

**Gemeinde
SONNEFELD**

Landkreis Coburg

**Umweltbericht und
Ausgleichsbedarfsermittlung zur
Aufstellung des Bebauungsplans
Baugebiet „Weinberg“ in
Gestungshausen**

ENTWURF

**Vorhabenträger: Gemeinde Sonnefeld
Schafberg 2
96242 Sonnefeld**

Datum: 17.08.2023

**Entwurfsverfasser: Landschaftsplanung Dipl. Ing (Univ.)
Barbara Lauterbach, Birklesweg 7, 96242 Sonnefeld**

INHALTSVERZEICHNIS

0.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
0.1	Rechtsgrundlagen	4
0.2	Verfahrensstand	4
1.	NATÜRLICHE AUSSTATTUNG - BESTAND	4
1.1	Geologie und Böden, Klima	5
1.2	Aktuelle Flächennutzung	5
1.3	Naturräumliche Gliederung	6
1.4	Potenzielle natürliche Vegetation	6
1.5	Schutzgebiete	6
2.	VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN	6
2.1	Flächennutzungsplan	6
2.2	Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept	6
3.	ANGABEN ZUM PLANGEBIET	7
3.1	Beschreibung des Geltungsbereiches	7
3.2	Untergrundverhältnisse, Böden	10
3.3	Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung	11
4.	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	11
4.1	Flächenbilanz	11
4.2	Nutzungskonzept	11
5.	GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT	11
5.1	Private Flächen	11
5.2	Straßenraum	13
5.3	Flächen für Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft	13
6.	BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	14
6.1	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	14
6.2	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
6.2.1	Landschafts- und Naturschutz	15
6.3	Immissionen und Emissionen	17
6.3.1	Licht	17
6.3.2	Straßenlärm	17
6.3.3	Geruchs- und Staubemissionen Landwirtschaft	18
7.	UMWELTBERICHT	18
7.1	Bestandsaufnahme - Ermittlung der Eingriffsschwere - Betroffenheit der Schutzgüter	18
7.2	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen	20
7.3	Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen	21
7.4	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	21
7.4.1	Wegfall der Ausgleichspflicht	22

7.4.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	22
7.5	Kompensation des Eingriffs:	23
7.5	Auswahl von geeigneten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept	24
8.	Zusätzliche Angaben	25
8.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	25
8.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	25
8.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	25
8.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	25

Umweltbericht

0. Planungsrechtliche Voraussetzungen

0.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan beruht auf:

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch das Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, den Planungshilfen für die Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und der Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

0.2 Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Gemeinde Sonnefeld hat in seiner Sitzung vom 19.07.2023 den Entwurf für den Bebauungsplan Erweiterung Baugebiet „Weinberg“ in Gestungshausen mit Datum vom 19.07.2023 beschlossen. Mit den nun vorliegenden Unterlagen, wie Bebauungsplan-Entwurf, Begründung, Umweltbericht wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und die Bürgerbeteiligung durchgeführt.

1. Natürliche Ausstattung - Bestand

Die Entwicklung aus der Vergangenheit in der Gegend um Gestungshausen ist landwirtschaftlich geprägt. Der Ortsteil liegt 344 m NHN im Osten von Sonnefeld und beherbergt etwa 640 Einwohner. Die meisten Einwohner pendeln aber zur Arbeit oder Schule in alle Himmelsrichtungen. Das überplante erweiterte Baugebiet liegt am Hang im Norden des Dorfes leicht gen Westen geneigt auf einem Acker auf den Flurnummern 320, 321 und 322.

Flurnummer	Größe in m ²	Nutzung	Bodenart	Bodenzahl	Ackerzahl
320	13.071	Ackerland	Schwerer Lehm	46	36
321	85	Ackerland	Schwerer Lehm	38	29
322	3.548	Ackerland	Schwerer Lehm	46	36
Gesamtgröße	16.704				



Durch den Ort fließt der Bertholdsbach als Vorfluter, der bei Hor an der Steinach in die Steinach mündet. Diese Steinach fließt im Süden bei Redwitz in die Rodach, welche in der Fortführung in Main – Rhein – Nordsee mündet.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Itz-Baunach-Hügelland auf etwa 350-360 mNN. Das Itz-Baunach-Hügelland ist ein fruchtbarer Landschaftsausschnitt mit schweren Lehmböden, die mittelmäßig ertragreiche Ackerböden hervorbringt. Die Landschaft ist ackerbaulich produktiv, sanft gewellt und von flachen Tälern durchzogen.

1.1 Geologie und Böden, Klima

Über grundständigem Sandstein liegen Böden aus schweren Keuper-Lehmen, die ackerbaulich nutzbar sind in flacheren Lagen.

Altlasten im Planungsgebiet sind nicht bekannt. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit SIMIS vom 18. April 2002, Az.IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Es herrscht ein gemäßigtes Klima vor: die jährliche Niederschlagsmenge erreicht von etwa 700-750 mm, die Temperaturen liegen bei 9° C im Jahresmittel (Stand 2015-2022).

1.2 Aktuelle Flächennutzung

Das Untersuchungsgebiet wird intensiv ackerbaulich genutzt. Die Bodengüte der hier schweren Lehme ist mit einer Ackerzahl von niedrigen 29-36 Messpunkten angegeben.

1.3 Naturräumliche Gliederung

Gestingshausen liegt im Naturraum Grabfeld.

Biogeografische Region	2	kontinental
Großlandschaften	4	Südwestliche Mittelgebirge / Stufenland
Naturraum-Haupteinheiten (Ssymank)	D59	Fränkisches Keuper-Liasland
Naturraum-Einheiten (Meynen/ Schmithüsen et.al.)	117	Itz-Baunach-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP)	117-A	Itz-Baunach-Hügelland

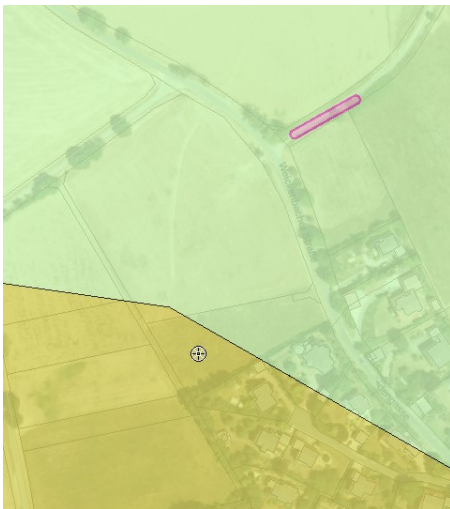
1.4 Potenzielle natürliche Vegetation

Hauptfläche:

Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald (hellgrün)

Südwestliches Eck:

Typischer Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald (dunkelgelb)



Ausschnitt aus FISnatur Online

1.5 Schutzgebiete

Auf dem Gebiet des Bebauungsplanes liegen weder Schutzgebiete internationalen Status (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) noch nationalen Status (Nationalparke). Es gibt dort weder ein Naturschutzgebiet noch Landschaftsschutzgebiet. Im Umgriff der Vorhabensgebietes liegt kein amtlich kartiertes Biotop.

2. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Sonnefeld besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, dessen Vorgaben durch die Bebauungsplanaufstellung eingehalten werden.

2.2 Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept

Auszug aus dem ILE-Bericht Allianz B303+, September 2021:

„Die Folgen des demographischen Wandels wirken sich unter anderem auf veränderte Wohnansprüche aus. Dementsprechend ist die Analyse des Wohnungsmarktes ein wichtiger Faktor für die ILE-Region. Eine Kennzahl zur Betrachtung der Wohnungssituation in den Kommunen ist die Zahl der Baufertigstellungen, welche seit 1969 statistisch erfasst wird. Die Zahl der Baufertigstellungen von Wohnungen ist in den 90er Jahren in den Kommunen der Allianz B303+ am höchsten gewesen. Wie die Analyse der Bevölkerungsentwicklung bereits gezeigt hat, ist dies ein besonders dynamischer Zeitraum mit viel Zuzug in die Region gewesen. Seit 2007 ist die Zahl der Baufertigstellungen relativ konstant auf niedrigem Niveau geblieben, in den Jahren 2016 bis 2018 leicht erhöht. Die derzeitige Bausubstanz in den Gemeinden ist auf Familien ausgerichtet. Ein- und Zweifamilienhäuser dominieren, während es an zielgruppenspezifischem, barrierefreiem sowie kleinräumigem und insgesamt zeitgemäßem Wohnraum mangelt. (Miet-)Wohnungen sind nur in geringem Maße am Markt vorhanden. Bereits jetzt ist abzusehen, dass es in mehreren Ortsteilen immer wieder mindergenutzte oder komplett leerstehende Hofstellen gibt, die auf den Strukturwandel in der Landwirtschaft zurückzuführen sind. Außerdem werden die Folgen des demographischen Wandels auf den Bereich Wohnen näher zu beleuchten sein. Hier ergeben sich Bedarfe an barrierearmen Wohnungen mit kleinerer Größe, die beispielsweise für Seniorenhaushalte geeignet wären.

Fazit:

Mit Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert eine auf Familien ausgerichtete Bausubstanz. Mietwohnraum sowie kleinere barrierearme Wohnungen für Senioren und junge Menschen fehlen. Hier besteht Handlungsbedarf, um weiteren Zielgruppen ein passendes Angebot zu bieten.“

(Allianz B303+ Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) von
PLANWERK STADTENTWICKLUNG Dr.Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB
Äußere Sulzbacher Straße 29 90491 Nürnberg
und
BFS+ GmbH Büro für Städtebau und Bauleitplanung Hainstraße 12 96047 Bamberg 0951 593 93
info@bfs-plus.de www.bfs-plus.de)

Die Gemeinde Sonnefeld benötigt für Bauwerber und damit künftige Bewohner von Sonnefeld gerade die Möglichkeiten zur Eigenheimbebauung in eigentlich allen Ortsteilen. Der Wunsch nach Bauplätzen für Einfamilienwohnhäuser ist ungebrochen groß, auch die Nachfrage nach alten, renovierungsbedürftigen Häusern ist groß. Kaum eine Immobilie bleibt längerfristig auf dem Markt. Die Möglichkeiten zur Nachverdichtung in manchen Gebieten von Gestungshausen ließen sich nicht realisieren, weil sich diese Flächen in Privateigentum befinden und nicht veräußert werden. Im Jahr 2022 gab es einen groß angelegten Versuch der Gemeinde, solche Flächen aufzukaufen bzw. deren geplante Nutzung abzufragen. Die Eigentümer ließen sich nicht auf Verkaufsverhandlungen ein.

3. Angaben zum Plangebiet

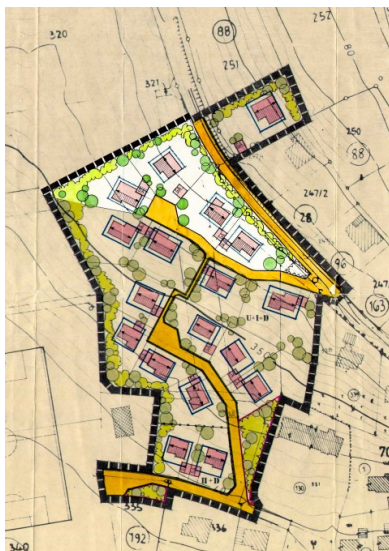
3.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfes umfasst die Grundstücke mit der Flur-Nr. 320, 321 und 322 der Gemarkung Gestungshausen mit einer Gesamtfläche von ca. 16.704 m² und 15 Bauplätzen.



Städtebauliches Konzept J. Beeck 2023

Die geplante Ausweisung stellt eine Fortsetzung an den vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan „Bebauungsplan Fluräcker“ aus dem Jahr 1986 dar.



BBP Fluräcker 1986

Die Fläche entwickelt sich in nördlicher Richtung an die angrenzende Bebauung und liegt an der Straße „Schmiedengasse“. Die Schmiedengasse als Gemeindestraße führt weiter als Weickenbacher Straße Richtung der Ortsteile Zedersdorf und Weickenbach durch die landwirtschaftliche Flur.



