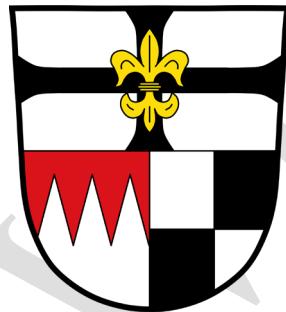


# Begründung

Bebauungsplanes Nr. 3  
„Entlang des Mühlbaches“

4. Änderung



Gemeinde Hemmersheim  
Landkreis Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim

Ausgefertigt:

Ort, Datum      Unterschrift und Siegel des 1. Bürgermeisters

Verfasser:



Am Hochholz 14  
97215 Uffenheim  
Tel. 09842/ 95 32 63 -0  
Fax 09842/ 95 32 63 -63  
[kontakt@rupsch-architektur.de](mailto:kontakt@rupsch-architektur.de)  
[www.rupsch-architektur.de](http://www.rupsch-architektur.de)

INHALT	Seite
<b>1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	4
<b>2 Planungsrechtliche Voraussetzungen – Übergeordnete Planungen</b>	5
<b>3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes</b>	5
<b>4 Nutzung – Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	8
4.1 Art der baulichen Nutzung	
4.2 Maß der baulichen Nutzung	
<b>5 Erschließung</b>	9
5.1 Straßenverkehrserschließung	
5.2 Wasserversorgung	
5.3 Abwasserentsorgung und Oberflächenwasserableitung	
5.4 Stromversorgung	
5.5 Abfallbeseitigung	
<b>6 Grünordnung</b>	9
<b>7 Denkmalschutz</b>	9

<b>8 Umweltbericht</b>	Seite
8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	10
8.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	10
8.3 Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen	10
8.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung	11
8.4.1 Schutzgut Boden	
8.4.2 Schutzgut Klima/ Luft	
8.4.3 Schutzgut Wasser	
8.4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen	
8.4.5 Schutzgut Mensch (Lärm, Blendung)	
8.4.6 Schutzgut Landschaft	
8.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
8.4.8 Wechselwirkungen	
8.4.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	
8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	24
8.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	25
8.7 Alternative Planungsmöglichkeiten	26
8.8 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	26
8.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	26
8.10 Zusammenfassung des Umweltberichtes	26
<b>9 Naturschutzfachlicher Ausgleich – Eingriffs- Ausgleichsbilanz</b>	27

## **1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die östliche Erweiterung des Wohnaugebietes Nr. 3 „Entlang des Mühlbaches“ in Pfahlenheim eingeleitet. Alle Bauplätze in Pfahlenheim sind bereits verkauft und bebaut. Der Bedarf für die Erweiterung des vorhandenen Baugebietes wurde durch einen Bedarfsnachweis zur Ausweisung von Wohnbauflächen der Gesamtgemeinde Hemmersheim nachgewiesen und liegt vor. Da die Gemeinde Hemmersheim auch zukünftig weiteren Bauwilligen Bauflächen in Pfahlenheim anbieten möchte, hat sie zwischenzeitlich die angrenzende Teilfläche Fl.Nr. 980/21 erworben.

Das Gebiet liegt derzeit im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist vollständig ausgeräumt und landwirtschaftlich genutzt.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Wohngebäuden auf der Erweiterungsfläche kann nur durch die vorliegenden Bauleitplanung erreicht werden.

Festsetzungänderungen im Bestandsbereich sind nicht vorgesehen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hemmersheim hat in seiner Sitzung am 24.08.2021 beschlossen, den Bebauungsplan für den Bebauungsplan Nr. 3 „Entlang des Mühlbaches“ 4. Änderung zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach BauNVO auf dem Grundstück Fl.Nr. 980/21 der Gemarkung Pfahlenheim mit einer Erweiterungsfläche von 1,1 ha aufzustellen. Mit Beschluss vom 12.09.2023 wurde das Verfahren gem. § 13b in ein Regelverfahren nach BauGB übergeleitet.

Die Planungsgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017.

Während des Bauleitplanverfahrens wird mit den maßgeblichen Behörden (Landratsamt Neustadt a.d. Aisch – Bad Windheim, Regierung von Mittelfranken) korrespondiert. Die Ergebnisse werden im Verfahrensverlauf ergänzt.

Bisher liegen folgende Fachunterlagen vor:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP vom Oktober 2022  
Diplombiologe Heinrich Beigel
- Bedarfsnachweis für die Gemeinde Hemmersheim nach „Auslegungshilfe – Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“  
Rupsch Architekten, Mai 2025

## 2. **Planungsrechtliche Voraussetzungen – Übergeordnete Planungen**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 3 „Entlang des Mühlbaches“ wurde durch Roland Stuis erstellt und ging am 17.03.2000 in Kraft. Inzwischen wurde er dreimal geändert. Die letzte Änderung ging am 29.04.2019 in Kraft.

