

Gemeinde Schernfeld  
Gundekarstraße 7a  
85072 Eichstätt



Gemeinde Schernfeld  
Landkreis Eichstätt  
Mitglied der VG Eichstätt

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**Nr. 5 „Streueggern“**  
im Ortsteil Workerszell der Gemeinde Schernfeld

**Begründung**

**Stand: Satzungsbeschluss**

**27.01.2020**

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer  
Florian-Wengenmayr-Straße 6  
86609 Donauwörth  
Tel. 0906 7091928  
Fax. 0906 7091946

Donauwörth, den .....

---

**Inhalt:**

<b>1. Anlass und Ziel der Aufstellung</b>	<b>3</b>
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>3</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2 Lage und Umgebung des Planungsgebietes	3
2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
2.4 Vorbelastungen im Planungsgebiet	4
2.5 Verkehr und Erschließung	5
<b>3. Baulandbedarf</b>	<b>5</b>
<b>4. Planungsziele</b>	<b>6</b>
<b>5. Planungskonzept</b>	<b>6</b>
5.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	6
5.2 Bebauungsplankonzept	7
5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.2.2 Stadtgestalt	7
5.3 Entwässerung von Niederschlagswasser	9
5.4 Grünordnung	9
<b>6. Auswirkungen der Planung</b>	<b>10</b>
6.1 Städtebau	10
6.2 Erschließung	10
6.3 Grünordnung	10
<b>7. Flächenbilanz</b>	<b>10</b>
<b>8. Umweltbericht</b>	<b>11</b>
8.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung	11
8.2 Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben	11
8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	11
8.3.1 Schutzgut Mensch	11
8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
8.3.3 Schutzgut Boden	13
8.3.4 Schutzgut Wasser	14
8.3.5 Schutzgut Klima / Luft	15
8.3.6 Schutzgut Landschaftsbild	15

8.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
8.3.8	Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen	17
8.3.9	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	17
8.3.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante)	18
8.3.11	Ausgleich	18
8.3.12	Planungsalternativen	21
8.4	Zusätzliche Angaben	22
8.4.1	Verwendete Unterlagen / Datengrundlagen	22
8.4.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	22
8.4.3	Zusammenfassung	22

**Anhang:**

Anhang 1: Aussagen zum Artenschutz (saP)

## 1. Anlass und Ziel der Aufstellung

Die Gemeinde Schernfeld möchte im Ortsteil (OT) Workerszell neues Baurecht schaffen, um Bauplätze erschließen und anbieten zu können. Daher beabsichtigt die Gemeinde im Norden von Workerszell ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

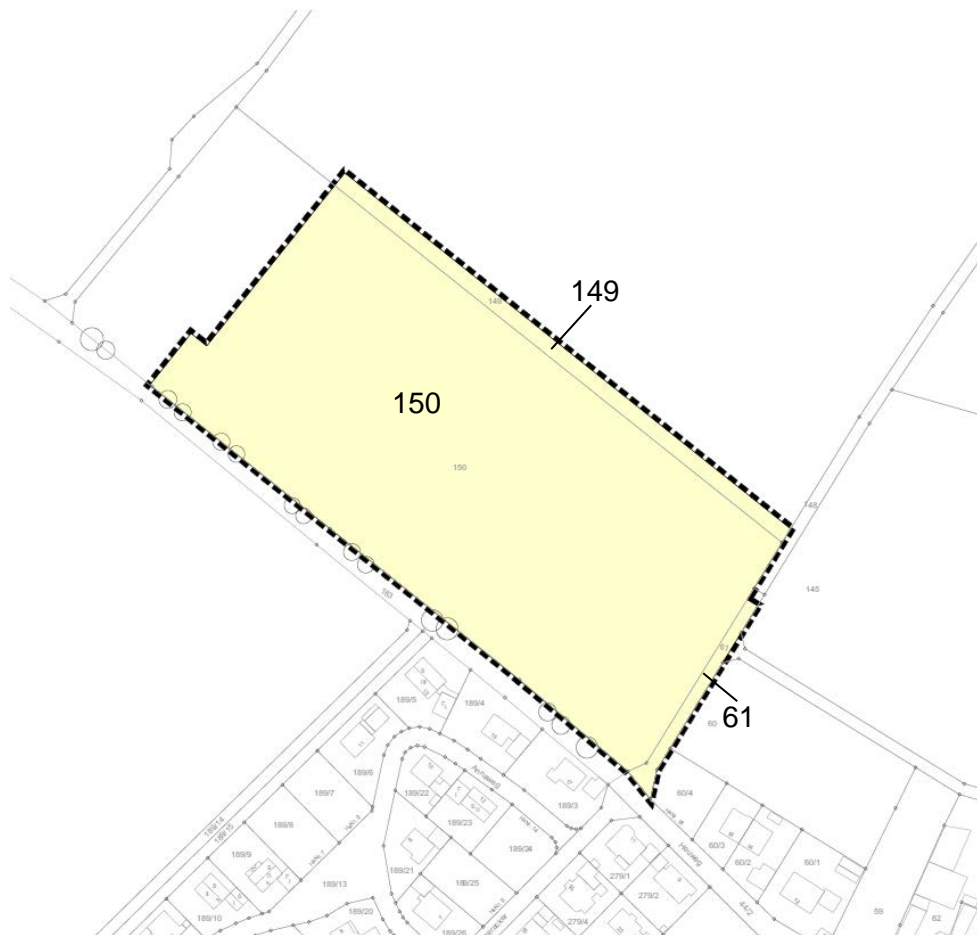
In der Gemeinde stehen kaum Flächen zur Verfügung, die Interessenten zum Kauf angeboten werden können. Eine Neuausweisung von Bauflächen ist daher im Gemeindegebiet von Schernfeld notwendig.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schernfeld hat in der Sitzung vom 11.09.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Norden des OT Workerszell der Gemeinde Schernfeld im Landkreis Eichstätt. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 32.095,00 m<sup>2</sup> (3,2 ha).



