ortsrand, Verlust der bisherigen Eingrünung im Süden
Mensch/ Erholung	X			- Schutzgut bzgl. des Verlustes des Spielplatzes betroffen
Kultur-/ 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. <i>Der Gemeinderat legte mit Beschluss vom 27.10. fest, Sockelmauern zur freien Landschaft nicht zuzulassen</i>
	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. <i>Ausgleichsmaßnahmen am Mohrbach. Auf einer Länge von etwa 400m wird der Bach renaturiert (siehe Begründung zur Begründung und Festsetzungskatalog.</i>
Boden	Verringerung der versiegelten Flächen durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
	<i>Rückhaltung von Niederschlagwasser in naturnah gestalteten Versickerungs- oder Rückhalteflächen, Vorort nicht möglich.</i>
Wasser	Distanz zum nächsten Oberflächengewässer (Mohrbach) einhalten, Sicherung der Fließgewässerraue und des Überschwemmungsbereiches. Feststellen des Überschwemmungsbereiches des Mohrbaches HQ- 50 oder 100 Ereignis. <i>Letzteres wird mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 27.10. 2020 in die Wege geleitet.</i>
	<i>Rückhaltung von Niederschlagwasser in naturnah gestalteten Versickerungs- oder Rückhalteflächen, Vorort nicht möglich.</i>
Klima / Luft	<i>Verringerung der Versiegelung soweit möglich ist in den Einzelgrundstücken anzustreben.</i>
Landschaftsbild	Maßnahmen der Eingrünung (= planinterne Ausgleichsflächen) zur Reduzierung der Fernwirksamkeit der Gebäude und Verbesserung der Einbindung ins Landschaftsbild; <i>Die Pflanzung eines Laubbaumes auf privater Grundstücksfläche wurde mit Beschluss vom 27.10. festgelegt.</i> Moderate Farbgestaltung der Hausfassaden; Vermeidung von schwarzen Dächern und reinweißen Hausfassaden.
Mensch/ Erholung	Ersatzspielfläche finden. <i>Dazu wurde bislang noch keine Aussage getroffen.</i>
Sach- / Kulturgüter	Keine Maßnahmen erforderlich.

5.2 Ausgleichsbilanzierung

Genauere Ausführungen und Details zur Ausgleichsbilanzierung sind unter Begründung zur Grünordnung auf den Seiten 4 bis 5 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 möglich.*

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Gebietes kaum möglich. *Mit der Verwendung CO₂-schonender bzw. -neutraler Baustoffe bei den Gebäuden, die Nutzung regionaler Wirtschaftskreisläufe oder im Außenbereich der Einbau versickerungsfähiger Belagsmaterialien sowie eine art- und klimagerechte 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 *gegeben* 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 Biotop, *Wiesenbrüterkulisse*), Datengrundlage des Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web: Schutzgebiete, amtl. kartierte Biotop, Ökokataster)

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Wasser

- Datengrundlage des Geoportal Bayern (Bayern Atlas Plus: Wasserschutzgebiete), 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 Luftbilddauswertung Geoportal Bayern (Bayern Atlas Plus); Ortsbegehung mit Nutzungskartierung;
- Bewertungsverfahren nach Kriterien des BNatSchG sowie Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft

Schutzgut Mensch und Erholung

- Bestandsaufnahme anhand Luftbilddauswertung Geoportal Bayern (Bayern Atlas 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	- Renaturierung des Mohrbaches; erstmalig zur Fertigstellung der Maßnahmen, danach regelmäßig 1x/Jahr bis 5 Jahre nach der Fertigstellung.
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 in der Aufstellung* befindet abgewickelt.

Die Ausweisung des Wohngebietes verursacht Eingriffe bei den Schutzgütern Arten/ Biotope, 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. *Einer Erweiterung auf 10m wurde durch den Gemeinderat nicht zugestimmt.*

Im Zuge des Entwurfes konnten zwischenzeitlich und in Abstimmung mit der UNB des Landratsamtes Ausgleichsflächen entlang des Mohrbaches etwa 30 bis 50m südlich des Baugebietes gefunden werden. Die Maßnahmen am Mohrbach umfassen die Renaturierung des Gewässerverlaufes und der Uferränder verbunden mit einer Extensivierung der Gewässerpflanze. 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 auszugleichen.

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. *Zu Letzterem wurde durch die Gemeinde keine Entscheidung getroffen.*

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 werden durch ein vom Gemeinderat in Auftrag gegebenes Gutachten die erforderlichen Aussagen ermittelt.*

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: BayernAtlasPlus, alle Schutzgebiete, Wiesenbrüterkulisse

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Umweltatlas Boden, Bodenübersichtskarte M1:25.000 und Bodenschätzkarte, [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>

VERORDNUNG ÜBER DIE KOMPENSATION VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT (BAYERISCHE KOMPENSATIONSVORORDNUNG- 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 27.10.2020



.....

.....

Gemeinde Heßdorf

ARGE STADT & LAND

Horst Rehder
1. Bürgermeister

Dipl. Ing. (FH) Klaus Scheuber
Freier Landschaftsarchitekt