### Flächennutzungsplan



Auszug aus dem FNP der Gemeinde Hemmersheim

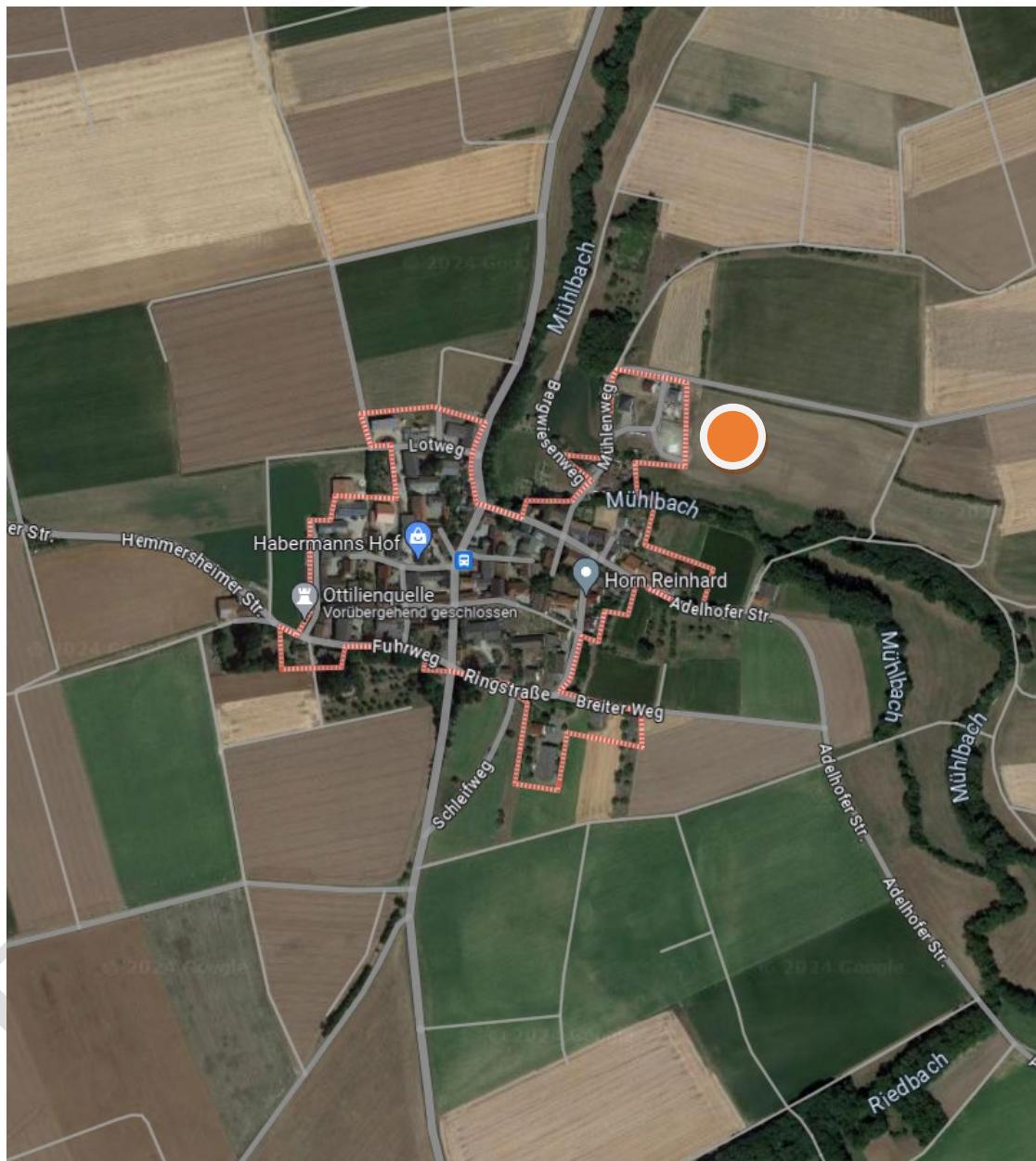
Im Flächennutzungsplan ist die neu geplante Fläche als landwirtschaftliche Fläche deklariert. Die geplante Baufläche wurden in der letzten Änderung des FNP zur landwirtschaftlichen Nutzung zurückgeführt und muss jetzt wieder als geplantes Baugebiet überplant werden.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert.

Weitere übergeordnete Planungen wie der Regionalplan 8 und das Landesentwicklungsprogramm werden an dieser Stelle nicht behandelt, da es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt.

### **3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes**

Die Gemeinde Hemmersheim liegt im Gollachgau zwischen Ansbach und Würzburg, ca. 40 km von Würzburg und ca. 50 km von Ansbach entfernt. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Hemmersheim, Pfahlenheim, Gülcshausen und Lipprichhausen.



Lage Plangebiet



Karte: Lage Geltungsbereich B-Planerweiterung<sup>1</sup>

Der Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplanes mit 8.642 m<sup>2</sup> am nördlichen Ortsrand von Pfahlenheim wird durch die vorliegende Planung um 11.136 m<sup>2</sup> östlich erweitert. Das Plangebiet liegt an einem vollständig ausgeräumten und intensiv landwirtschaftlich genutzten Südhang, der von Norden nach Süden um 16 m fällt.

#### **4. Nutzung – Planungsrechtliche Festsetzungen**

Festsetzungsänderungen im Bestandsbereich sind nicht vorgesehen.

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Bereich des vorhandenen Bebauungsplanes ist die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und teilweise Mischgebiet zugelassen.