**Abbildung 1:** Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Fl.-Nr. 61, 149 und 150, Gemarkung Workerszell. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

### 2.2 Lage und Umgebung des Planungsgebietes

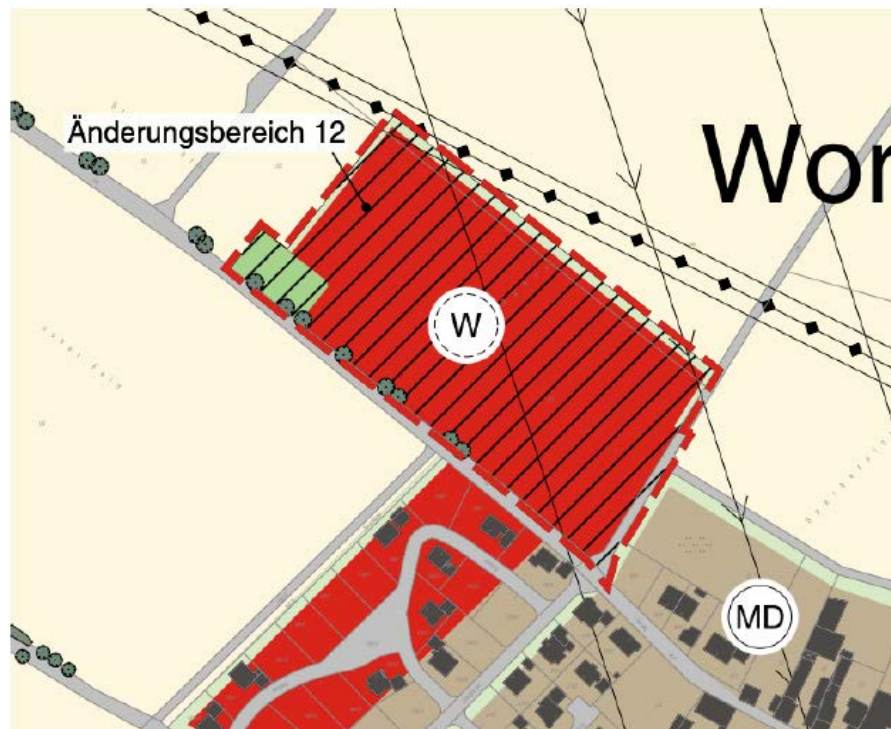
Im Norden und Westen des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Süden und Osten grenzt bestehende Bebauung des OT Workerszell an.

Das Gebiet fällt von Norden nach Süden hin ab. Es befinden sich derzeit keine Bäume oder Sträucher im Planungsgebiet. Südlich des Plangebietes verläuft eine asphaltierte Ortsstraße (Verlängerung Heuweg). Entlang dieser Straße befinden sich Bäume, welche erhalten bleiben.

### 2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

In der Änderung zum Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schernfeld ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche, sowie eine Ortsrandeingrünung und eine öffentliche Grünfläche (Südwesten) vorgesehen. Zudem werden die bestehenden Bäume im Süden der Fläche gesichert.



**Abbildung 2:** Ausschnitt FNP Gem. Schernfeld

Das Gebiet liegt im Naturpark NP-00016 Altmühltal. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Es liegen keine Informationen zu Altlastenverdachtsflächen bzw. Altablagerungen im Planungsgebiet vor.

### 2.4 Vorbelastungen im Planungsgebiet

#### Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen im Planungsgebiet bekannt.

#### Immissionen

Immissionen, Lärm und Geruch, auf das Plangebiet gehen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen aus.

Im Westen befindet sich eine Kläranlage. Diese hat einen Abstand von mind. 262,00 Meter zur geplanten Bebauung.

## 2.5 Verkehr und Erschließung

Das Baugebiet wird über den im Südwesten liegenden Heuweg und eine abzweigende neu zu errichtende Straße erschlossen.

Im Norden ist ein Wirtschaftsweg geplant, um die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten.

## 3. Baulandbedarf

Im Gemeindegebiet von Schernfeld wird Bauland dringend benötigt. Der Bedarf zeigt sich, wenn man im gesamten Gemeindegebiet die Baulücken (vorhandene und nicht bebaute Grundstücke) in den Baugebieten und im Innenbereich betrachtet.

Die Baulücken stellen sich wie folgt dar:

### Schönfeld:

Im Innenbereich stehen keine Baulücken zur Verfügung, ebenso sind keine Leerstände vorhanden und auch in Zukunft nicht zu erwarten.

Im Baugebiet ‚Am Bolzplatz‘ sind die Plätze, welche im Besitz der Gemeinde waren, alle bebaut. Auf die wenigen zurückgehaltenen Privatplätze hat die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeiten.

Für das neue Baugebiet liegen zehn Bewerbungen für einen Bauplatz vor; bei den Bewerbern handelt es sich ausschließlich um Ortsansässige von Schönfeld.

### Sappenfeld:

In Sappenfeld ist kein Bauplatz der Gemeinde vorhanden. Die Bauplätze des zuletzt ausgewiesenen Bebauungsplanes ‚Schwarzfeldweg‘ sind gänzlich mit Bauzwang verkauft und zu 90% bereits bebaut. Baulücken oder Leerstände sind nicht vorhanden.

### Schernfeld:

In Schernfeld wurde bereits im Flächennutzungsplan die Zahl der nicht zugriffsmöglichen Baulücken erfasst. Leerstände im Ort oder Baulücken sind nicht vorhanden. Es liegen für das Baugebiet 22 Bewerbungen von Schernfeldern vor. Aus den umliegenden Gemeinden liegen 42 Bewerbungen für einen Bauplatz vor. Der Bedarf aus der einheimischen Bevölkerung ist zu decken, für die Bewerbungen aus den umliegenden wird der Gemeinderat eine Prioritätenliste für die Vergabe von Bauplätzen aufstellen.

Die Ausweisung des Baugebietes ‚Spitzelberg‘ soll langfristig den Baulandbedarf, insbesondere aus der dem Gemeindegebiet decken.

### Workerszell:

In den vor längerer Zeit ausgewiesenen Baugebieten sind noch vereinzelt ein bis zwei Bauplätze frei. Diese sind jedoch in Privatbesitz und der Gemeinde nicht verfügbar.

Im Baugebiet ‚Rupertsbucher Feld‘ sind alle gemeindlichen Bauplätze mit Bauzwang verkauft. Zwei Bauplätze sind in Privatbesitz und für die Gemeinde nicht verfügbar.

Das hier zugrundeliegende Baugebiet ‚Streueggern‘ hat 31 Bauplätze. Es liegen bereits 48 Bewerbungen von einheimischen Bewerbern (Workerszell, Ruppertsbuch, Sappenfeld) vor, so dass hier bereits ein Defizit von 17 Bauplätzen entsteht. Dieses Defizit kann unter Umständen durch das Baugebiet ‚Spitzelberg‘ mit gedeckt werden.

