

# 5. Änderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

V O R E N T W U R F

Stand 30.03.2020

## Inhalt

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Ziel und Zweck der Änderung</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Art und Umfang der Änderung</b>  | <b>4</b>  |
| <b>3</b> | <b>Begründung des Bedarfs</b>   | <b>4</b>  |
| <b>4</b> | <b>Lage und Beschaffenheit der Änderungsfläche</b>  | <b>5</b>  |
| <b>5</b> | <b>Planungsvorgaben/ Planungen</b>  | <b>6</b>  |
| 5.1      | Ziele der Raumordnung   | 6         |
| 5.2      | Schutzgebiets- und sonstige Verordnungen  | 6         |
| 5.3      | Biotopkartierung  | 6         |
| 5.4      | Artenschutz   | 6         |
| <b>6</b> | <b>Natürliche Grundlagen</b>  | <b>7</b>  |
| 6.1      | Naturraum   | 7         |
| 6.2      | Topographie   | 7         |
| 6.3      | Geologie/ Böden   | 7         |
| 6.4      | Wasserhaushalt  | 7         |
| 6.5      | Naturausstattung und Landschaftsbild  | 7         |
| <b>7</b> | <b>Planung</b>  | <b>8</b>  |
| 7.1      | Erschliessung   | 8         |
| 7.2      | Ver- und Entsorgung   | 8         |
| 7.3      | Schallimmissionsschutz  | 8         |
| 7.4      | Land- und Forstwirtschaft   | 8         |
| 7.5      | Landschaftsplanerische Zielsetzungen und Darstellungen  | 8         |
| 7.6      | Massnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich  | 9         |
| <b>8</b> | <b>Umweltbericht</b>  | <b>10</b> |
| 8.1      | Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele  | 10        |
| 8.2      | Datengrundlagen   | 10        |
| 8.3      | Übergeordnete Planungen und Umweltziele   | 11        |
| 8.4      | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Prognose bei Durchführung der Planung | 12        |
| 8.5      | Prognose der Entwicklung Bei Nichtdurchführung des Vorhabens                                      | 15        |
| 8.6      | Massnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich  | 15        |
| 8.7      | Methodik der UP und Schwierigkeiten   | 16        |
| 8.8      | Allgemein verständliche Zusammenfassung   | 16        |

## 1 ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Büchenbach hat die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan beschlossen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für den geplanten Änderungsbereich westlich des Hans-Lederer-Weges eine öffentliche Parkfläche (Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung) sowie Flächen für die Landwirtschaft aus.

Der Flächennutzungsplan wird dahingehend geändert, dass anstelle der Flächen für die Landwirtschaft eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Kinder- und Altenbetreuung“ ausgewiesen wird.

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Öffentliche Parkfläche wird aufgegriffen und durch Ausweisung von Grünflächen in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Über den südlich abgegrenzten Bereich erfolgt die Erschließung und die Bereitstellung von Stellflächen für die geplante Sonderbaufläche.

Im Südwesten der geplanten Sonderbaufläche befindet sich der bestehende Sportplatz. Die Darstellung des bestehenden Sportplatzes wird im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes berichtigt.

An der Nordseite des Änderungsbereichs wird eine Geh- und Radwegeverbindung zur Breitenloher Straße ausgewiesen.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Flurnummern:  
Betr. Fl.Nrn. 751 (TF), 752, 752/1, 752/2, 752/7, 752/3, 775/7, 775/12, 775/13, 777/1, 777/2, 777/3 der Gemarkung Büchenbach.

Der Änderungsbereich mit ca. 1,871 ha wird wie folgt umgrenzt:

- im Osten durch den Hans-Lederer-Weg,
- im Süden durch die Sportplatzflächen und deren Erschließung,
- im Westen durch Flächen für die Land- und Forstwirtschaft,
- im Norden durch Flächen für die Landwirtschaft und die anschließende Wohnbebauung an der Breitenloher Straße / Schulstraße.

Die Grenzen der Änderungsplanung sind in der Planzeichnung M 1: 5.000 dargestellt.

Im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Bebauungsplan Nr. 27 „Westlich Hans-Lederer-Weg“.