Im Erweiterungsbereich soll ebenso ein **WA** „Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO entstehen.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Auf der Erweiterungsfläche sollen Einzel- Doppel- und Reihenhäuser in offener Bauweise zugelassen werden. Es sind alle Dachformen zwischen 0 und 45 Grad erlaubt. Als GRZ wird 0,3 festgesetzt und als GFZ 0,6.

<sup>1</sup> Kartenquelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

## **5 Erschließung**

### **5.1 Straßenverkehrserschließung**

Die Straßenerschließung erfolgt über das bestehende Baugebiet. Weiterhin hat das Baugebiet Anschluss an einen nördlich verlaufenden Flurweg.

Details sind in der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu klären.

### **5.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Fernwasser Franken (FWF) durch Anbindung an die bestehende Wasserleitung des Baugebietes. Details sind in der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu klären.

### **5.3 Abwasserentsorgung und Oberflächenwasserableitung**

#### Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem mittels Anschluss an das öffentliche Kanalsystem der Gemeinde Hemmersheim.

Details sind in der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu klären.

#### Oberflächenwasser und Regenrückhaltung

Das Oberflächenwasser wird im Trennsystem über das Regenrückhaltebecken der Gemeinde Hemmersheim in den Mühlbach und von dort in die Gollach eingeleitet.

Die Rückhaltebecken werden naturnah und amphibienfreundlich gestaltet. Der Nachweis einer geordneten Oberflächenwasserableitung erfolgt auf der Grundlage des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung.

### **5.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch N-ergie durch Anbindung an die bestehenden Trassen des Baugebietes „Entlang des Mühlbaches“. Details sind in der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu klären.

### **5.5 Abfallbeseitigung**

Bauschutt kann auf der Bauschuttdeponie des Landkreises entsorgt werden. Die restliche Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Neustadt a. d. Aisch- Bad Windsheim.

## **6. Grünordnung**

Nord-, ost-, und südseitig ist der Geltungsbereich mit Eingrünungsflächen umgeben.

Westlich liegen die vorhandenen Grünstrukturen des bestehenden Baugebietes.

Insofern ist das Plangebiet allseitig von Grünstrukturen umgeben. Die Grünordnung wird in der Satzung konkretisiert.

## **7. Denkmalschutz**

Es sind keine Bodendenkmäler verzeichnet. Die Bebauungsplanfläche wurde vom Denkmalamt jedoch als Vermutungsfläche eingestuft. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unterlen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## **8. Umweltbericht**

### **8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die dann in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

### **8.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die östliche Erweiterung des Wohnaugebietes Nr. 3 „Entlang des Mühlbaches“ in Pfahlenheim eingeleitet.

Alle Bauplätze in Pfahlenheim sind bereits verkauft und bebaut. Der Bedarf für die Erweiterung des vorhandenen Baugebietes wurde durch einen Bedarfsnachweis zur Ausweisung von Wohnbauflächen der Gesamtgemeinde Hemmersheim nachgewiesen und liegt vor. Da die Gemeinde Hemmersheim auch zukünftig weiteren Bauwilligen Bauflächen in Pfahlenheim anbieten möchte, hat sie zwischenzeitlich das angrenzende Grundstück Fl.Nr. 980/21 erworben.

Das Gebiet liegt derzeit im Aussenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist vollständig ausgeräumt und landwirtschaftlich genutzt.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Wohngebäuden auf der Erweiterungsfläche kann nur durch die vorliegenden Bauleitplanung erreicht werden.

Festsetzungsänderungen im Bestandsbereich sind nicht vorgesehen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hemmersheim hat in seiner Sitzung am 24.08.2021 beschlossen, den Bebauungsplan für den Bebauungsplan Nr. 3 „Entlang des Mühlbaches“ 4. Änderung zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach BauNVO auf dem Grundstück Fl.Nr. 980/21 der Gemarkung Pfahlenheim mit einer Erweiterungsfläche von 1,1 ha aufzustellen. Mit Beschluss vom 12.09.2023 wurde das Verfahren gem. § 13b in ein Regelverfahren nach BauGB übergeleitet.

Die Planungsgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017.

Während des Bauleitplanverfahrens wird mit den maßgeblichen Behörden (Landratsamt Neustadt a.d. Aisch – Bad Windheim, Regierung von Mittelfranken) korrespondiert. Die Ergebnisse werden im Verfahrensverlauf ergänzt.

Bisher liegen folgende Fachunterlagen vor:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP vom Oktober 2022  
Diplombiologe Heinrich Beigel
- Bedarfsnachweis für die Gemeinde Hemmersheim nach „Auslegungshilfe – Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“  
Rupsch Architekten, Mai 2025

### **8.3 Übergeordnete Planungen**

Im Flächennutzungsplan ist die neu geplante Fläche als landwirtschaftliche Fläche deklariert. Die geplante Baufläche wurden in der letzten Änderung des FNP zur landwirtschaftlichen Nutzung zurückgeführt und muss jetzt wieder als geplantes Baugebiet überplant werden.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert.

Weitere übergeordnete Planungen wie der Regionalplan 8 und das Landesentwicklungsprogramm werden an dieser Stelle nicht behandelt, da es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt.