Zusammenfassend zeigt sich, dass es im Gemeindegebiet von Schernfeld keine Leerstände oder freie Baulücken im Innenbereich gibt. Die gemeindlichen Bauplätze in den Baugebieten sind mit Bauzwang ver-

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*
2014	3 122
2015	3 150
2016	3 170
2017	3 200
2018	3 220
2019	3 240
2020	3 260
2021	3 280
2022	3 300
2023	3 310
2024	3 320
2025	3 340
2026	3 350
2027	3 360
2028	3 370

kauft, so dass hier keine Leerstände zu erwarten sind. Auf die vereinzelt, wenigen Grundstücke in Privatbesitz hat die Gemeinde keinen Zugriff. Durch das neue Baugebiet ‚Streueggern‘ wird nicht einmal der Bedarf für die einheimischen Bewerber gedeckt werden können.

Zudem wird für die Gemeinde Schernfeld im Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamt für Statistik ein stetiges Bevölkerungswachstum vorausgesagt. So liegt die Gemeinde im Landkreis Eichstätt, welcher eine stark zunehmende Prognose hat. Für Schernfeld selbst wird bis zum Jahr 2028 ein Bevölkerungszuwachs auf 3.370 Einwohner vorausgesagt. Der Ausgangswert im Jahr 2014 war eine Einwohnerzahl von 3.122.

**Abbildung 3:** Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Schernfeld (Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Schernfeld bis 2028, Bayerisches Landesamt für Statistik, München 2016)

#### 4. Planungsziele

##### Städtebauliche Ziele und Ziele der Erschließung:

- Schaffung von Wohnbauflächen zur Ortsentwicklung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung einer ausreichenden verkehrlichen Anbindung des Planungsgebietes an den Bestand
- Sicherung von ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr (im öffentlichen Raum und auf Privatgrund)

##### Grünplanerische Ziele:

- Sicherung einer guten Begrünung der Baugrundstücke
- Sicherung einer guten Durchgrünung des Straßenraumes
- Sicherung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung
- Minimierung der Versiegelten Flächen im Plangebiet

#### 5. Planungskonzept

##### 5.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Das Wohngebiet wird über den Heuweg und eine neu zu errichtende Straße erschlossen. Die Verkehrsfläche (Ringstraße) im Planungsgebiet hat eine Breite von 8,00 m. So ist ein Straßenquerschnitt mit 1,5 m Grünstreifen / Rigole, 5,0 m Fahrbahn und 1,5 m Gehweg geplant.

Der Verkehrsraum erhält eine Durchgrünung, was den Charakter des Wohngebietes und der nötigen Erschließungsstraßen optisch positiv beeinflusst. Auch eine ausreichende Ortsrandeingrünung im Norden und Westen des Baugebietes ist geplant, so dass dadurch ein Puffer für das Wohngebiet zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung entsteht und gleichzeitig eine gute Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild stattfindet.

## 5.2 Bebauungskonzept

### 5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Wohngebiet gilt als Höchstgrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) der Wert 0,4. Dies entspricht der im § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze und ermöglicht eine flexible Nutzung des Baugrundstückes.

Die Geschossflächenzahl mit 0,8 bleibt unter der in der BauNVO festgesetzten Obergrenze. Der Wert lässt aber trotzdem eine flexible Gestaltung der Gebäude zu und ist somit ausreichend bemessen.

Die Höhenentwicklung im Baugebiet wird durch das Festsetzen der Geschossigkeit und der Wandhöhen geregelt. Im gesamten Planungsgebiet werden zwei mögliche Geschossigkeiten zugelassen:

- II = E+D                      Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- II                                Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen

Die Wandhöhen sind abhängig von der Dachform und werden im nächsten Punkt genauer erläutert.

### 5.2.2 Stadtgestalt

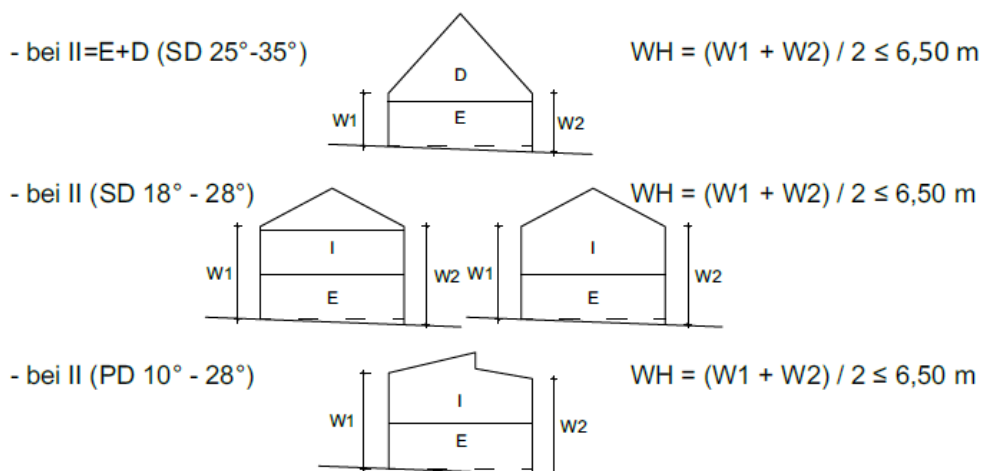
#### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Baugebiet ist eine offene Bauweise vorgeschrieben. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche im gesamten Wohngebiet wird durch den üblichen 3 m Grenzabstand bestimmt.

Die Bauweise wird durch die Dachformen, -neigungen und die Wandhöhen (WH) bestimmt.

Die WH sind durch folgende Werte definiert:



**Abbildung 4:** Schemazeichnungen mit Wandhöhen

Auf der einen Seite entsteht dadurch ein großzügiges Angebot an verschiedenen Wohnformen. Auf der



anderen Seite wird durch die festgesetzten maximalen Wandhöhen den angrenzenden Grundstücken und Nutzungen, sowie der Ortsrandlage gerecht.

### Gestaltung der Gebäude, Dachform, Anbauten

Die Dachformen und -neigungen werden wie folgt festgelegt:

<b>Geschossigkeit</b>	<b>Dachform</b>	<b>Dachneigung</b>
II = E+D	Satteldach (SD)	25° - 35°
II	Satteldach (SD)	18° - 28°
	Pulldach (PD)	10° - 28°

Die Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen herzustellen und in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit herzustellen.

Für Anbauten sind Flachdächer, Pulldächer und Glasdächer zulässig, wobei die Dächer bei grenzständigen Anbauten nicht begehbar auszuführen sind.

So wird es möglich den Nachfragen nach individuell gestaltbaren Gebäuden gerecht zu werden. Durch die Festsetzung der zulässigen Dachneigungen und Wandhöhen wird gewährleistet, dass es keine Überhöhung eines Gebäudes gibt und insgesamt ein homogenes Bild entsteht.