## 2 ART UND UMFANG DER ÄNDERUNG

Der Änderungsbereich umfasst eine Flächengröße von ca. 1,871 ha und teilt sich auf nachfolgende Flächenwidmungen auf:

- ca. 0,424 ha - Neuausweisung einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Kinder- und Altenbetreuung“,
- ca. 0,181 ha - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung einschließlich Eingrünung zur Abgrenzung zu den nördlich anschließenden öffentlichen Stellplatzflächen (B-Plan Nr. 12),
- ca. 0,107 ha - Neuausweisung Fuß- und Radwegeverbindung,
- ca. 0,189 ha - Neuausweisung private Grünflächen mit Spielflächen,
- ca. 0,970 ha - bestehender Sportplatz (Berichtigung der Darstellung im FNP).

## 3 BEGRÜNDUNG DES BEDARFS

Auslöser für die Neuausweisung der Sonderbaufläche ist die geplante Nutzung als Einrichtung zur Kinder- und Altenbetreuung durch das Bayerische Rotes Kreuz (BRK).

Die Gründe hierfür sind:

- die steigenden Kinderzahlen in der Gemeinde Büchenbach,
- der steigender Betreuungsbedarf für Grundschulkinder,
- das Erfordernis zusätzliche Hortplätze bereitzustellen im Vorgriff auf den vom Gesetzgeber avisierten Rechtsanspruch auf Ganztagesbetreuung für Grundschulkin- der ab dem Jahr 2025.

Geschaffen werden zusätzliche 12 Betreuungsplätze für Krippenkinder (1 Gruppe), 25 Betreuungsplätze für Kindergartenkinder (1 Gruppe) sowie 50 Betreuungsplätze für Grundschulkinder (2 Hortgruppen).

Dazu eine Tagespflege als zusätzliches Angebot für Senioren in der Gemeinde Bü- chenbach.