### **8.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ und ist untergliedert in

- a) Bestandsbeschreibung  
(Funktion des Schutzgutes, Art des Bestandes, vorhandene Vorbelastung, Empfindlichkeit, Entwicklungsmöglichkeit)
- b) Auswirkungen  
(Veränderungen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Baubedingte Auswirkungen, Betriebsbedingte Auswirkungen)
- c) Ergebnisbeurteilung  
(Beurteilung der Erheblichkeit und Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich)

Dabei werden drei Stufen unterschieden:

- geringe,
- mittlere und
- hohe Erheblichkeit.

Aufgrund der landschaftsökologischen und –gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft wurden Bestandsbegehungen durchgeführt. Hierbei wurden die aktuellen Nutzungen und Vegetationsbestände erfasst.

Bearbeitungsgebiet Umweltbericht



Karte: Bearbeitungsgebiet Umweltbericht<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Kartenquelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

#### **8.4.1 Schutzgut Boden/ Fläche**

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen die Einwirkungen auf den Boden, Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a (2) BauGB).

##### **a.) Bestandsbeschreibung:**

Das Planungsgebiet liegt an einem Südhang und wird derzeit ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzt. Es gehört zum landwirtschaftlich sehr fruchtbaren Gollachgau und ist vollkommen ausgeräumt.

In der Bodenschätzungskarte ist das Planungsgebiet von Schluffen und Tonen geprägt.

##### **b.) Auswirkungen:**

Baubedingte Auswirkung:

Es ist mit erheblichen Auswirkungen z.B. durch Bodenverdichtung durch die Baumaßnahmen zu rechnen.

Die geplante Nutzungsart (WA, GRZ 0,3) geht zwar mit einem mittleren Versiegelungsgrad des Bodens einher. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Grünordnung, versickerungsfähige Beläge) sollen Erosionserscheinungen und eine Veränderung des Boden-Wasser-Haushaltes jedoch vermieden werden.

Einer Veränderung des Geländeprofils soll ebenso durch Festsetzungen im Bebauungsplan möglichst entgegengewirkt werden. Sie ist aufgrund der geplanten Wohnbebauung mit zulässigen Kellern und der starken Hanglage jedoch nicht ganz zu vermeiden. Der Landwirtschaft gehen Böden hoher Bonität verloren.

Daher ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen. Vor allem die Baumaßnahmen führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

##### **c.) Ergebnis:**

Aufgrund oben genannter Auswirkungen sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

### **8.4.2 Schutzgut Klima/Luft**

Die Veränderung von Flächennutzungen wie die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden kann sich sowohl auf das Klima der zu untersuchenden Fläche selbst als auch auf angrenzende Gebiete auswirken.

#### **a.) Bestandsbeschreibung:**

Aufgrund der bisher intensiv genutzten und ausgeräumten Feldflur hat die beplante Ackerfläche nur geringe Bedeutung für Frischluftproduktion.  
Allerdings wirken offene Acker- und Grünflächen als Kaltluftentstehungsgebiete.

#### **b.) Auswirkungen:**

Der erhöhte Quell- und Zielverkehr könnte während der Bauphase zu einer erhöhten Schadstoffbelastung der Luft führen. Später ist mit erhöhtem Quell- und Zielverkehr aufgrund der Wohnbebauung zu rechnen.

Durch die neuen Gebäude können Frisch- und Kaltluftströme unterbrochen bzw. umgeleitet werden. Es kommt zu einer Beeinträchtigung der klimatischen Funktion der Freiflächen durch Versiegelung.

Die geplante Durchgrünung und Eingrünung mit Gehölzen und die Grünordnung auf den Grundstücken und öffentlichen Flächen wirkt sich positiv auf das Klima vor Ort aus und stellen eine Verbesserung zum Ausgangszustand dar.

#### **c.) Ergebnis:**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft können insgesamt als gering erheblich betrachtet werden.