Dachgauben werden nur ab einer Dachneigung von 30° zugelassen. Auch das trägt zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Wohngebietes bei.

### Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wobei Grenzgaragen eine Länge von 8,00 Metern und Garagen einschließlich Nebenbauten eine Länge von 10,00 Metern nicht überschreiten dürfen.

Vor Garagen muss ein Stauraum von 5,00 Metern eingehalten werden. So können Garagen und Nebenanlagen auch an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Durch den Stauraum von 5,00 Metern sind Stellplätze direkt auf dem Grundstück vorhanden.

### Einfriedungen

Als Einfriedungen sind im Vorgartenbereich Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig. Dies ergibt ein homogenes Ortsbild von öffentlichen Flächen her. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

Eine Hinterpflanzung der Zäune/Einfriedungen mit heimischen Gehölzen ist wünschenswert und ausdrücklich erlaubt.

### Solaranlagen und Solarthermieanlagen

Sonnenkollektoren sind auf Haupt- und Nebengebäuden zulässig, wenn sie parallel zur Dachhaut und zusammenhängend errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zulässig. Zudem dürfen sie nicht reflektieren.

Somit ist gewährleistet, dass diese eine untergeordnete Rolle für das Gesamtbild spielen und von ihnen

keine Blendwirkungen ausgeht.

Sonnenkollektoren und PV-Module auf Fassaden sind hingegen nicht zulässig.

### Wärmepumpen

Um Lärmemissionen zu verringern bzw. Lärmimmissionen zu vermeiden sind für Wärmepumpen folgende Festsetzungen getroffen:

Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig. Der Betreiber der jeweiligen Anlage hat einen Nachweis bei Bauantragstellung zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetrieb einen Schallpegel von 30 dB(A) an den nächstgelegenen Wohngebäuden bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen, derzeit einsehbar unter:

[http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_geraeusche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)

### Abstandsflächen

Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Baugrundstücke zu gewährleisten, sind im gesamten Planungsgebiet die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO von 1,0 H, mindestens jedoch 3,00 m einzuhalten.

### **5.3 Entwässerung von Niederschlagswasser**

Die Versiegelung auf den Baugrundstücken und auf öffentlichem Grund ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche und Stellplätze (privat und öffentlich) sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. So wird einerseits das in die Kanalisation einzuleitende Wasser geringer und andererseits ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet.

Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln. Im Zuge der Erschließung wird auf jedem Grundstück eine Zisterne errichtet. Diese hat mind. ein Rückhaltevolumen von 4,00 m<sup>3</sup> und ein Speichervolumen von mind. 6,00 m<sup>3</sup>. Durch das Rückhaltevolumen kann das Regenwasser gedrosselt an Rigolen abgegeben werden.

### **5.4 Grünordnung**

Grundsätzlich sind Freiflächen der Baugrundstücke und öffentliche Grün- und Verkehrsflächen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind zu erhalten und ausgefallene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Diese Festsetzung gewährleistet eine dauerhafte Durchgrünung des Planungsgebietes.

Notwendige Zugänge und Zufahrten, sowohl im öffentlichen, wie auch im privaten Bereich, sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Eine Zufahrt zu den Parzellen 5-8 über die öffentliche Grünfläche wird dadurch gewährleistet.

### Begrünung der Baugrundstücke

Bei den Baugrundstücken sind nicht bebaute Flächen grundsätzlich als Grünflächen herzustellen bzw. zu bepflanzen. Dafür sind heimische Pflanzen zu verwenden. Pro Parzelle ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Dadurch wird gewährleistet, dass die versiegelte Fläche in Grenzen gehalten wird und für die Baugrundstücke eine Mindestbegrünung gewährleistet ist.

### Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind mit heimischen, standortgerechten Arten als naturnahe Baum-Strauch-Hecke herzustellen. Dadurch soll eine gute Durchgrünung der Bauflächen gewährleistet und gleichzeitig ein Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft geschaffen werden, der durch die Verwendung von heimischen Gehölzen der naturräumlichen Situation gerecht wird.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Städtebau**

- Schaffung neuer Wohnbauflächen mit Grünzäsur zur Strukturierung
- Berücksichtigung der Umgebung inkl. der infrastrukturellen Anbindung

### **6.2 Erschließung**

- Schaffung von Straßen- und Verkehrsflächen für den motorisierten und den nicht-motorisierten Verkehr
- Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr

### **6.3 Grünordnung**

- gute Begrünung der Baugrundstücke und des Straßenraumes
- ausreichende Eingrünung des Planungsgebietes
- naturnah gestaltete Ortsrandeingrünung als Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft

## **7. Flächenbilanz**

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanz des Planungsgebietes mit Angaben zu Bauflächen, Erschließungsstraßen, Grünflächen und der Gesamtfläche des Gebietes.

<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>32.095,32 m<sup>2</sup></b>
Bauflächen	21.719,50 m <sup>2</sup>
Erschließungsflächen	5.490,11 m <sup>2</sup>
Grünflächen (ÖG)	4.885,71 m <sup>2</sup>

## **8. Umweltbericht**

### **8.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung**

Die Gemeinde Schernfeld möchte im Ortsteil (OT) Workerszell neues Baurecht schaffen, um Bauplätze erschließen und anbieten zu können. Daher beabsichtigt die Gemeinde im Norden von Workerszell ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Das Planungsgebiet wird durch eine Ringstraße erschlossen. Es entsteht im Kern des neuen Baugebietes eine mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte öffentliche Grünfläche (Spielplatz) und am süd-westlichen Rand eine Grünfläche, welche als Bolzplatz verwendet wird. Außerdem wird das Gebiet im Norden durch eine Ortsrandeingrünung eingefasst, so dass ein Übergang von freier Landschaft zur Bebauung erzeugt wird.

Niederschlagswasser wird im Plangebiet über eine Rigole versickert.

### **8.2 Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben**

#### Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im geltenden FNP der Gemeinde Schernfeld ist im Osten des Geltungsbereichs Dorfgebiet, für den mittleren Bereich Wohnbaufläche und für den westlichen Bereich landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

#### Schutzgebiete

Das Gebiet liegt im Naturpark NP-00016 Altmühltal. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

### **8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **8.3.1 Schutzgut Mensch**

##### Lärm

##### Bestand

Das geplante Baugebiet schließt an bestehende Wohnnutzung an.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Planungsgebietes gehen bereits Emissionen vom Planungsgebiet aus. Diese werden aufgrund ihrer Unregelmäßigkeit als nicht wesentlich eingestuft.