#### 4 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DER ÄNDERUNGSFLÄCHE

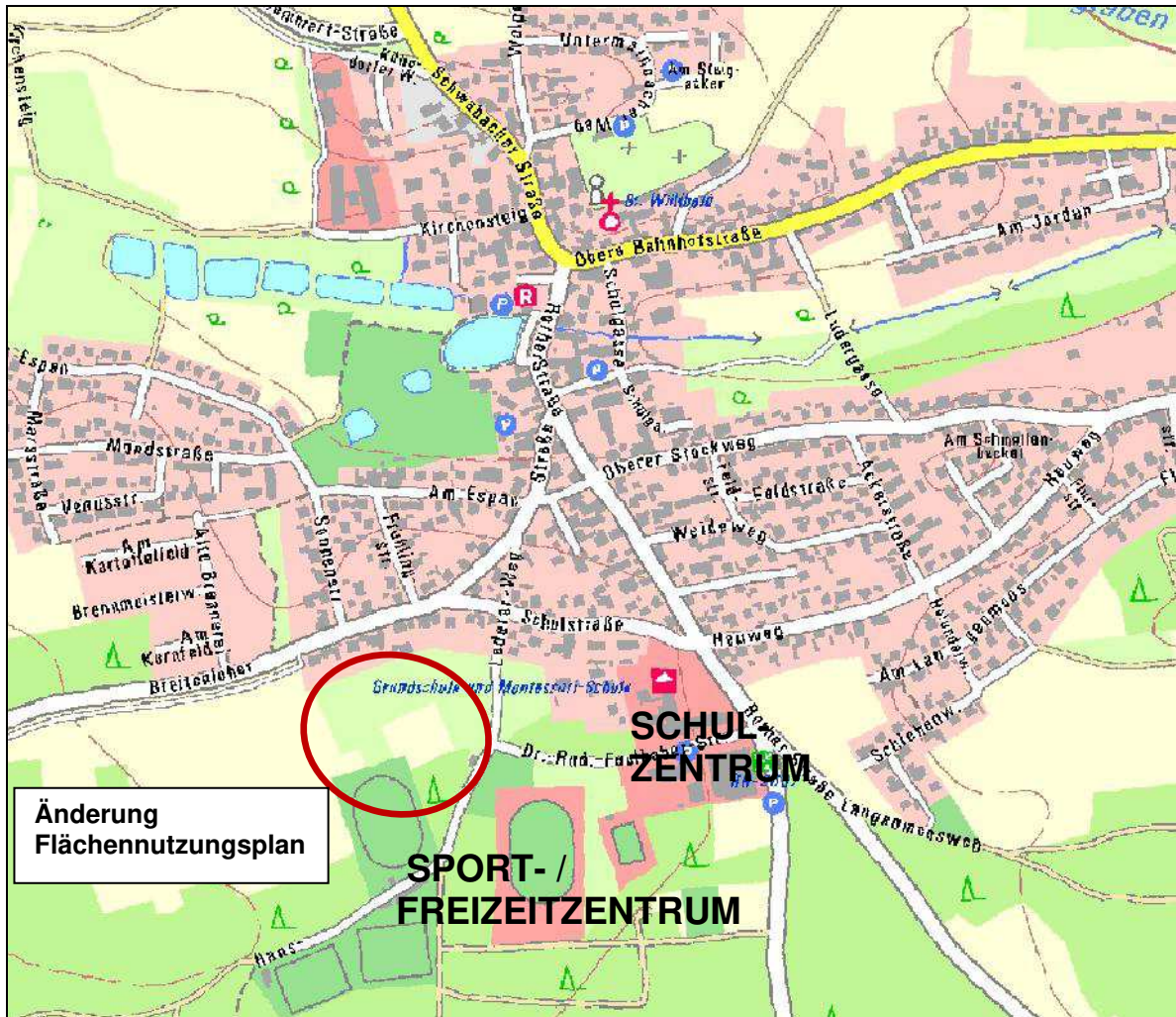


Abb.: Ausschnitt Topographische Karte, (M 1 : 25.000 im Original), © Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, 2020

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im Südwesten von Büchenbach und ist über die Rother Straße, die Dr.-Rudolf-Faulhaber-Straße und den Hans-Lederer-Weg erreichbar. Östlich der geplanten Sonderbaufläche befindet sich das Schulzentrum und das Sport- und Freizeitzentrum Büchenbachs. .

## 5 PLANUNGSVORGABEN/ PLANUNGEN

### 5.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

In den Bauleitplänen sind die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Zu beachten sind die einschlägigen Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie des Regionalplans Industrieregion Mittelfranken (7). Die Gemeinde Büchenbach liegt im allgemein ländlichen Raum. Nächstgelegenes Mittelzentrum ist Roth, Schwabach ist Oberzentrum.

### 5.2 SCHUTZGEBIETS- UND SONSTIGE VERORDNUNGEN

Innerhalb des Änderungsbereichs liegen keine Schutzgebiete bzw. geschützte Objekte gem. den geltenden Naturschutzgesetzen. NATURA 2000- Gebiete werden nicht beansprucht oder beeinträchtigt.

### 5.3 BIOTOPKARTIERUNG

Die amtliche Biotopkartierung weist innerhalb des Änderungsbereichs keine kartierten Biotope auf.

### 5.4 ARTENSCHUTZ

Zur Klärung der Betroffenheit saP-relevanter Arten wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung des beauftragten Biologenbüros ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz, Roth sind in die Planung einzuarbeiten.

## 6 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

### 6.1 NATURRAUM

Der Planungsraum liegt in der Naturraum-Haupteinheit D59 Fränkisches Keuper-Liasland. Charakteristisch ist die flachwellige Landschaft mit einigen Höhenzügen,

### 6.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände ist weitestgehend eben mit einem leichten Gefälle nach Norden und Osten.

### 6.3 GEOLOGIE/ BÖDEN

Der Änderungsbereich liegt laut der geologischen Karte von Bayern, M 1:25.000 in den geologischen Haupteinheiten des Mittleren Burgsandsteins und der pliozänen bis pleistozänen Flussschotter.

Die Gesteine der pliozänen bis pleistozänen Flussschotter sind Kies, wechselnd sandig und steinig. Im Mittleren Burgsandstein ist von Sandstein auszugehen, mittel- bis grobkörnig, z. T. Gerölle führend, grau, grauweiß, weißgrau, dickbankig bis gebankt, lokal z. T. kieselig gebunden, Feldspat führend; mit Tonstein, schluffig, rot, rotbraun; mit Karbonatknuern, weißgrau.

Laut der Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000 ist fast ausschließlich Braunerde anzutreffen, unter Wald verbreitet podsolige Braunerde und Podsol-Braunerde aus (Grus-)Reinsand (Deckschicht oder Sandstein) über Reinsand(-stein).

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000 herrschen im Änderungsbereich anlehmige Sande vor.