### 8.4.3 Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden.

#### a.) Bestandsbeschreibung:

Wasserschutzgebiete

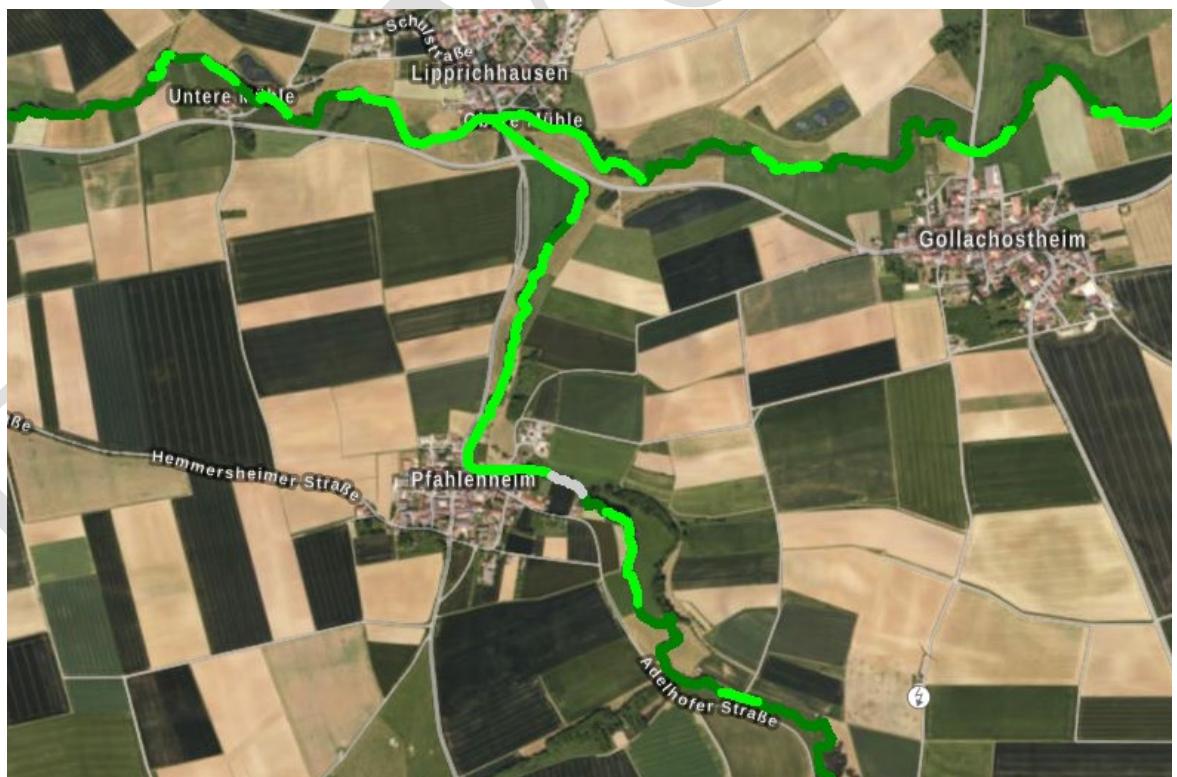
Wasserschutzgebiete gem. § 19 WHG i.V.m. Art. 35 BayWG werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Oberflächenwasser

Oberflächenwasser kann aktuell ungehindert auf der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche versickern und trägt zur Grundwasserneubildung bei.

Bei der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist u.U. auch mit Belastungen des versickernden Wassers mit Nitrat und Pestiziden zu rechnen.

Oberirdische Gewässer



Karte: Gewässerstrukturkarte <sup>3</sup>

<sup>3</sup> Quelle: <https://geoportal.bayern.de/>

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Gollach (Gewässer II. Ordnung). Das Niederschlagswasser im Planungsgebiet wird über den Mühlbach (Gewässer III. Ordnung) in die Gollach abgeleitet.

Amtliche Grundwasserbestände sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Im Umgriff des B-Planes liegen keine Quellfassungen oder Trinkwasserschutzgebiete.

#### Altlasten

Derartige Bereiche sind im Planungsgebiet nicht bekannt

#### b.) Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkung: Während der Baumaßnahme könnte es kurzfristig zu vermehrter Verdichtung des Oberbodens und Oberflächenwasserleitung kommen. Durch die Entnahme der Fläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entfällt auch die Gefahr von Belastungen des versickernden Wassers mit Nitrat und Pestiziden.

Durch das insgesamt geringe Maß der baulichen Nutzung ( $GFZ=0,3$ ) ist auch ein geringer Versiegelungs- und Ableitungsgrad des Wassers zu erwarten.

Abzuleitendes Wasser wird in naturnahen Regenrückhaltemaßnahmen zwischengespeichert und dann gedrosselt an den Mühlbach abgegeben.

Schmutzwässer werden der gemeindlichen Abwasseranlage zugeleitet.

Dem erhöhten Oberflächenwasserabfluss wird außerdem mittels Festsetzungen in der Bebauungsplanung entgegengewirkt (z.B. wasserdurchlässige Befestigungen, Versickerungsmaßnahmen vor Ort, naturnahe Grünflächen).

#### c.) Ergebnis:

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutgzut Wasser auszugehen.

#### **8.4.4 Schutzbau Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

##### **a.) Bestandsbeschreibung:**

###### **Schutzgebiete**

Das Planungsgebiet liegt weder in Schutzgebiete noch ist es von solchen umgeben. Lediglich südöstlich entlang der Mühlbachauen erstreckt sich ein Landschaftsschutzgebiet.



Karte: Landschaftsschutzgebiet<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Quelle: <https://geoportal.bayern.de/>

#### Kartierte Biotope

Südlich des Plangebietes entlang des Mühlbaches befindet sich die Mühlbachaue – ein kartiertes Biotop.



Karte: Biotope<sup>5</sup>

#### Ökokontoflächen

Nördlich des Plangebietes befinden sich Ökokontoflächen aus der Flurbereinigung. In östlicher Richtung in Verlängerung des Flurweges schließt eine Ausgleichsfläche an.



Karte: Ausgleichsflächen (grün) und Ökoflächen Flurbereinigung (lila)

---

<sup>5</sup> Quelle: <https://geoportal.bayern.de/>

**Flora:**

Die Geltungsbereichfläche selbst wird vollständig durch ausgeräumte, intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche geprägt.

**Fauna:**

**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Folgende Einschätzungen basieren auf der Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt von Diplombiologe Heinrich Beigel.

**Bodenbrüter:** Das PG selbst stellt aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kein Bruthabitat für Bodenbrüter dar. Auf der Ackerfläche nördlich des PGs wurde eine Feldlerche und eine Wiesenschafstelze festgestellt. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der vorhandenen Gehölze kann aber davon ausgegangen werden, dass kein Revier dieser Vogelarten von der geplanten Maßnahme betroffen ist, es sich also kein Revieverlust durch Einschränkung des Horizontes in Folge der geplanten Baulichkeiten (so genannte Kulissenwirkung), ergibt.