Blick entlang der Südgrenze von Osten aus



Blick entlang der Ostgrenze von Süden aus



Blick von der Ostgrenze nach Süden



Blick von Norden ins Baugebiet



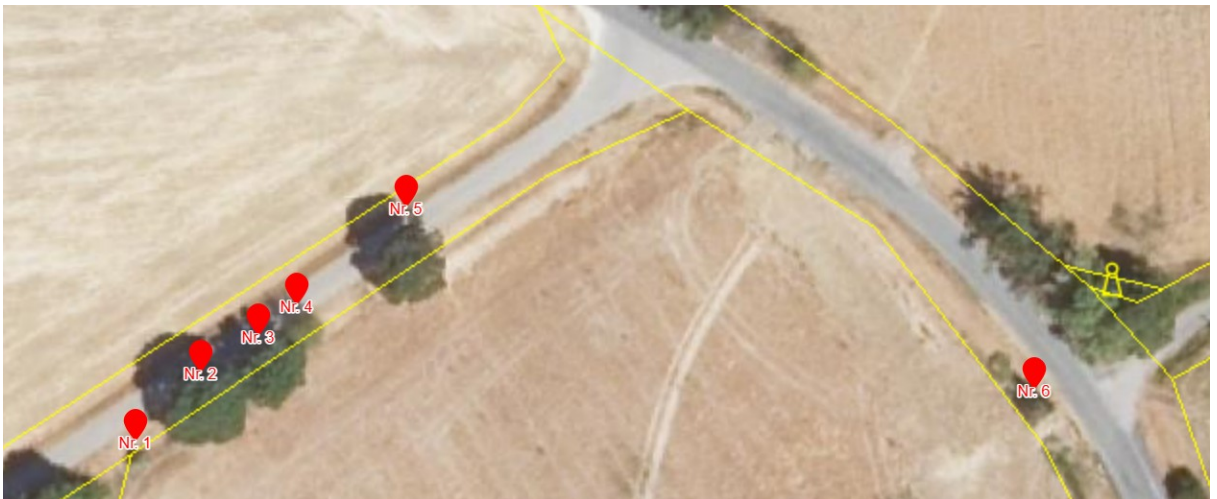
Blick von Nordwesten Richtung Osten



Blick von Nordwesten nach Süden ins Baugebiet

Böschungen von bis zu 4 m Höhendifferenz rahmen das Plangebiet auf Nord- und Ostseite ein, das Plangebiet fällt sanft geneigt von Osten nach Westen.

Am Feldweg von der Weickenbacher Straße Richtung Sportplatz wachsen auf der Höhe einige stärkere heimische Laubbäume (Spitz-Ahorn und Vogelkirsche). An der Weickenbacher Straße stockt ein junges Gebüsch mit Berg-Ahorn und Hunds-Rose.



Übersicht über Gehölzstandorte im Norden des Plangebietes

Baum-standort	Baumart	Höhe in m	Stammdurchmesser in cm	Kronendurchmesser in m	Zustand
Nr. 1	Acer campestre mit Rhamnus cathartica	4	10	1,5	wenig erhaltenswert
Nr. 2	Acer platanoides	12	50	10	erhaltenswert
Nr. 3	Acer platanoides	12	45	10	erhaltenswert
Nr. 4	Prunus avium	6	mehrstämmig	5	wenig erhaltenswert
Nr. 5	Acer platanoides	12	40	10	erhaltenswert
Nr. 6	Acer pseudoplatanus mit Rosa canina	4	8	1,5	wenig erhaltenswert

Gegenüber dem Gebüsch Nr. 6 wurde im Rahmen der Flurbereinigung in den 1970er- und 80er Jahren ein Gedenkstein gesetzt an das Verfahren und eine Baumgruppe gepflanzt. Darunter steht eine hölzerne Sitzbank.



Flurbereinigungsgedenkort



Gedenkstein mit Inschrift

3.2 Untergrundverhältnisse, Böden

Im Untergrund sind zu erwarten:
Verändert feste Gesteine mit ausgeprägt wasserlöslichen Gesteinen, teils mit Festgesteinen.

Allgemeiner Baugrundhinweis:

Oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich, setzungs-/hebungsempfindlich, großräumige Senkungen möglich, Staunässe wahrscheinlich, betonangreifendes Wasser möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

3.3 Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Die Grundstücke, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, befinden sich im privaten Eigentum.

4. Städtebaulicher Entwurf

4.1 Flächenbilanz

Die von der Aufstellung betroffenen Flächen ergeben sich wie folgt:

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt: 16.704 m²

4.2 Nutzungskonzept

Die auszuweisenden Flächen sind für die Errichtung von Einfamilien- bis Zweifamilienwohnhäusern vorgesehen. Eine Stichstraße mit Wendehammer erschließt das neue Baugebiet.

5. Grün- und Freiflächenkonzept

5.1 Private Flächen

Die Gestaltung der nicht überbauten privaten Grundstücksfläche soll wie folgt vorgenommen werden: Die private Grundstücksfläche ist als Nutzgarten, Naturgarten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, lose Material - und Steinschüttungen sind nicht zulässig. Der Vorgarten ist zu begrünen, sofern er nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt wird. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind überwiegend heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste im Folgenden zu verwenden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass ebenerdige, private Stellplätze inkl. deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise, d.h. mit versickerungsfähigen Materialien, wie wasserdurchlässiges Pflaster oder Rasenfugenpflaster, herzustellen sind. Dadurch kann die abzuleitenden Niederschlagswassermenge reduziert werden.

Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Flächenbefestigungen, die eine Versickerung von Regenwasser zulassen, sind der Vorzug zu geben. Zur Regenrückhaltung und Regelung des Regenwasserabflusses ist auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne herzustellen. Nur ein gedrosselter Überlauf der Zisterne darf an die gemeindliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen werden. Das zurückgehaltene Regenwasser soll zur Bewässerung des Grundstücks genutzt werden. Die Zisterne ist so zu bewirtschaften, dass immer ein Rückhalt von Niederschlagswasser möglich ist und ein weiterer Volumenanteil als Regenrückhaltebeckenvolumen dient (50% des geforderten Volumens).

Zudem wird zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Vermeidung von Abflussspitzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine mindestens extensive Begrünung der Flachdächer von Garagen und Carports mit einer Aufbauhöhe von mindestens 10 cm festgesetzt. Dabei sind v.a. Gräser, Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und heimische Wildkräuter zu verwenden. Neben

den wasserwirtschaftlichen Vorteilen kann diese Festsetzung auch zur Verbesserung des Mikroklimas vor Ort (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung) sowie zur optischen Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

Satteldächer oder Flachdächer dürfen mit Photovoltaikanlagen überstellt werden werden.

Zur Gewährleistung einer Mindestbegrünung der künftigen Wohngrundstücke und Sicherstellung eines ansprechenden Ortsbildes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass je 300 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder Hochstammobstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen ist. Um eine angemessene Qualität der Bepflanzung sicherzustellen, sind dabei mindestens II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung von 18/20 cm zu verwenden. Die Grundstücke, die an die freie Feldflur angrenzen sind in ihren rückwärtigen Grundstücksbereichen mit einer zweizeiligen Strauch- oder Baumhecke aus der angeführten Artenliste einzugrünen. Auch hier sind Arten der Pflanzliste oder weitere heimische und standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen.