### 6.4 WASSERHAUSHALT

Innerhalb des Änderungsbereichs liegen keine offenen Gewässer, Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete.

### 6.5 NATURAUSSTATTUNG UND LANDSCHAFTSBILD

Die Fläche des Änderungsbereichs wird land- und forstwirtschaftlich intensiv genutzt. Der westliche Teilbereich weist eine intensive ackerbauliche Nutzung auf, nach Osten (Bereich Hans-Lederer-Weg) schließt eine Wiesenfläche an. Im Süden befindet sich eine Waldfläche mit der Kiefer als Hauptbaumart und einer dicht bis sehr lückenhaft ausgebildeten Strauchschicht. Vor allem der nördliche Waldrandbereich wird von einzeln stehenden markanten alten Kiefern geprägt. Im Bereich der geplanten Zufahrt vom Hans-Lederer-Weg befinden sich fünf markante ortsbildprägende Eichen in Reihe. Westlich des Waldes liegt der Sportplatz, im Norden der geplanten Bebauung befindet sich ein Wohngebiet.

## 7 PLANUNG

### 7.1 ERSCHLIESSUNG

Die geplante Sonderbaufläche kann über den Hans-Lederer-Weg, die Dr.-Rudolf-Faulhaber-Str. an die Rother Straße angebunden werden. Die Erschließung der Sonderbaufläche erfolgt über die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene und im Bebauungsplan Nr. 12 Sport- und Freizeitzentrum festgesetzte Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung – Öffentliche Parkfläche auf Fl.Nr. 753/7, Gemarkung Büchenbach. Das Flurstück Nr. 753/7, Gemarkung Büchenbach wird in den Änderungsbereich aufgenommen und durch die Ausweisung einer Grünfläche an der Nordgrenze von der Öffentliche Parkfläche auf Fl.Nr. 753, Gemarkung Büchenbach abgegrenzt.

An der Nordseite des Änderungsbereichs wird eine Geh- und Radwegeverbindung zur Breitenloher Straße ausgewiesen.

Die Erschließung der land- und forstwirtschaftlichen Flur bleibt gewährleistet.

### 7.2 VER- UND ENTSORGUNG

Eine ausreichende Ver- und Entsorgung der Neuausweisung ist über infrastrukturelle Einrichtungen der Versorgungsträger (Gas, Wasser, Strom) der Gemeinde Büchenbach zu gewährleisten.

### 7.3 SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ

Zur Abklärung der immissionsschutztechnischen Belange wurde eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Die Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens ergänzt und beachtet.

### 7.4 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Durch die Änderungsplanung werden land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Zuwegung zu den angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen wird auch weiterhin gewährleistet.

### 7.5 LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

Landschaftsplanerische Zielsetzungen sind:

- Die Integration der vorliegenden Änderungsplanung in das Orts- und Landschaftsbild durch Ausbildung einer Ortsrandeingrünung.
- Die Vermeidung und Minimierung des Eingriffs durch geeignete grünordnerische Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.
- Erhalt der markanten Eichen westlich des Hans-Lederer-Weges.



Die landschaftsplanerischen Zielsetzungen sind durch Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung sicherzustellen.

## 7.6 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs werden auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplanes festgesetzt. Hierbei sind auch die Belange des Naturschutzes und des Artenschutzes zu beachten.

### 7.6.1 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Nach § 1a Abs.2 Nr. 2 sind Eingriffe in die Natur und Landschaft durch Ausweisungen in Bauleitplänen auszugleichen.

Zur Einschätzung des zu erwartenden Ausgleichserfordernisses wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Umweltministerium) angewendet. Die Berechnung erfolgt im Umweltbericht.

### 7.6.2 Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Das artenschutzrechtliche Erfordernis wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beurteilt.

### 7.6.3 Waldersatz

Es ist kein Waldersatz erforderlich.

## 8 UMWELTBERICHT

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung zur Bauleitplanung beizufügen.

### 8.1 KURZDARSTELLUNG DES PLANUNGSINHALTES UND DER PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde Büchenbach plant die Realisierung einer Einrichtung für Kinder- und Seniorenbetreuung. Es ist vorgesehen zusätzlich 12 Betreuungsplätze für Krippenkinder (1 Gruppe), 25 Betreuungsplätze für Kindergartenkinder (1 Gruppe) sowie 50 Betreuungsplätze für Grundschul Kinder (2 Hortgruppen) zu schaffen

Als zusätzliches Angebot für Senioren in der Gemeinde Büchenbach soll einen Tagespflege eingerichtet werden.