Am Nordrand des PGs, im angrenzenden Siedlungsbereich und entlang des Mühlbaches stehen Bäume und Sträucher. Auf möglicherweise dort brütende Vögel (**Höhlenbrüter und Gehölzbrüter**) wirkt sich der Bau der Anlage akustisch und optisch aus, was eine Störung während der Brut- und Aufzuchtzeit hervorrufen kann. Das Brutgeschäft könnte wegen der Beunruhigung abgebrochen werden. Deshalb sind zeitliche Einschränkungen der Erdarbeiten im Rahmen der Erschließung des Baugebietes notwendig (**V 1**)

**Fledermäuse:** Die Kartierungsfläche, Acker und Wiese, weist keine gute Jagdstruktur auf. Die Kartierung der Fledermaus-Rufaufnahmen hat ergeben, dass die Kartierungsfläche nur kurzzeitig zur Jagd und für Überflüge genutzt wurde. Jagende Fledermäuse wurden vor allem südöstlich des PGs festgestellt, wo die Gehölze als Leitstrukturen genutzt werden, siehe Abb. 5 der saP. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind entsprechende Vorgaben für die Beleuchtung (**V 3 und 4**) zu beachten.

Am Mühlbach waren Hinweise auf Vorkommen des **Bibers** zu finden (Nagespuren und Damm), Biberbauten im Nahbereich des PGs fehlen. Biber sind relativ anpassungsfähig und wenig störungsempfindlich, d.h. sie sind tolerant gegenüber anthropogenen Störungen und siedeln auch in der Nähe von Ortschaften.

Im Zuge der geplanten Bebauung wird nicht in den unmittelbaren Lebensraum des Bibers eingegriffen. Das Töten oder Verletzen sowie der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann daher ausgeschlossen werden. Erhebliche Störungen des Bibers durch die geplante Bebauung sind nicht zu erwarten.

Im verschlammten Teich zwischen Mühlgraben und Mühlbach und weiter oben am Mühlgraben waren **Amphibien** (Grünfrösche) zu hören. Es handelt sich nicht um Arten des Anhangs IV. Von der geplanten Maßnahme sind sie nicht betroffen, ebensowenig sind **weitere Pflanzenarten und Tierarten**, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet sind, relevant und betroffen. Sie kommen im Planungsgebiet entweder aufgrund ihrer geografischen Verbreitung oder ihrer

Biotopansprüche nicht vor. Es fehlen momentan insbesondere Habitatstrukturen, die für Reptilien notwendig sind. Oder die Wirkungsempfindlichkeit wäre projektspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass eine Schädigung oder eine Störung nach § 44 Abs.1 BNatSchG auszuschließen ist und damit keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

**b.) Auswirkungen:**

Schutzgebiete und Biotope liegen nicht im Planungsgebiet.

Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind keine Habitatstrukturen relevanter Arten vorhanden. Eine Gehölzrodung ist nicht nötig.

**Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse:**

Die Zufahrt während der Bauphase ist von einem befestigten Weg und von einem Wirtschaftsweg her möglich. Die Baustelleneinrichtung und die Zwischenlagerung von Material und Baumaschinen erfolgen innerhalb des beplanten Bereiches.

Die Flächenbeanspruchung während der Baumaßnahme ist räumlich und zeitlich begrenzt. Das gilt auch für weitere baubedingte Wirkfaktoren/-prozesse. Darunter fallen Barrierefunktion und Zerschneidung, Erschütterungen und Lärmimmissionen durch den Baustellenverkehr. Allerdings ist mit Meidungsverhalten durch störungsempfindliche Vogelarten zu rechnen, wenn der Beginn der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung) in ihrer Brutzeit liegt. Auf Fledermäuse wirkt sich künstliche Beleuchtung der Baustelle durch den Baustellenverkehr als optische Störung aus.

**Anlagen- und betriebsbedingte Wirkprozesse:**

Die Zerschneidung möglicherweise vorhandener Habitate und das Kollisionsrisiko sind zu vernachlässigen. Eine Einschränkung des Horizontes durch die Baulichkeiten - betroffen wären Vogelarten, die Kulissen meiden - und eine Verkleinerung des Offenlandes und damit des Lebensraums bestimmter Vogelarten ergeben sich nicht. Die Lärmimmissionen auf angrenzende Flächen erhöhen sich durch die Anlage nicht wesentlich. Aufgrund der erhöhten Hanglage mit entsprechender Fernwirkung kann es bei Fledermäusen zu optischen Störungen durch die Beleuchtung kommen.

Negativen Auswirkungen auf in der saP festgestellte Flora- und Faunaarten wird mit entsprechenden umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen begegnet.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Im Folgenden sind die Vorkehrungen zur Vermeidung aufgezählt, die durchgeführt werden, um Gefährdungen der hier einschlägigen, geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

**Vermeidungsmaßnahme V 1 Baufeldfreimachung außerhalb der**

**Vogelbrutzeit:** um einer Störung empfindlicher Vogelarten und ihrer Entwicklungsstadien vorzubeugen, muss der Baubeginn, damit ist das Entfernen des Oberbodens gemeint, zwischen 15. August und 1. März liegen.