Nadelgehölze (Thuja etc.) oder hartlaubige Straucharten (Kirschlorbeer etc.) sind als rückwärtige Randeingrünung nicht zulässig.

Artenliste:

Laubbäume 1. Ordnung:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Walnuß	(Juglans regia)
Stieleiche	(Quercus robur)
Silberlinde	(Tilia tomentosa 'Brabant')

Laubbäume II. Ordnung:

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Baumhasel	(Corylus colurna)
Wild-Apfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wild-Birne	(Pyrus pyraeaster)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Eingriffel. Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Zweigriffel. Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Heimische Obstbaumsorten als Hochstamm gepflanzt.	

Sträucher:

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel, Haselnuß	(Corylus avellana)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Feldrose	(Rosa arvensis)
Hundsrose	(Rosa canina)
Vielblütige Rose	(Rosa multiflora)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Salweide	(Salix caprea 'Mas')
Schwarz. Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zeichnerisch eine 2,5 m breite freiwachsende Hecke festgesetzt. Die Hecke dient vor allem der Abschirmung der

Neubebauung zu der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straße „Am Weinberg“, deren Außenwohnbereiche teilweise in Richtung Neubaugebiet ausgerichtet sind.

5.2 Straßenraum

Der Straßenraum der Erschließungsstraße wird mit 10 Straßenbäumen II. Ordnung bepflanzt. Für deren Standraum sind überbaubare Pflanzgruben mit Baums substrat und Bewässerungssystem vorzusehen nach FLL-Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.). Die Bäume sind in einer Größe von 16-18 cm Stammumfang als Hochstämme mit Drahtballen zu pflanzen aus der folgenden Artenliste:

Artenliste Straßenbäume:

Acer buergerianum	Dreizahn-Ahorn
Acer rubrum	Scharlach-Ahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Pyramiden-Hainbuche
Corylus columna	Baum-Hasel
Liquidambar styraciflua	Amber-Baum
Quercus frainetto ‚Trumpf‘	Ungarische Eiche
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Silber-Linde

Für durchgehende Bewässerung, Düngung, Verdunstungsschutz der Stämme mit Weißanstrich, Standsicherheit (Dreibock), Freihalten der Baumscheiben von Beikraut aufwuchs sowie Erziehungs- und Auslichtungsschnitt der Baumkronen in den ersten 5 Standjahren ist zu sorgen.

Schutz der Bestandsbäume in der Umgebung des Baugebietes:

Am Nordrand des Baugebietes wachsen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einige erhaltenswerte heimische Laubbäume.

Die drei stärkeren Spitz-Ahorne sind zu erhalten und dürfen bauseits nicht beschädigt werden. Der Wurzelbereich, der sich über den Traufbereich der Baumkrone erstreckt, darf nicht verletzt, abgegraben, eingefüllt oder befahren werden. Die Stämme sind mittels Bretterschutzzaun oder großzügiger Absperrung des Bereichs vor bauseitigen Beschädigungen zu schützen.

5.3 Flächen für Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird um das Baugebiet herum auf Privatgrund eine fast vollständig umlaufende mehrreihige Landschaftshecke aus Bäumen und Sträuchern der nachfolgenden Artenliste angepflanzt.

Bei einer Anlagebreite von 5 Meter beträgt die Lauflänge der Hecke 305 Meter. Die Heckenanlage umfasst einen Baumanteil von mindestens 20%. Gepflanzt werden insgesamt 450 Heckenpflanzen, davon mindestens 90 Bäume.

Der Abstand zur äußeren Grundstücksgrenze beträgt 2,0 Meter. Die Reihen untereinander werden im Abstand von 1,0 Meter aufgepflanzt, in der Reihe beträgt der Abstand je 2,0 Meter, die mittlere Reihe mit dem Baumanteil wird um einen Meter versetzt zu den beiden äußeren Reihen.

Die Pflanzenqualität ist festgesetzt bei den Bäumen auf verpflanzte Heister 150-200 cm hoch, bei den verpflanzten Sträuchern auf 60-100 cm. Der Herbstpflanzung ist der Vorzug zu geben, damit die Pflanzen im Winter erstmals Feinwurzeln bilden können. Für durchgehende Bewässerung, Verbisschutz der Pflanzen durch Einzäunung oder Einzelpflanzenschutz, Freihalten der Pflanzflächen von Beikraut aufwuchs ist zu sorgen.

Die Heckenabschnitte als Ausgleichsfläche werden durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Sonnefeld (Leitfaden zur Eingriffsregelung vom Dezember 2021, Seite 32) im Grundbuch gesichert und dem Landesamt für Umwelt gemeldet. Die Gemeinde Sonnefeld

kontrolliert nach § 4c BauGB die Herstellung der Ausgleichsflächen vor Ort und den Erhaltungszustand.

Artenliste:

Laubbäume 1. Ordnung:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Walnuß	(Juglans regia)
Stieleiche	(Quercus robur)
Silberlinde	(Tilia tomentosa 'Brabant')

Laubbäume II. Ordnung:

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Baumhasel	(Corylus colurna)
Wild-Apfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wild-Birne	(Pyrus pyraeaster)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Eingriffel. Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Zweigriffel. Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Heimische Obstbaumsorten als Hochstamm gepflanzt.	

Sträucher:

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel, Haselnuß	(Corylus avellana)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Feldrose	(Rosa arvensis)
Hundsrose	(Rosa canina)
Vielblütige Rose	(Rosa multiflora)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarz. Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

6. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

6.1 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde. Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Coburg oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer eines 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, auf Grund 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.

6.2 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.2.1 Landschafts- und Naturschutz

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die naturschutzfachliche Gebietsbedeutung ist überwiegend gering.

Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume mit der Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen des Bestandes

Übersicht:

Bei dem Baufeld handelt es sich um einen intensiv genutzten Acker. Die Bedeutung als Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten ist gering, die Bedeutung für weitere zu berücksichtigende Schutzgüter ist ebenfalls gering. Für weitere Tierarten ist keine hohe Bedeutung des Plangebietes feststellbar, wegen der intensiven Landwirtschaft allenfalls eine geringe Bedeutung als Nahrungshabitat für Vögel und Kleinsäuger. Die Bedeutung des Baugebietes für das Landschaftsbild ist mittel, weil die sanft ansteigende Landschaft von Westen her von weitem einsehbar ist. Schutzgebiete des amtlichen Naturschutzes sind nicht betroffen. Im Randbereich außerhalb des Geltungsbereiches wachsen an der Nordseite entlang des vorbeiführenden Wirtschaftsweges mehrere Solitärbäume mit Baumreihencharakter.