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung wirken auch im Bestand schon Immissionen auf das Gebiet.

Im Baugebiet ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Die bestehende Wohnnutzung wird erweitert. Die Erschließung erfolgt durch eine neu anzulegende Erschließungsstraße. Es ist mit zusätzlichen Lärmemissionen (z.B. durch Verkehr), welche sich auf die bestehende Wohnnutzung auswirken, durch das Neubaugebiet zu rechnen. Da es sich jedoch um keine Durchgangsstraße handelt, sind diese jedoch keineswegs erheblich und im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen:

-Festsetzung einer Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin als Puffer zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen und Bebauung

#### Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Für die bestehende Wohnbebauung ist mit einer Erhöhung der Verkehrsbelastung zu rechnen. Diese bezieht sich allerdings lediglich auf den hinzukommenden Anliegerverkehr des Baugebietes. Durch die lediglich geringe Verschlechterung wird dies als zumutbar angesehen und stellt keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Für das geplante Baugebiet ist mit Immissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft zu rechnen. Diese sind allerdings mit dem ‚ländlichen Wohnen‘ vereinbar und in einem ländlichen Raum ist damit auch zu rechnen. Die Immissionen, welche bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Flächen entstehen, sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

### Erholung

#### Bestand

Das Planungsgebiet dient nicht der Erholungsnutzung, da es im Bestand intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen:

- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin als Puffer zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen und Bebauung
- schnelle Erreichbarkeit des Planungsgebietes bzw. des Bolz- und des Spielplatzes durch zwei Fuß- / Radwegverbindungen an der südlichen Grenze
- Schaffung eines Aufenthaltsbereiches im Planungsgebiet durch die Ausweisung einer bepflanzten öffentlichen Grünfläche im Kern des Planungsgebietes

#### Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch den Verlust der landwirtschaftlich genutzten Fläche geht kein Bereich der Erholungsnutzung verloren. Durch die Ortsrandeingrünung wird das Gebiet zudem aufgewertet, da das Landschaftsbild positiv beeinflusst wird und das Gebiet so in die Landschaft eingebunden wird. Durch die Schaffung der öffentlichen Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes entsteht ein Aufenthaltsbereich direkt vor Ort. Die Erholungsfunktion auf das Schutzgut Mensch wird dadurch gestärkt. Zudem wird durch den Bolzplatz und den Spielplatz das soziale Miteinander der Anwohner gefördert.

### **8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### Bestand

Die potenzielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-

Web) am 19.07.2018). Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Gebiet ist weder diese Vegetation vorhanden, noch finden sich besondere Biotop- oder Habitatstrukturen.

Am südlichen Rand des Planungsgebietes befindet sich eine Reihe mit Bäumen entlang des Verkehrsweges.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen:

- Festsetzung von naturnah gestalteten Grünflächen (Grünzäsur, Ortsrandeingrünung) mit heimischen Gehölzen
- Begrünungsfestsetzungen für die Baugrundstücke

BayNatSchG:

- Art. 16: Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile

#### Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die Reduzierung der Habitatmöglichkeiten durch Versiegelung und Bebauung bedeutet einen Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Der Beeinträchtigung durch die flächenmäßige Reduzierung steht eine Aufwertung durch naturnah zu gestaltende Grünflächen gegenüber. Da die Bestandsbedingungen durch die landwirtschaftliche Nutzung als nicht wertvoll beurteilt werden, stehen den Pflanzen und Tieren durch die Planung zwar weniger Habitate, diese aber qualitativ hochwertiger, zur Verfügung. Mit den geplanten Bepflanzungs-/Begrünungsmaßnahmen werden neue Vegetationsstrukturen angelegt, wodurch im Planungsumgriff der Strukturreichtum und die floristische Artenvielfalt erhöht werden. Die freie Landschaft grenzt unmittelbar an. Somit ist der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen vertretbar.

### **8.3.3 Schutzgut Boden**

#### Bestand

Das Planungsgebiet liegt in der Hochfläche der Südlichen Frankenalb.

Im Planungsgebiet kommen zwei Bodentypen vor:

1. Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)
2. Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein)

Die relevanten Bodenteilfunktionen werden wie folgt bewertet:

a) Standortpotential für die natürliche Vegetation

- zu 1.: Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen
- zu 2.: Extrem trockene carbonathaltige bis carbonatreiche Standorte

b) Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen:

- zu 1.: hohes Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen
- zu 2.: niedriges Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen

c) Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden (Umgrenzung nicht deckungsgleich mit den Bodentypen):

- 1.: hohe natürliche Ertragsfähigkeit
- 2.: geringe natürliche Ertragsfähigkeit

(Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas, am 19.07.2018)

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden stark anthropogen überformt. Im Planungsgebiet ist der Boden jedoch nahezu unversiegelt.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen:

- Festsetzung einer GRZ zur räumlichen Einschränkung versiegelter Flächen
- Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge, soweit möglich
- Schonender und sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden

#### Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch die Planung wird bisher unversiegelter Boden versiegelt. Der Eingriff erfolgt durch Stellplatz- und Erschließungsflächen sowie durch Gebäude. Davon fallen bis zu 8.687,80 m<sup>2</sup> Versiegelung auf den Baugrundstücken an und 5.490,11 m<sup>2</sup> werden für den Bau der Straßenverkehrsflächen benötigt.

Versiegelungsbilanz:

Art der Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Versiegelungsgrad	neu versiegelte Fläche (m <sup>2</sup> )
Bauflächen	21.719,50	0,4	8.687,80
Verkehrsflächen	5.490,11	1,0	5.490,11
Grünflächen	4.885,71	0,0	0,0
<b>Gesamtfläche</b>			<b>14.177,91</b>

Insgesamt werden somit max. 14.177,91 m<sup>2</sup> bisher unversiegelte Fläche neu versiegelt. Die zusätzliche Versiegelung bedeutet einen Eingriff in das Schutzgut Boden. Die Auswirkungen werden insgesamt als verträglich beurteilt. Natürliche Bodenfunktionen gehen zwar, zumindest zeitweise, verloren, stellen sich aber in den geplanten Grünflächen und in den nicht versiegelten Bereichen (Gartenbereichen) der Grundstücke wieder ein.