**Vermeidungsmaßnahme V 2 Gehölzpfliegemaßnahmen,** Rodungsarbeiten, Stockhieb und Mulchen im Nahbereich der Gehölze erfolgen **zeitlich beschränkt**

außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten, also nach § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September. Das gilt in dem Fall insbesondere für den Rückschnitt der Gehölze an den Rändern des entstehenden Baugebietes.

**Vermeidungsmaßnahme V 3 insektenfreundliche Beleuchtung:**

Unverzichtbare Beleuchtungsanlagen im Außenbereich sind mit abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen (z.B. warmweißer LED-Beleuchtung), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist, auszustatten, um die Anlockwirkung auf Insekten und in Folge Insektenfresser, insbesondere Fledermäuse, so weit wie möglich einzuschränken.

**Vermeidungsmaßnahme V 4:** Eine beleuchtete **Nachtbaustelle** ist in der Flugzeit der Fledermäuse von 1. April bis 15. Oktober nicht gestattet, um Kollisionen mit Fahrzeugen und Totschlag durch Baugeräte zu vermeiden.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) sind nicht notwendig, da keine Arten betroffen sind.

**c.) Ergebnis:**

Fazit der saP von H. Beigel:

„Wenn die geplanten Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden, sind keine Verschlechterungen für die lokalen Populationen zu befürchten, d.h. für die betroffenen Tierarten sind dann die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt, und Ausnahmen gemäß § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG sind dann für die Zulassung des Bauvorhabens nicht erforderlich.“

Den Auswirkungen auf potenziell vorkommende Arten wird durch umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen, die geplante Grünordnung im Plangebiet, die Ausgestaltung der örtlichen Ausgleichsfläche entgegengewirkt. Wenn all diese Maßnahmen durchgeführt werden, sind keine Verschlechterungen für die lokalen Populationen zu befürchten und die Auswirkungen können als gering erheblich angesehen werden.

#### **8.4.5 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung)**

##### **a.) Bestandsbeschreibung:**

Das Planungsgebiet erstreckt sich auf einem Südhang östlich eines Wohngebietes. Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung geht von der Planfläche aktuell weder Lärm noch sonstige Beeinträchtigung aus. Als Naherholungsgebiet ist es aufgrund seiner Nutzung jedoch auch nicht geeignet.

##### **b.) Auswirkungen:**

Lärm tritt lediglich während der Bauzeit und zeitweise durch den zukünftigen Quell- und Zielverkehr auf.

Es kann von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch ausgegangen werden.

##### **c.) Ergebnis:**

Es ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch auszugehen. Durch Vermeidungsmaßnahmen (Eingrünung, Grünordnung) können die Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß reduziert werden.

#### **8.4.6 Schutzgut Landschaft**

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern.

##### **a.) Bestandsbeschreibung:**

Das Gelände selbst ist völlig ausgeräumt.

Eine Funktion als Erlebnis- und Erholungsfläche hat es derzeit nicht.

Aufgrund seiner Südhanglege im Norden von Pfahlenheim hat es am oberen Geltungsbereichsrand jedoch direkte Sichtverbindung auf den Altort und ein gewisses Fernwirkungspotential nach Süden.



Blick von Nord-Ost auf das Plangebiet (Foto H. Beigel)

Nach Norden hin ist das Gelände bereits durch eine Hecke eingegrünt und fällt nach Süden stark ab, sodass sie für Landschaftsbild in diese Richtung unbedeutend ist.

**b.) Auswirkungen:**

Durch die exponierte Lage des Geländes kann die Bebauung vor Allem im nördlichen Bereich eine störende Fernwirkung entwickeln. Durch Festsetzungen (Höhenbegrenzung, Gebäudegestaltung, Grünordnung, Eingrünung) im Bebauungsplan sollen negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglichst reduziert bzw. verhindert werden.

**c.) Ergebnis:**

Durch die geplante Bebauung ist eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten, was durch die vorhandene topografische Lage begünstigt wird.

Aufgrund der Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen im Bebauungsplan) können die zu erwartenden Auswirkungen auf eine geringe Erheblichkeit minimiert werden.

#### **8.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Unter Kultur- und Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Fundstellen darstellen.

##### **a.) Bestandsbeschreibung:**

Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen näheren Umfeld sind keine Denkmäler bekannt. Die Bebauungsplanfläche wurde vom Denkmalamt jedoch als Vermutungsfläche eingestuft. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

##### **b.) Auswirkungen:**

###### Baubedingte Auswirkungen

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter im Sinne von Bodendenkmälern sind zwar nicht zu erwarten, aber dennoch während der Bauphase möglich.

##### **c.) Ergebnis:**

Nach der bekannten Datenlage ist die Fläche aktuell nicht von Bodendenkmälern betroffen. Um Schädigungen vermuteter Denkmäler entgegenzuwirken, ist bei jeglichen Bodeneingriffen eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis einzuholen. Was Denkmalfunde angeht, gelten außerdem die gesetzlichen Bestimmungen. Daher kann abschließend von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden.