Bewertung Ausgangsbestand:

Art der Ausweisung	Fläche	Bestand	Wertpunkte
Größe Baugebiet brutto	16.942 m ²	A11 intensiv genutzter Acker	33.884 WP



Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs

Die Vorhabensgebiet hat eine Bruttogesamtfläche von 16.942 m². Laut Leitfaden im Bauen Einklang mit Natur und Landschaft kann bei einer im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,4 die vereinfachte Vorgehensweise zur Beurteilung des Ausgleichsbedarfs nicht angewendet werden.

Faktisch muss laut Leitfaden „Eingriffe in Natur und Landschaft“ jeder Eingriff durch Baugebiete ausgeglichen werden nach dem vorgegebenen Verfahren:

Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT/m² Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ) –
Planungsfaktor = Ausgleichsbedarf

$$16.942 \text{ m}^2 \times 2 \text{ WP} \times 0,4 = 13.554 \text{ WP}$$

Davon lassen sich noch der 20%-Planungsfaktor bei konkreten Vermeidungsmaßnahmen (Durchgrünung mit Bäumen, Zisternen, PV-Anlagen, Versiegelungsminimierung, ...) abziehen:

$$13.554 \text{ WP} - 2.711 \text{ WP} = 10.843 \text{ WP}$$

Der Kompensationsbedarf für das Baugebiet Weinberg beläuft sich auf 10.843 Wertpunkte, die auf der Fläche des Vorhabensgebietes oder einer anderen, externen Fläche ausgeglichen werden müssen.

Kompensation des Eingriffs:

1.355 m² intensiv genutztes Ackerland von 2 WP im Randbereich der privaten Baugrundstücke werden in mesophiles Gebüsch mit 10 WP umgewandelt:

$$10.843 \text{ WP Kompensationsbedarf} : 8 \text{ WP Wertzugewinn} = 1.355 \text{ m}^2 \text{ dreireihige Heckenfläche als Kompensation}$$

Bei einer Anlagebreite von 5 Meter muss die Lauflänge der Hecke mindestens 305 Meter betragen. Die Anlage mit mindestens drei Reihen auf 5 Meter Breite setzt die Naturschutzbehörde als Grundlage zur Anerkennung als Kompensationsfläche in Bayern voraus. Die Heckenanlage umfasst einen Baumanteil von mindestens 20%.



Die Heckenabschnitte als Ausgleichsfläche werden durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Sonnefeld (Leitfaden zur Eingriffsregelung vom Dezember 2021, Seite 32) im Grundbuch gesichert und dem Landesamt für Umwelt gemeldet. Die Gemeinde Sonnefeld kontrolliert nach § 4c BauGB die Herstellung der Ausgleichsflächen vor Ort und den Erhaltungszustand in festgesetzten Intervallen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist ausgeglichen. Es werden 12.400 Wertpunkte für den tatsächlichen Ausgleich erzielt.

6.3 Immissionen und Emissionen

6.3.1 Licht

Den Bauwilligen wird der Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, Handlungsempfehlungen für Kommunen, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (www.natur.bayern.de) an die Hand gegeben, so dass die Lichtplanung nach dieser Vorschrift ausgeführt wird.

6.3.2 Straßenlärm

Die am Baugebiet entlang führende Schmiedengasse und weiterführende Gemeindestraße Weickenbacher Straße nach Weickenbach und Zedersdorf erzeugt keine starke Beeinträchtigung durch Lärm im Baugebiet.

6.3.3 Geruchs- und Staubemissionen Landwirtschaft

Diese treten in geringen, kurz andauernden Phasen während der Düngung oder Bodenbestellung und Mähdrusch durch die Landwirtschaft auf und müssen in ländlichen Regionen hingenommen werden.

7. Umweltbericht

7.1 Bestandsaufnahme - Ermittlung der Eingriffsschwere - Betroffenheit der Schutzgüter

Durch die geplanten Maßnahmen entsteht kein erheblicher Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Sonnefeld. In geringem Umfang wird die Nutzung voraussichtlich zu einer Stabilisierung der Beschäftigungszahlen, der Auslastung der Schule und wirtschaftlichen Kennziffern beitragen.

Schutzgut Mensch

- Naherholungsfunktion

Der Landschaftsraum im Bereich der geplanten Baugebietserweiterung wird bisher kaum zur Erholung genutzt, eine weitere Beeinträchtigung des Erholungswertes ist aufgrund der vorhandenen Vorbelastung durch Bebauung zwar gegeben, allerdings findet der Eingriff nicht in einem unbelasteten Landschaftsausschnitt statt. Die Tatsache, dass kleinräumig Teilflächen umgenutzt, bebaut oder teilweise versiegelt werden, wird durch die dann neu vorhandenen landschaftlichen Strukturen in ihren Auswirkungen allerdings kompensiert. Dabei findet keine Unterbrechung von Wegebeziehungen statt. Das Freizeitwegenetz ist in seiner Substanz nicht betroffen. Zur freien Landschaft hin besteht eine Sichtbeziehung.

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von Bedeutung für den Fremdenverkehr sind. Das subjektive Naturerlebnis wird durch die Maßnahme eher abgewertet. Das Planungsgebiet liegt in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

- Barrierefreiheit

Die Erschließung und der Zugang zum Gelände erlaubt einen barrierefreien Zugang. Für die Bereiche des Plangebiets sind entsprechend der Nutzung notwendige Stellflächen für PKWs in ausreichender Anzahl herzustellen und zur Verfügung zu stellen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Veränderung des Ortsbildes von Gestungshausen findet statt, weil die Flächen am oberen Ortsrand einsehbar sind. Eine kleinräumige Veränderung der Landnutzungsformen findet statt. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisheriges Ackerland umgenutzt und mit Einfamilienhäusern bebaut wird. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten. Es wird durch die Planung nicht unzulässig in die Eigentumsrechte Dritter eingegriffen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

- Umgriff

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Das weitere Umfeld ist durch intensive Landwirtschaft und Wohnbebauung geprägt, die Habitatausstattung ist in diesem Bereich gering bis mäßig.

- Habitatausstattung

Bei der überplanten Flächen handelt es sich um eine Ackerfläche. Die vorhandene Garteneingrünung der unterliegenden Grundstückseigentümer ist seit den 1990er als Landschaftshecke mit Baumanteil bepflanzt und dicht herangewachsen.

- Biotopvernetzung

Bestände mit Biotopvernetzungsfunktion sind im Geltungsbereich in Form von Gebüsch kaum vorhanden, der östlich oberhalb liegende Wiesen-, Hecken- und Streuobstgürtel sowie Wald auf dem Weinberg wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht betroffen.