### **8.3.4 Schutzgut Wasser**

#### Bestand

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Planungsgebiet liegt zwischen ca. 531,30 und 541,15 m ü. NN und ist von Süden nach Norden ansteigend. Südlich des Planungsgebietes (durch Workerszell) verläuft eine Grundwassergleiche auf 430 m ü. NN. Nördlich des Planungsgebietes, nördlich von Workerszell, verläuft eine Grundwassergleiche, auf 440 m ü. NN.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen:

- Versickerung von Oberflächenwasser auf Privatgrund, soweit möglich
- Rigolenversickerung der öffentlichen Flächen

#### Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Anfallendes Niederschlagswasser wird, soweit möglich, direkt vor Ort im Planungsgebiet versickert.

Auf den Baugrundstücken ist die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren, es sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, so dass hier die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser entsteht. Das Regenwasser der Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln. Diese werden im Zuge der Erschließung in jedem Baugrundstück errichtet. Ein Teil wird gepuffert und gedrosselt an die Rigolen abgeführt, ein großer Teil wird gespeichert und kann für Brauchwasserzwecke verwendet werden. So ist eine optimale Nutzung

des Wassers vor Ableitung möglich.

Insgesamt sollen mit der Planung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser reduziert werden. Es ergeben sich insgesamt keine negativen Konsequenzen für das Schutzgut Wasser.

### **8.3.5 Schutzgut Klima / Luft**

#### Bestand

Durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung ist das Planungsgebiet nahezu unversiegelt.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand hat das Planungsgebiet eine gewisse Bedeutung für die Frischluftentstehung.

Die Luftschadstoffbelastung durch angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist verträglich.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen:

- Festsetzung von GRZ und Minimierung der Versiegelung
- Festsetzung von Grünzäsuren und Eingrünungen zur Verbesserung des Kleinklimas

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV):

- Beschränkung von Emissionen zur Luftreinhaltung.

#### Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die geplante Bebauung von bisher unversiegelten Flächen wirkt sich negativ auf das Mikroklima aus, da die Kaltluft- bzw. Frischluftproduktion reduziert wird. Aufgrund der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, der Eingrünungsmaßnahmen und direkt angrenzender freier, offener Landschaft bleiben die mikroklimatischen und lufthygienischen Beeinträchtigungen minimal.

### **8.3.6 Schutzgut Landschaftsbild**

#### Bestand

Das Landschaftsbild im Bereich des Planungsgebietes ist geprägt durch freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung. Das Siedlungsgebiet des OT Workerszell schließt im Süd-Osten an das Planungsgebiet an.

Durch das Planungsgebiet entsteht eine Ortsabrundung mittels Eingrünung, die einen Übergang von freier Landschaft zur Bebauung schafft.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen:

- Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhe
- Festsetzung von Begrünung des Baugebietes

#### Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die Bebauung anstatt den landwirtschaftlichen Flächen hat Einfluss auf das Landschaftsbild. Zudem verändern auch die Geländemodellierungen das Landschaftsbild. Diesen negativen Auswirkungen soll durch geregelte Gebäudehöhen entgegengewirkt werden. Durch die Eingrünungsmaßnahmen wird das Landschaftsbild zum Siedlungsraum hin positiv verändert. Das vorherrschende Landschaftsbild wird in direktem Umfeld weiter bestehen bleiben und die freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung wird das Gebiet weiterhin dominieren.



### **8.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Bestand

Es befinden sich keine Denkmäler (Boden-, Bau-, Natur-, usw.) im und um das Planungsgebiet.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bundesbodenschutzgesetz (DSchG):

- Meldepflicht für Bodendenkmäler und Abstimmungspflicht bei Bodeneingriffen

#### Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Auf das Schutzgut sind keine Auswirkungen zu erwarten.

**8.3.8 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen**

<b>Schutzgut</b>	<b>Maßnahmen</b>	<b>Auswirkung</b>	<b>Beurteilung</b>
<b>Mensch</b> Lärm	Ortsrandeingrünung als Puffer	Puffer zwischen landwirtschaftlich genutzter Flächen und Wohnbebauung	0
Erholung	Ortsrandeingrünung	Aufwertung des Gebietes	+
	Anbindung an angrenze frei Landschaft		
	Schaffung eines Aufenthaltsbereiches im Planungsgebiet		
<b>Tiere /Pflanzen</b>	naturnah gestaltete Grünflächen	Quantitative Reduzierung von Lebensräumen, aber Qualitative Aufwertung des Lebensraumangebots	0
	Begrünungsfestsetzungen für die Baugrundstücke		
<b>Boden</b>	Festsetzung GRZ	grundsätzlich aber: Erhöhung der versiegelten Flächen	-
	Minimierung der Versiegelung		
	Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Teilw. Aufrechterhalten der Bodenfunktionen	0
	schonender und sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden		
<b>Wasser</b>	Versickerung von Oberflächenwasser	Keine Konsequenzen	0
<b>Luft/Klima</b>	Festsetzung GRZ	Versiegelung bisher unversiegelter Fläche	-
	Minimierung der Versiegelung		
	Grünzäsuren und Eingrünungen	Gute Durchgrünung und Durchlüftung	+
<b>Land-schafts-/Stadt-bild</b>	Festsetzungen zu Höhenentwicklung und Eingrünung	Keine großflächige Auswirkung auf das Landschaftsbild durch direkt angrenzende gleiche Strukturen	0
<b>Kultur-/Sachgüter</b>	keine Denkmäler vorhanden, aber Meldepflicht für aufgefundene Denkmäler	keine Auswirkungen	0

Zeichenerklärung: - = negative Auswirkung; 0 = neutrale Auswirkung; + = positive Auswirkung

**8.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Die zusätzliche Versiegelung des Bodens hat Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen durch die Verkleinerung des ober- und unterirdischen Lebensraums, auf die Grundwasserneubildung durch die reduzierte Versickerung und auf das Mikroklima durch die erhöhte Aufheizung.

Die Aufheizung des Mikroklimas hat Konsequenzen für den Menschen und die Tiere und Pflanzen.

Das neue, zusätzliche Angebot an Pflanzen und Tieren (durch neue Biotopmöglichkeiten) beeinflusst das Landschaftsbild und wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus.

### 8.3.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung erscheint die folgende Entwicklung wahrscheinlich:

Das Planungsgebiet wird wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Durch den stark anthropogen überformten Boden würden sich voraussichtlich keine ökologisch wertvollen Flächen entwickeln. Eine Strukturanreicherung und Verringerung des Stoffeintrags kann bei gleichbleibender intensiver Nutzung ausgeschlossen werden. Allerdings würde eine Versiegelung des Schutzgutes Boden entfallen.

Eine Ortsteil-, Gemeindeentwicklung wäre bei Nichtdurchführung für die Gemeinde nicht möglich. Durch das Planungsgebiet entsteht zudem eine Ortsabrundung durch Eingrünungsmaßnahmen, welche bei Nicht-Durchführung entfallen würde. Diese wirkt sich positiv auf das Landschafts- und Stadtbild aus.