#### **8.4.8 Wechselwirkungen**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen.

Der Begriff 'Wechselwirkung' umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu beachten, um sekundäre Effekte zu erkennen und bewerten zu können. Hier ist eine Wechselwirkung zwischen den Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima und Wasser zu erkennen. Der Verlust bestimmter Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtung und Eingriff in das vorhandene Geländeprofil zieht auch eine negative Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser (Grundwasserneubildung, Filterfunktion, Oberflächenabfluss) nach sich. Ebenso wirkt sich dies auf die örtlichen Klima- und Luftfunktionen (z.B. keine Verdunstungskühlung) negativ aus. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter verstärken sich gegenseitig.

#### 8.4.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltauswirkung</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<b>Boden/ Fläche</b>	Eingriff durch Geländemodellierung und Flächenversiegelung Teilweise Verlust Böden hoher Bonität	mittel
<b>Klima/ Luft</b>	Baubedingte Schadstoffemissionen, Verlust klimatischer Funktionen durch Bebauung; Eingrünung und Grünordnung wirkt sich positiv aus	gering
<b>Wasser</b>	Bodenverdichtung und Versiegelung, Verminderung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Wasserabflusses	gering
<b>Tiere und Pflanzen</b>	gem. saP keine betroffenen Arten; bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen	gering
<b>Mensch (Lärm + Blendung)</b>	Lärm durch Bautätigkeit und Quell-und Zielverkehr	gering
<b>Landschaft</b>	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung an exponierter Lage	gering
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Keine Bodendenkmäler bekannt, jedoch als Vermutungsfläche eingestuft	gering
<b>Wechselwirkungen</b>	Wechselwirkung zwischen Boden und Wasser	gering

#### 8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die Nichtdurchführung des Bebauungsplanes hätte zur Folge, dass die beplante Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Es wäre demzufolge keine Veränderung zu erwarten.

Durch gezielte Vermeidungs-, Kompensations,- und Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff aber sinnvoll ausgeglichen werden.

## **8.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. BauGB bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. BNatSchG und BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen. Absehbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu vermeiden bzw. zu minimieren und entstehende Wertverluste durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die in den vorausgegangenen Kapiteln angesprochenen Maßnahmen werden im Folgenden noch einmal zusammenfassend dargestellt.

### **8.6.1 Vermeidung und Verringerung**

Schutzwert	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen
Boden	Reduzierung der Eingriffe in den Boden durch Geländemodellierung durch Festsetzungen im BPlan Wasserdurchlässige Befestigungen; Grünordnerische Festsetzungen (Eingrünung)
Klima/ Luft	Grünordnerische Festsetzungen (Eingrünung)
Wasser	Wasserdurchlässige Befestigungen; Versickerungsmaßnahmen, Naturnahe Regenrückhaltemaßnahmen
Tiere und Pflanzen	Vermeidungsmaßnahmen 1-6 (siehe saP) Ausgleichsfläche
Mensch	Eingrünung
Landschaft	Eingrünung Begrenzung der baulichen Höhe, Fernwirkungsreduzierung
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutzrechtliches Erlaubnisverfahren für jegliche Bodeneingriffe

### **8.7 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund des bereits existierenden Wohnbaugebietes in direkter Nachbarschaft kommt kein alternativer Standort im Gemeindegebiet in Frage.

### **8.8 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Zur Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichtes wurde der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung vom Bayerischen Staatsministerium des Innern herangezogen.

Die Erfassung, Beurteilung und Lösungsfindung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ und in Tabellenform.

Allerdings beruhen landschaftsökologische Bewertungen, wie z.B. Auswirkungen auf Landschaftsbild und Klima auf der fachlichen Einschätzung des Bearbeiters soweit keine Fachgutachten dafür vorliegen.

Für die detaillierte Gestaltung und Pflege der Ausgleichs- und Grünflächen wird die Einschaltung von Sachverständigen empfohlen.

### **8.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die Gemeinde übernimmt das gesetzlich nach §4c BauGB vorgesehene Monitoring in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

### **8.10 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Der Siedlungsdruck macht die Bebauarmachung eines bisher landwirtschaftlich genutzten Südhanges im Anschluss an ein bestehendes Baugebiet notwendig. Dies ist mit verschiedenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbunden. Dem wird jedoch mit umfangreichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen begegnet.

## **9. Naturschutzfachlicher Ausgleich**

(Naturschutzfachlicher Ausgleich nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bay.StMi für Landesentwicklung und Umweltfragen)

§ 21 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzfachlichen Ausgleichsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs.2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Verfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Gem. Abstimmung mit der UNB vom 28.02.2024 kann die vereinfachte Vorgehensweise aus dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt werden.

Die Planung erfüllt alle notwendigen Kriterien und es ist demnach **kein weiterer Ausgleich** notwendig.

Gründe:

- Die Eingriffsfläche ist vollständig ausgeräumt und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.
- Es liegt eine saP vor, die keine betroffenen Arten vor Ort festgestellt hat.
- Fläche < 2 ha
- Es wird eine flächensparende Siedlungsform angestrebt (kleine Grundstücke, GRZ 0,3, auch Doppel- und Reihenhäuser)
- Der B-Plan wird mit integriertem Grünordnungsplan und zahlreichen grünordnerischen Festsetzungen erstellt.