Durch die geplanten Wohnhäuser, Garagen und Privatgärten werden Bereiche für viele Tier- und Pflanzenarten nutzbar.

- Bauphase

Angrenzende Gehölzbestände (Einzelbäume) sind während der Bauphase dem Stand der Technik entsprechend zu schützen. Dadurch können baubedingte erhebliche Umweltauswirkungen wirksam vermieden werden. Das Bodenleben ist unter Schutzgut Boden abgehandelt. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind somit als unerheblich zu charakterisieren.

- Betriebsphase

Durch die Umgestaltung des Gebiets kommt es zu gewisser Versiegelung und Überbauung von Ackerflächen. Der Bestand ist als ausgleichbar zu werten. Die innere Gliederung des Maßes der baulichen Nutzung im Plangebiet trägt einem Übergang in die freie Landschaft Rechnung.

- Spezieller Artenschutz

Die Minimierung der Auswirkungen auf angrenzende Gebiete ist handlungsleitend in der planerischen Konzeption. Zukünftige Pflegemaßnahmen an Gehölzen im Plangebiet haben dem Stand der Technik zu entsprechen. Zudem ist die Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Gehölzbestände technisch sicherzustellen. Durch diese größtmögliche Schonung werden erhebliche Auswirkungen sowie Verstöße gegen das Störungs- und Tötungsgebot auf die Gehölzbestände und die darin vorkommenden Arten wirksam unterbunden. Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind zudem Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Dadurch, dass der Geltungsbereich vorliegend zum bauplanungsrechtlichen Innenbereich gemacht wird, ist diese Regelung zu berücksichtigen, allerdings für das Bauland nicht zwingend und grundsätzlich anzuwenden. Es sind allerdings vermeidbare Beleuchtungen im Sinne des Artenschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auszuschließen, was insbesondere für Werbeanlagen gilt. Generell ist die Beleuchtung möglichst energiesparend auszuführen und auf das notwendige Maß zu begrenzen, um die Lockwirkung des Plangebietes zu minimieren.

Schutzgut Landschaft

Die zukünftige Gestaltung fügt sich gut in die umgebende Landschaft ein. Der neu entstehende Ortsrand wird durch einen Hecken- und Gehölzstreifen auf privatem Grund eingegrünt.

Von höheren Lagen im Umfeld ist das erweiterte Baugebiet einsehbar, weswegen auf gute Ein- und Durchgrünung gesetzt wird.

Schutzgut Fläche, Boden

Durch die Festsetzung von Bauland innerhalb des Baugebietes werden maximal 7.517 m² der insgesamt 16.704 m² Fläche neu überbaut (GRZ 0,45).

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes ist eine ortsnahe Verwertung von Mutterboden und ggf. kulturfähigem Unterboden nach § 12 BBodSchV ausdrücklich erwünscht. Oberboden („Mutterboden“), kulturfähiger Unterboden (z. B. „Rotlage“) und Untergrund sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen. Bei einer Zwischenlagerung sind sie getrennt voneinander und von sonstigem Material (z. B. Bauschutt) zu lagern. Durch die Trennung und separate Lagerung sollen vor allem der besonders wertvolle und fruchtbare Oberboden, der gesetzlich geschützt ist (vgl. § 202 BauGB) und seine Funktionen erhalten werden. Weiter soll dadurch der unvermischte, lagenweise Wiedereinbau am Herkunftsort ermöglicht werden. Der Wiedereinbau des Aushubs am Herkunftsort reduziert die Menge des zu entsorgenden Bodenmaterials, verringert dadurch Verkehrsbelastungen und schont Entsorgungskapazitäten.

Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet finden sich keine stehenden Gewässer. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Grundwasser. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutz-zonen. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Das geplante Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Grundwasser im Planungsgebiet. Das Gebiet entwässert großräumig in den Fohlenbach. Das Areal liegt nicht innerhalb von wassersensiblen Bereichen, hohe Grundwassersstände liegen nicht vor. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Plangebiet mittelgut. Aufgrund des stellenweise zu erwartenden Versiegelungsgrades ist eine Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser in der Fläche anzunehmen. Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrt, Fahrzeugstellplätze und Wege werden daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

Schutzgut Luft

Unzulässige Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar. Für die angestrebte Nutzung sind die zu erwartenden Immissionen aus dem Straßenverkehr und der Landwirtschaft unerheblich. Durch das Sondergebiet entstehen keine Emissionen, welche die Zumutbarkeitsgrenzen gemäß den einschlägigen Vorschriften überschreiten.

Schutzgut Klima

Auf Grund der Lage und Struktur des Planungsgebietes ist mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen zu rechnen. Die zu erwartenden Veränderungen durch die Umgestaltung des Geländes sind als unerheblich einzustufen.

7.2 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut Mensch	Geringe Umweltauswirkungen - Staub und Luftschadstoffe werden nicht in relevanten Mengen freigesetzt - Lärmemissionen treten kaum mehr auf als bisher - Lichtemissionen werden weitgehend unterbunden – Naherholungsfunktion wird nicht beeinträchtigt
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Mittlere Auswirkungen durch Verlust an Habitatfläche in bebautem Bereich
Schutzgut Landschaft	Geringe Auswirkungen Visuelle Einschränkungen beim direkten Passieren der Baukörper. Gewisse Fernwirkung bei Anblick von anderer Talseite
Schutzgut Fläche, Boden	Mittlere Auswirkungen Versiegelung von Flächen in geringem Umfang
Schutzgut Wasser	Mittlere Auswirkungen durch Flächenversiegelung. Anmerkung: Versickerungspotential gering. Zwar Offenhalten der Beläge im Wegebau, Versickerungsleistung auf den schweren Lehmböden aber schlecht.
Schutzgut Luft	Keine Auswirkungen
Schutzgut Klima	Keine Auswirkungen

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern die gegenwärtige Nutzung beibehalten werden würde, hätte dies keine Auswirkungen auf Umwelt und Natur.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Planung entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen, welche nicht durch die planerische Konzeption umfassend gemäß dem Stand der Technik abgemindert oder vermieden werden können.