Der gewählte Standort liegt im Südwesten von Büchenbach am Hans-Lederer-Weg. Im direkten Umfeld befindet sich das Schulzentrum sowie das Sport- und Freizeitzentrum Büchenbachs.

### 8.2 DATENGRUNDLAGEN

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung unter teilweiser Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Nutzungen. Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal argumentativ auf der Basis der für das Gebiet bekannten Daten. Bezüglich der Eingriffs-/ Ausgleichsthematik orientiert sich die vorgenommene Bewertung des Bestands sowie der Neuplanung an dem vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden zum „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes im Planungsgebiet werden herangezogen:

#### Allgemeine Daten Grundlagen

- Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7)
- Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan der Gemeinde Büchenbach
- Amtliche Biotopkartierung (LfU)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)
- Artenschutzkartierung (LfU)

#### gebietsbezogene Daten Grundlagen

- Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 27 „Westlich Hans Lederer-Weg“, März 2020
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz, Roth, Februar 2020 (Zwischenbericht Worst-Case-Betrachtung)

### 8.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND UMWELTZIELE

Die zu beachtenden Fachziele ergeben sich aus den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz, dem Immissionsschutzgesetz, dem Wassergesetz, aus dem Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7) sowie weiteren Fachplanungen wie dem Arten- und Biotopschutzprogramm, der amtlichen Biotopkartierung und dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Büchenbach.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm sowie im Landschaftsplan der Gemeinde Büchenbach werden für den vorliegenden Änderungsbereich keine spezifischen Zielaussagen formuliert.

- **Schutzgebiets- und sonstige Verordnungen**

Innerhalb des Änderungsbereichs liegen keine Schutzgebiete bzw. geschützte Objekte gem. den geltenden Naturschutzgesetzen.

- **NATURA 2000-Gebiete**

Durch die Planung werden keine NATURA 2000- Gebiete beansprucht oder beeinträchtigt.

#### 8.4 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN SO- WIE PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Zur Erfassung der realen Natur- und Landschaftsausstattung wird eine Bestandsaufnahme durchgeführt.



Abb.: Bestandssituation, Grundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, 2020

#### 8.4.1 Schutzgut Boden

Laut der Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000 ist fast ausschließlich von Braunerde anzutreffen, unter Wald verbreitet podsolige Braunerde und Podsol-Braunerde aus (Grus-)Reinsand (Deckschicht oder Sandstein) über Reinsand(-stein). Laut Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000 herrschen im Änderungsbereich anlehmige Sande vor. Zur Versickerung liegen keine Untersuchungen vor, es wird von einem durchschnittlichen Wert ausgegangen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler innerhalb des Änderungsbereichs. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 DSchG) hingewiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Die Ertrags- und die Versickerungsleistung wird durch die Versiegelung nachhaltig verändert. Es ist von einer mittleren bis hohen Empfindlichkeit auszugehen.

#### 8.4.2 Schutzgut Luft/ Klima

Klimatische Vorbelastungen sind im Änderungsbereich durch die vorhandene Bebauung / Versiegelung gegeben.

Die Bewertung des Schutzgutes Klima / Luft umfasst die Leistungen des Untersuchungsgebietes hinsichtlich der Luftreinhaltung, der Frischluftregeneration (Staubfiltration) und des Klimaausgleiches (Temperaturminderung).

Es werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und eine kleinere Waldfläche in Anspruch genommen.

Die Leistung der Offenlandflächen (landwirtschaftliche Flächen) ist vor allem in der Produktion von Kaltluft zu sehen. Luftaustauschbahnen werden nicht beeinträchtigt.

Der Änderungsbereich liegt am Siedlungsrand und weist durch die angrenzende freie Landschaft eine gute Durchlüftung auf. Insgesamt ist durch die Ausweisung von einer mittleren Empfindlichkeit auszugehen.

#### 8.4.3 Schutzgut Wasser

Grundsätzlich wird von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand ausgegangen.

Die Versickerungsleistung ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit bzw. der geologischen Gegebenheiten als mittel (– hoch) einzustufen. Ein Bodengutachten liegt zum Zeitpunkt der Bewertung nicht vor.