### 8.3.11 Ausgleich

#### Naturschutz

##### Naturschutzrechtliche Ausgleichs-Erfordernis

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 6 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Durch die Planung werden ca. **1,4** ha bisher unversiegelten Bodens (siehe Versiegelungsbilanz unter Punkt 7.3.2) durch Erschließungsflächen, Bebauung, Stellplätze, etc. neu versiegelt. Dieser Eingriff in das Schutzgut Boden mit seinen negativen Auswirkungen auf andere Schutzgüter muss ausgeglichen werden. Der Ausgleichsbedarf für den erwarteten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, ermittelt.

##### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

#### 1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme):

Schutzgut	Bestand	Einstufung
<b>Arten und Lebensräume</b>	Ackerflächen	Kategorie I, Oberer Wert
<b>Boden</b>	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	Kategorie II, Unterer Wert
<b>Wasser</b>	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen	Kategorie II, Unterer Wert
<b>Klima und Luft</b>	Flächen ohne kleinklimatische Luftaustauschbahnen	Kategorie I, Oberer Wert
<b>Landschaftsbild</b>	Ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaft	Kategorie I, Oberer Wert

→ Zusammenhängend ist das Gebiet in **Kategorie I, Oberer Wert** einzustufen.

#### 2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung:

Einstufung des Gebietes:

Die GRZ ist > 0,35 => **Typ A** (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

=> Kompensationsfaktor für AI = 0,3 – 0,6

Vermeidungsmaßnahmen:

- Arten und Lebensräume

Erhalt der Baumreihe im südlichen Bereich des Planungsgebietes (-0,05)

- Wasser

Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser direkt vor Ort (-0,05)

- Boden

Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt notwendige Maß; Verwendung versickerungsfähiger Beläge (-0,05)

- Landschaftsbild und grünordnerische Maßnahmen

Eingrünung der Erschließungsstraßen im Baugebiet mit heimischen Bäumen, Begrünungsfestsetzungen für Baugrundstücke, Ortsrandeingrünung (-0,05)

Für das Gebiet ergibt sich somit ein Kompensationsfaktor von **0,4**.

### 3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen:

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs wird die Gesamtfläche des Geltungsbereichs als Grundlage genommen. Von dieser Fläche werden Grünflächen (Ortsrandeingrünung, öffentliche Grünflächen), welche nicht überbaut werden, abgezogen.

	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Geltungsbereich	32.095,32
Grünflächen	- 4.885,71
<b>Fläche für Ausgleichsberechnung</b>	<b>27.209,61</b>

=>  $27.209,61 \text{ m}^2 * 0,4 = \underline{\underline{10.883,84 \text{ m}^2}}$

Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **10.883,84 m<sup>2</sup>**.

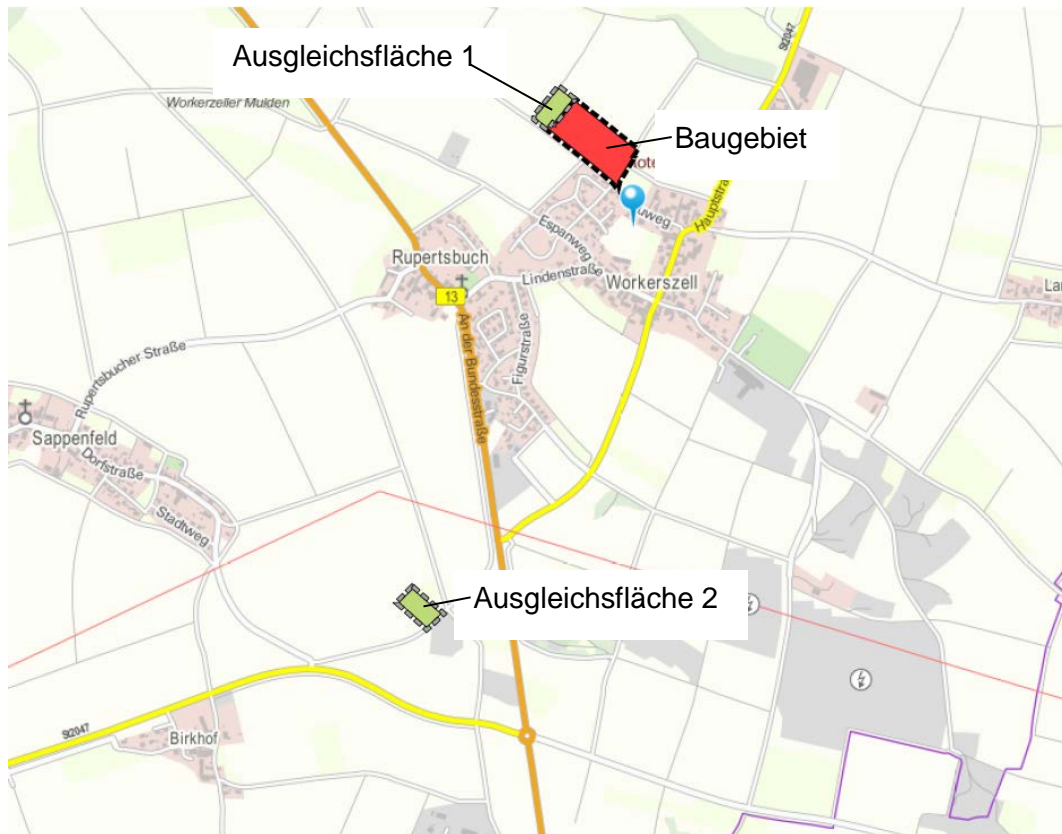
### Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der nötige Ausgleich wird auf zwei Flächen erbracht.

Die erste Fläche grenzt direkt westlich an das Planungsgebiet an. Die zweite Fläche liegt südlich von Workerszell und liegt in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit der Maßnahme.

Folgende Flächen werden für den Ausgleich herangezogen:

- Ausgleichsfläche 1: Flur-Nummer 150 Teilfläche, Gemarkung Workerszell: ca. 6178,69 m<sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche 2: Flur-Nummer 248 Teilfläche, Gemarkung Sappendorf: ca. 6.880,0 m<sup>2</sup>



**Abbildung 5:** Lage der Ausgleichsflächen (ohne Maßstab)

#### Ausgleichsfläche 1:

Auf der Fläche soll zur Strukturierung und Abgrenzung Feldgehölz aus heimischen, standortgerechten Arten gepflanzt werden.