7.3 Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Vorhaben wird im Rahmen der Vereinfachten Vorgehensweise und der vollkommen erfüllten Checkliste vor Ort ausgeglichen. Die Anpflanzung einer Hecke am Nordrand der drei Grundstücke und die rückwärtige westliche Eingrünung mit heimischen Laubgehölzen ersetzend den Kompensationsbedarf.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Mensch	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	- Anlage umlaufender dreireihiger Heckenstreifen - Eingriffsminimierende äußere Erschließung
Schutzgut Landschaft	- Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes
Schutzgut Fläche, Boden	Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung: - Versiegelungsminimierende Festsetzungen - Beschränkung der Bodenversiegelung - Sorgfältiger Umgang mit dem Boden
Schutzgut Wasser	Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung: - Versiegelungsminimierende Festsetzungen Maßnahmen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers mit Zisternen
Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Klima	- Versiegelungsminimierende Festsetzungen - Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung

7.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Ein wesentliches Gebot der Bauleitplanung ist der sinnvolle und sparsame Umgang mit Fläche – umso mehr, wenn diese von Acker- oder Grünland aus umgewidmet werden soll. In der Vergangenheit wurden mit dem alten Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ von 2003 nur die reinen Flächengrößen betrachtet. Da dies unter anderem die Qualität der Maßnahmen nicht mit in Betracht zog, wurden innerhalb der letzten Jahre eine Reihe von Ergänzungsschreiben wie zum Beispiel die „Bayerische Kompensationsschutzverordnung“ veröffentlicht, welche jedoch häufig für Verwirrung in ihrer Anwendbarkeit gesorgt haben.

Es war schon immer Ansicht der Planerin, dass hier von offizieller Seite aus nachgelegt werden sollte und um diesem Zweck Rechnung zu tragen, wurde daher die etwas in die Jahre gekommene Ermittlung nach dem aus dem Jahr 2003 stammenden Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ schon länger um eine Bewertung nach der neueren Bewertungsmethode der Bayrischen Kompensationsverordnung (BayKompV 2014) in den Umweltberichten ergänzt, um durch Würdigung hochwertiger Ausgleichsmaßnahmen an der einen Stelle einen übermäßigen Verbrauch wertvoller Ackerfläche an anderer Stelle zu vermeiden.

Dass diese Methode explizit erwünscht ist, wurde inzwischen vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz bestätigt. Der am 15.12.2021 aktualisierte Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Bauen im Einklang mit der Natur“ greift diesen Ansatz nun auch offiziell für das Regelverfahren zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs auf. Er führt ihn sogar

noch etwas weiter, indem er den Gemeinden eine zusätzliche Vereinfachung an die Hand gibt. Der damit verfolgte Ansatz „Qualität statt Quantität“ minimiert durch Einbeziehung der ökologischen Wertigkeit einer Fläche, sowie Übertragbarkeit einer möglichen Überkompensation, einen übermäßigen Entzug wertvoller landwirtschaftlicher Flächen an anderer Stelle.

7.4.1 Wegfall der Ausgleichspflicht

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft sieht vor, dass bei kleineren Bauleitplanverfahren möglicherweise die Pflicht zur Kompensation des Eingriffes entfallen kann, wenn folgende Checkliste komplett mit ja zu beantworten ist.

Weil die festgesetzte Grundflächenzahl größer als 0,3 ist, kann die Vereinfachte Vorgehensweise ohne Ausgleichspflicht nicht vorgenommen werden. Es besteht weiterer Ausgleichsbedarf. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt über den Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ vom 15.12.2021.

7.4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Mit der Veröffentlichung des aktualisierten Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur“ vom 15.12.2021 hat die bayerische Staatsregierung Städten und Gemeinden einen Leitfaden an die Hand gegeben, der versucht, sowohl die Interessen des Naturschutzes als auch die Interessen der Entwicklung von Infrastruktur zusammenzuführen. Dies geschieht dadurch, dass sich der Leitfaden explizit an die bayrische Kompensationsschutzverordnung (BayKompV) anlehnt und sich aus dieser bedient.

Die Kompensationsschutzverordnung legt vor allem Wert darauf, dass nicht allein die Quantität, sondern auch die Qualität der Maßnahmen berücksichtigt wird. Eine als Ausgleichsfläche deklarierte Brachfläche ist ökologisch weniger wertvoll als z.B. eine lebendige Heckenstruktur, selbst wenn beide die gleiche Fläche einnehmen. Deshalb werden verschiedenen Biotoptypen in der Kompensationsverordnung verschiedene Wertigkeiten zugeordnet. Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ greift dieses Prinzip auf.

Der Ausgleich für eine Kompensation wird ermittelt, indem man die Wertpunkte der zu überbauenden Fläche berechnet. Diese stellt die Anzahl der Wertpunkte dar, die man mit Hilfe der Ausgleichsmaßnahmen erreichen muss.

Auch hier gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten: Einmal die vereinfachte Herangehensweise. Hier werden ökologisch wenig wertvolle Flächen pauschal mit 3 Wertpunkten bewertet, ökologisch etwas wertvolle Flächen mit 8 Wertpunkten und erst ökologisch hochwertige Flächen ab 11 Wertpunkten werden differenziert betrachtet. Allerdings gibt der Leitfaden auch die Möglichkeit, alle Flächen differenziert zu betrachten. Da dies von der Planerin schon seit Jahren getan wird und eine entsprechende Expertise vorliegt, wird dieser Weg zur Ermittlung der Wertpunkte gewählt.

In der vereinfachten Methode ergibt sich der Ausgleich in Wertpunkten durch die Fläche des Geltungsbereiches multipliziert mit den Wertpunkten des Biotop-/Nutzungstyps des Ausgangsbestandes (BNT) und der Grundflächenzahl (GRZ). Das Baufeld umfasst eine Fläche von 16.942 m², wovon 45% mit Baukörpern und Nebenanlagen überbaut werden können.

Faktisch muss laut Leitfaden „Eingriffe in Natur und Landschaft“ jeder Eingriff durch Baugebiete ausgeglichen werden nach dem vorgegebenen Verfahren:

Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT/m² Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ) –
Planungsfaktor = Ausgleichsbedarf

$$16.942 \text{ m}^2 \times 2 \text{ WP} \times 0,4 = 13.554 \text{ WP}$$

Davon lassen sich noch der 20%-Planungsfaktor bei konkreten Vermeidungsmaßnahmen (Durchgrünung mit Bäumen, Zisternen, PV-Anlagen, Versiegelungsminimierung, ...) abziehen:

$$13.554 \text{ WP} - 2.711 \text{ WP} = 10.843 \text{ WP}$$

Der Kompensationsbedarf für das Baugebiet Weinberg beläuft sich auf 10.843 Wertpunkte, die auf der Fläche des Vorhabensgebietes oder einer anderen, externen Fläche ausgeglichen werden müssen.