Die Flächen des Änderungsbereichs sind hinsichtlich ihrer Bedeutung / Empfindlichkeit für das Schutzgut Wasser als mittel einzustufen.

#### 8.4.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der Änderungsbereich wird im Wesentlichen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (überwiegend Ackerflächen) und den bestehenden Siedlungsrand geprägt.

Der westliche Teilbereich weist eine intensive ackerbauliche Nutzung auf, nach Osten (Bereich Hans-Lederer-Weg) schließt eine Wiesenfläche an. Im Süden befindet sich eine Waldfläche mit der Kiefer als Hauptbaumart und einer dicht bis sehr lückenhaft

ausgebildeten Strauchschicht. Vor allem der nördliche Waldrandbereich wird von vereinzelt stehenden markanten alten Kiefern geprägt. Im Bereich der geplanten Zufahrt vom Hans-Lederer-Weg befinden sich fünf markante ortsbildprägende Eichen in Reihe. Westlich des Waldes liegt der Sportplatz, im Norden der geplanten Bebauung befindet sich in einer Entfernung von ca. 65 m die Wohnbebauung an der Breitenloher Straße. Der Bereich weist durch die anschließenden Nutzungen (Sport- und Freizeitnutzung, Schule) Störungen auf.

#### 8.4.5 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Objektive Kriterien bei der Beurteilung des Landschaftsbildes sind die naturräumliche und kulturhistorisch gewachsene Charakteristik eines Raumes sowie die Vielfalt und die Naturnähe einer Landschaft. Unter dem Orts- und Landschaftsbild werden alle optisch und sinnlich wahrnehmbaren Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden, darunter auch Kriterien wie Erreichbarkeit, Erschließung, Attraktivität, Aussicht und klimatische Faktoren.

Der Änderungsbereich weist nur wenige gliedernde Strukturen auf. Hecken fehlen weitgehend. Wertgebende Strukturen sind die markante Eichenreihe westlich am Hans-Lederer-Weg, die markanten Kiefern am nördlichen Waldrand.

Als Vorbelastungen sind in die Landschaft eingebrachte nicht naturraumtypische Einrichtungen bzw. die Nutzungsintensität zu werten.

Aufgrund der Randlage ist die geplante Bebauung vor allem von Norden und teils auch von Westen gut einsehbar. Zielsetzung ist die Ein- und Durchgrünung im Norden und im Westen, um eine negative Fernwirkung zu vermeiden.

Der Änderungsbereich ist in seiner Bedeutung für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild insgesamt als mittel einzustufen.

#### 8.4.6 Schutzgut Mensch (Wohnen, Gesundheit, Freizeit und Erholung)

Zu beachten sind die umliegenden Nutzungen (Wohnbebauung an der Breitenloher Str., Sport- und Freizeitflächen im Süden und Osten).

#### 8.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

#### 8.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Oberflächenversiegelung beeinflusst in unterschiedlichster Weise die vorhandene landschaftliche Ausstattung. Die vielfältigen Funktionen des Bodens gehen verloren, die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert und der Oberflächenwasserabfluss erhöht. Die kleinklimatischen Verhältnisse (Temperatur, Luftfeuchtigkeit) verändern sich, da kaltluftproduzierende und klimaausgleichende Flächen in wärmespeichernde Flächen umgewandelt werden.

Durch die Überbauung gehen landwirtschaftliche Produktionsflächen aber auch potentielle Lebensräume verschiedener Arten verloren.

## 8.5 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES VORHABENS

Davon ausgehend, dass innerhalb des Änderungsbereiches die Land- und Forstwirtschaft mit der derzeit vorherrschenden Bewirtschaftungsintensität (strukturarm) fortgesetzt wird, ergeben sich in Bezug auf den ökologischen Zustand der Flächen kurz- bis mittelfristig keine wesentlichen Veränderungen. Bei Reduzierung der Nutzungsintensität wäre mittelfristig eine Verbesserung der Lebensraumausstattung zu erwarten (Strukturvielfalt, Schonung der Ressourcen bzw. Qualitätsverbesserung von Luft / Wasser / Boden).

## 8.6 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs werden auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplanes festgesetzt. Hierbei sind auch die Belange des Naturschutzes und des Artenschutzes zu beachten.