Auf der Restfläche muss der bewirtschaftete Acker in Grünland umgewandelt werden. Dazu wird eine Ansaat mit artenreichem, regionalem Saatgut vorgenommen. Die Aushagerung der Fläche (3-5 Jahre) erfolgt durch eine jährliche 2-schürige Mahd, wobei das Mähgut abtransportiert werden muss. Dabei erfolgt die 1. Mahd Mitte Juli und die 2. Mahd Anfang September. Längerfristig soll die Fläche mit einer jährlichen 1-schürigen Mahd gepflegt werden. Auch hier muss das Mähgut abtransportiert werden. Die Mahd erfolgt dann Anfang bis Mitte September. Grundsätzlich ist die Fläche des Extensivgrünlandes von Verbuschung freizuhalten.

#### Ausgleichsfläche 2:

Auf der Ausgleichsfläche 2 wird ähnlich verfahren. Nur muss hier bei der Artenauswahl unbedingt darauf geachtet werden, dass Arten wie in den um die Flächen liegenden Biotopen verwendet werden. Zur Herstellung eines Magerrasens wird hier die Fläche zu Beginn 3-schürig gemäht mit Abtransport des Mähgutes, um die jetzige Ackerfläche auszuhagern und keinen Nährstoffeintrag zu haben.

Nach der Aushagerung sollte auf eine 2-schürige Mahd umgestiegen werden. Auch hier ist das Mähgut abzutransportieren. Die Mahdzeitpunkte finden außerhalb der Brutzeiten der Feldlerche statt.

Ausgleichsflächenbilanzierung:

<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	<b>10.884,0 m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsfläche 1	- 6.179,0 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche 2	- 6.880,0 m <sup>2</sup>
	- 2.175,0 m <sup>2</sup>

Nach der Bilanzierung der Ausgleichsflächen bleiben der Gemeinde 2.175,0 m<sup>2</sup> Ausgleich übrig, die für andere Projekte genutzt werden können. Diese Fläche befindet sich auf der Ausgleichsfläche 2 (Flur-Nummer 248 Teilfläche, Gemarkung Sappenfeld). Die Fläche ist in der Darstellung im Plan ersichtlich.

**Artenschutz**

Alle europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gemeinschaftsrechtlich geschützt. Darüber hinaus sind weitere Arten nach nationalem Naturschutzrecht streng oder besonders geschützt.

Bei Planungen ist die Betroffenheit von geschützten Arten zu prüfen. Gefährdungen lokaler Populationen und damit der Eintritt von Verbotstatbeständen kann vermieden werden, wenn vorgezogene, artenschutzspezifische Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) durchgeführt werden.

Über den Schutz der Lebensstätten nach Art. 16 BayNatSchG können Verbotstatbestände vermieden werden.

Ob solche geschützten Arten durch die Planung betroffen oder gefährdet sein könnten und ob eine detaillierte Untersuchung im Gebiet notwendig ist wird durch eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ermittelt (*siehe Anhang 1*).

**Gutachterliches Fazit:**

Durch die Realisierung des Baugebietes „Streueggern“ gehen potentielle Brutreviere für die Feldlerche verloren. Dieser potentielle Verlust wird durch eine CEF-Maßnahme im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen. Der Ausgleich findet statt auf der Flur-Nummer 248, Gemarkung Sappenfeld. Als Maßnahme wird die intensiv genutzte Ackerfläche in eine extensiv bewirtschaftete Fläche mit artenreichem Grünland, unterstützt durch die Anlage von Lerchenfenstern, umgewandelt.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch das geplante Baugebiet „Streueggern“ nicht betroffen, weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

**8.3.12 Planungsalternativen**

Es wurde geprüft, ob alternative Standorte für ein Wohngebiet im Gemeindebereich vorhanden sind. Bei der Prüfung wurde festgestellt, dass ein Grunderwerb an anderen Stellen nicht möglich ist. Daher wurde der aktuelle Standort zur Realisierung eines Wohngebietes gewählt.

## 8.4 Zusätzliche Angaben

### 8.4.1 Verwendete Unterlagen / Datengrundlagen

Die Datengrundlagen für diese Umweltprüfung/für diesen Umweltbericht waren ausreichend. Die Beurteilungen wurden auf der Basis eigener Einschätzungen, des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und angrenzender Planungsgrundlagen gemacht.

### 8.4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Als Überwachungsmaßnahmen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Überwachung der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen (4 Jahre nach Baubeginn)
- Überwachung der Grundwasserqualität und des Grundwasserverlaufs (2 Jahre nach Fertigstellung der Baukörper)

### 8.4.3 Zusammenfassung

Im OT Workerszell der Gemeinde Schernfeld soll im Nord-Westen am Ortsrand das Wohngebiet ‚Streueggern‘ entstehen. Dieses wird durch Grünzäsuren und eine großzügige Randeingrünung strukturiert.

Keine Beeinträchtigungen hat die Ergänzung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Wasser, Luft/Klima und Landschafts-/Stadtbild. Zusätzliche Lärmemissionen können durch gezielte Regelungen vermieden werden. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird durch die Bebauung bisher unversiegelter Flächen verkleinert. Da die vorgesehenen Grünflächen eine qualitative Aufwertung gegenüber dem derzeitigen Habitatangebot bedeutet und Gefährdungen geschützter Tier-/Pflanzenarten vermieden werden, werden die Auswirkungen insgesamt als neutral beurteilt. Durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers werden Auswirkungen auf das Grundwasser vermieden. Die zusätzliche Versiegelung verursacht eine Aufheizung des Geländes. Dieser wird durch eine ausreichende Durchgrünung entgegengewirkt. Das Stadt-/Landschaftsbild wird durch die Planung verändert. Die Höhenbeschränkung für die einzelnen Gebäude definiert das neue Stadtbild, die Randeingrünung das Landschaftsbild. Die Veränderung bedeutet keine Beeinträchtigung.

Nachteilige, aber verträgliche Auswirkungen hat die Planung auf das Schutzgut Boden. Durch die zusätzliche Versiegelung werden Bodenfunktionen beeinträchtigt (Boden als Lebensraum, Versickerung/Verdunstung, etc.). Da über geeignete Maßnahmen und eine ausreichende Durchgrünung aber einige Beeinträchtigungen wieder gemildert werden können, bleiben die negativen Auswirkungen insgesamt in einem vertretbaren Rahmen.

Der Ausgleich für die Eingriffe wird außerhalb des Planungsgebietes erbracht.

Schernfeld, den .....

.....

S. Bauer  
(1. Bürgermeister)