Damit ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

Code	Bezeichnung	WP	Beeinträchtigt durch	Faktor	Fläche in m ²	Kompensationsbedarf in WP
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	Versiegelung durch Straße, Wohngebäude, Garagen und Pflasterbeläge	0,4	16.942	13.554
Abzüglich Planungsfaktor 20 % für Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen						- 2.711
Kompensationsbedarf						10.843

Der Kompensationsbedarf für das Baugebiet Weinberg beläuft sich auf 10.843 Wertpunkte, die auf der Vorhabensfläche oder einer anderen, externen Fläche ausgeglichen werden müssen.

7.5 Kompensation des Eingriffs:

1.355 m² intensiv genutztes Ackerland von 2 WP im Randbereich der privaten Baugrundstücke werden in mesophiles Gebüsch mit 10 WP umgewandelt:

$$10.843 \text{ WP Kompensationsbedarf} : 8 \text{ WP Wertzugewinn} = 1.355 \text{ m}^2 \text{ dreireihige Heckenfläche als Kompensation}$$

Bei einer Anlagebreite von 5 Meter muss die Lauflänge der Hecke mindestens 305 Meter betragen. Die Anlage mit mindestens drei Reihen auf 5 Meter Breite setzt die Naturschutzbehörde als Grundlage zur Anerkennung als Kompensationsfläche in Bayern voraus. Die Heckenanlage umfasst einen Baumanteil von mindestens 20%. Gepflanzt werden insgesamt 450 Heckenpflanzen, davon mindestens 90 Bäume.

Der Abstand zur äußeren Grundstücksgrenze beträgt 2,0 Meter. Die Reihen untereinander werden im Abstand von 1,0 Meter aufgepflanzt, in der Reihe beträgt der Abstand je 2,0 Meter, die mittlere Reihe mit dem Baumanteil wird um einen Meter versetzt zu den beiden äußeren Reihen.

Die Pflanzenqualität ist festgesetzt bei den Bäumen auf verpflanzte Heister 150-200 cm hoch, bei den verpflanzten Sträuchern auf 60-100 cm. Der Herbstpflanzung ist der Vorzug zu geben, damit die Pflanzen im Winter erstmals Feinwurzeln bilden können. Für durchgehende Bewässerung, Verbisschutz der Pflanzen durch Einzäunung oder Einzelpflanzenschutz, Freihalten der Pflanzflächen von Beikraut aufwuchs ist zu sorgen.



Die Heckenabschnitte als Ausgleichsfläche werden durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Sonnefeld (Leitfaden zur Eingriffsregelung vom Dezember 2021, Seite 32) im Grundbuch gesichert und dem Landesamt für Umwelt gemeldet. Die Gemeinde Sonnefeld kontrolliert nach § 4c BauGB die Herstellung der Ausgleichsflächen vor Ort und den Erhaltungszustand in festgesetzten Intervallen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist ausgeglichen. Es werden 12.400 Wertpunkte für den tatsächlichen Ausgleich erzielt.

7.5 Auswahl von geeigneten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept

- je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindesten 1 hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten zur Durchgrünung des Baugebietes
- Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, lose Material - und Steinschüttungen sind nicht zulässig
- Begrünung (extensive Dachbegrünung) von Flach- und flachgeneigten Dächern (z.B. auch Garagen)
- Pflanzung von klimawandeltoleranten Straßenbäumen an der Erschließungsstraße
- Anlage umlaufender dreireihiger Heckenstreifen als Ausgleichsmaßnahme

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustands wurde herangezogen:

- Vorhandene Datengrundlagen wie Bayerische Biotopkartierung, Bayernatlas, Umweltatlas Bayern
- Weitere Informationen aus Ortseinsichten
- Erkenntnisse aus dem Flächennutzungsplan
- Regionalplan Oberfranken-Ost, Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken-Ost, Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Coburg
- Informationen aus Scoping gem. S 4 Abs. 1 BauGB

Die zu erwartenden Wirkfaktoren werden auf der Grundlage des öffentlich zugänglichen Materials und der Erfahrungswerte weiterer Projekte im Naturraum und der Gemeinde abgeschätzt. Der Schwerpunkt liegt darauf, die Funktionsfähigkeit der Räume mit ihren wichtigen ökologischen Ausgleichsfunktionen durch eingriffsminimierende Maßnahmen möglichst zu erhalten, dauerhaft zu sichern und unvermeidbare dem Vorhaben immanente Beeinträchtigungen auszugleichen. Dazu werden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Erholung, Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Landschaftsbild sowie Kultur und sonstige Sachgüter untersucht.

8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten auf.

8.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind verbleibende, erheblich negative Umweltauswirkungen nach der Realisierung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten. Die Errichtung der Ausgleichsfläche an Nordrand des Plangebietes und die Durchführung der entsprechenden landschaftspflegerischen Maßnahmen sind verbindlich.

8.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind insgesamt betrachtet keine erheblichen Umweltbelastungen verbunden, welche nicht planungsrechtlich umfassend in ihrer Funktion ausgeglichen und abgemildert werden können. Vermeidbare Belastungen der betrachteten Schutzgüter werden vermieden, unvermeidbare Belastungen/Auswirkungen werden minimiert. Dafür wurde jeweils der geltende Stand der Technik angewendet. Die Einhaltung der geltenden gesetzlichen Regelungen, sowie eine dem Stand der Technik entsprechende Ver- und Entsorgung des Gebietes genügen hohen Umweltstandards und sind technisch einwandfrei und auf dem neuesten Stand. So können dauerhaft negative Umweltauswirkungen auf die überprüften Schutzgüter in jedem Fall erheblich minimiert und zukünftige Konflikte vermieden werden. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen wurden insgesamt betrachtet kaum nachteilige Umweltauswirkungen festgestellt. Unvermeidbare Auswirkungen sind besonders durch die Versiegelung von Boden, einhergehend mit dem Verlust von Bodenfunktionen, gegeben. Dies ist bei jedem Bauvorhaben der Fall. Dies hat auch Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens, die aber natürlicherweise in diesem Bereich gering ist. Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden allesamt ermittelt, benannt und werden vermieden, minimiert oder

ausgeglichen. Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen. Die Betriebsanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und des Naturhaushalts unterbleiben. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die nicht umfangreich gemäß dem Stand der Technik abgemildert werden können, sind abgesehen von einem Anteil an Bodenversiegelung somit zusammenfassend nicht gegeben.

Aufgestellt: Sonnefeld, den 17.08.2023



Barbara Lauterbach
Dipl. Ing. Landespflege (Univ.)