### 8.6.1 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Nach § 1a Abs.2 Nr. 2 sind Eingriffe in die Natur und Landschaft durch Ausweisungen in Bauleitplänen auszugleichen.

Zur Einschätzung des zu erwartenden Ausgleichserfordernisses wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Umweltministerium) angewendet.

#### Ausgangssituation:

Ausweisung als Sonderbaufläche;

Grundflächenzahl (GRZ) > 0,35;

Eingriffsschwere: Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad);

| Eingriff<br>Flächennutzung                            | Kategorie<br>lt. Leitfaden | Flächen-<br>größe (ha) | Kompensations-<br>faktor |         | Ausgleichs-<br>erfordernis (ha) |                 |
|---|----------------------------|------------------------|--------------------------|---------|---------------------------------|-----------------|
|   |                            |                        | minimal                  | maximal | minimal<br>(ha)                 | maximal<br>(ha) |
| Ackerflächen  | I,o                        | 0,604                  | 0,3                      | 0,6     | 0,181                           | 0,362           |
| Feldweg   | I,u                        | 0,010                  | 0,3                      | 0,6     | 0,003                           | 0,006           |
| Kiefernwald   | II,o                       | 0,106                  | 0,8                      | 1,0     | 0,085                           | 0,106           |
| Krautsaum (kein Eingriff)                             | II,u                       | 0,017                  | 0,0                      | 0,0     | 0,000                           | 0,000           |
| Best. Baurecht  |                            |                        |                          |         |                                 |                 |
| - Sportplatz  | I,u                        | 0,970                  | 0,0                      | 0,0     | 0,00                            | 0,00            |
| - B-Plan Nr.12<br>(Verkehrsflächen mit<br>Zweckbest.) | I,u                        | 0,164                  | 0,0                      | 0,0     | 0,00                            | 0,00            |
| <b>Gesamt</b>   |                            | <b>1,871</b>           |                          |         | <b>0,269</b>                    | <b>0,474</b>    |

Die Wahl des jeweiligen niedrigeren Kompensationsfaktors kann aufgrund des Maßes an grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

#### 8.6.2 Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Das artenschutzrechtliche Ausgleichserfordernis wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beurteilt.

#### 8.6.3 Waldersatz

Büchenbach liegt außerhalb des Verdichtungsraumes, im allgemeinen ländlichen Raum.

#### 8.7 METHODIK DER UP UND SCHWIERIGKEITEN

Zur Anwendung kommen verbal - argumentative Bewertungs- und Prognoseverfahren. Abschließend erfolgt eine Gesamteinschätzung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens. Die Planungsunterlagen werden im Laufe des nächsten Verfahrensschrittes konkretisiert.

#### 8.8 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit der vorliegenden Planung schafft die Gemeinde Büchenbach die erforderlichen Voraussetzungen um eine Einrichtung für Kinder- und Seniorenbetreuung zu realisieren.

Bei der Umsetzung des Vorhabens sind bereichsweise nachteilige Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu erwarten. Diese sind charakterisiert durch die zusätzliche Versiegelung, die Zunahme von Immissionen (Lärm, Abgase, Stäube) im Planungsgebiet sowie den Verlust land- und forstwirtschaftlicher Flächen, die sowohl Produktionsflächen als auch als Lebensraum verschiedener Tiere sind.

Über Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt ist im Rahmen der Grünordnung/ Eingriffsregelung Ausgleich und Ersatz zu schaffen.

Durch die Standortwahl (Schulzentrum, Sport- und Freizeitgelände) können vorhandene infrastrukturelle Einrichtungen genutzt werden. Die Ausweisung von Bauflächen bringt einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild mit sich, der durch geeignete grünordnerische Maßnahmen zu minimieren ist.

Über die geplante Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzflächen zur Umsetzung von Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen ist den Belangen des Natur- und des Artenschutzes Rechnung zu tragen.

Die Aussagen des Umweltberichtes werden im Laufe des nächsten Verfahrensschrittes ergänzt und konkretisiert.



Aufgestellt/ geändert:

Büchenbach, den 30.03.2020

**Dipl.-Ing. (FH) B. Baumgartner**  
Landschaftsarchitektin

Kiefernweg 26  
91186 Büchenbach  
Tel.: 09171/ 895 48 46  
Mobil: 0151/ 176 02 169  
E-mail: [be-baumgartner@t-online.de](mailto:be-baumgartner@t-online.de)