

5. Änderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

ENTWURF

Stand 22.10.2020

Anlagen

1. Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Dipl.-Biol. Georg Waeber (ÖFA) vom 11.06.20.
2. Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung gem. DIN 18005, 18. BImSchV und TA Lärm des Ingenieurbüros Wolfgang Sorge vom 03.12.19.
3. Baugrunduntersuchung KP Ingenieurgesellschaft vom 23.07.20 zur Erschließung und Neubau Parkplatz, Auftraggeber: Gemeinde Büchenbach.
4. Baugrunduntersuchung KP Ingenieurgesellschaft vom 21.07.20 zum Neubau Kindergarten (Kinder- und Altenbetreuung BRK), Auftraggeber: BRK, Kreisverband Südfranken.
5. Stellungnahme Bemessung Versickerungsanlage Neubau Kita KP Ingenieurgesellschaft vom 18.08.2020

Inhalt

1	Ziel und Zweck der Änderung	4
2	Art und Umfang der Änderung	5
3	Begründung des Bedarfs	5
4	Lage und Beschaffenheit der Änderungsfläche	6
5	Planungsvorgaben/ Planungen	7
5.1	Ziele der Raumordnung	7
5.2	Schutzgebiets- und sonstige Verordnungen	7
5.3	Biotopkartierung	7
5.4	Artenschutz	7
6	Natürliche Grundlagen	8
6.1	Naturraum	8
6.2	Topographie	8
6.3	Geologie/ Böden	8
6.4	Wasserhaushalt	8
6.5	Naturausstattung und Landschaftsbild	8
7	Planung	9
7.1	Erschliessung	9
7.2	Ver- und Entsorgung	9
7.3	Baugrund	10
7.4	Altlasten	10
7.5	Bodenbelastungen	10
7.6	Schallimmissionsschutz	11
7.7	Land- und Forstwirtschaft	11
7.8	Landschaftsplanerische Zielsetzungen und Darstellungen	11
7.9	Massnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	12
8	Umweltbericht	13
8.1	Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele	13
8.2	Datengrundlagen	13
8.3	Übergeordnete Planungen und Umweltziele	14
8.4	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Prognose bei Durchführung der Planung	15
8.5	Prognose der Entwicklung Bei Nichtdurchführung des Vorhabens	19
8.6	Massnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	20
8.7	Methodik der UP und Schwierigkeiten	21
8.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

1 ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Büchenbach hat in seiner Sitzung am 07.04.2020 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, 752/3, 753/7, 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 Rote 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 Grundschulkinder 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 Büchenbach.

Die geplante Bebauung schließt westlich des Schulzentrums und des Sport- und Freizeitzentrums Büchenbachs an. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB) ist nicht vermeidbar, da im Innenbereich keine geeigneten Flächen verfügbar sind.

Das Vorhaben kommt dem Ziel 8.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) nach, demzufolge Kinderbetreuungsangebote in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten sind, sowie dem Ziel 8.1 LEP, wonach soziale Einrichtungen, wie Altenpflegeeinrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten sind.

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.

Das Vorhaben kommt dem Ziel 8.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) nach, demzufolge Kinderbetreuungsangebote in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten sind, sowie dem Ziel 8.1 LEP, wonach soziale Einrichtungen, wie Altenpflegeeinrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten sind.

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.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ehemalige Brennereien", Bauabschnitt I wurden im Bereich des Waldstückes der Fl.Nr. 751 Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz festgelegt (WAEBER 2016). Diese Maßnahmen verlieren dort durch das vorliegende Vorhaben ihre Ausgleichsfunktion und müssen bzw. mussten in andere geeignete Waldbereiche im Umfeld verlagert werden.

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 Westen.

6.3 GEOLOGIE/ BÖDEN

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

Die Gesteine der pliozänen bis pleistozänen Flussschotter sind Kies, wechselnd sandig und steinig. Im Mittleren Bursandstein 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 befindet sich eine markante ortsbildprägende Eichen-Baumreihe. 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 und die Dr.-Rudolf-Faulhaber-Straße 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 Zufahrten für die Landwirtschaftsflächen sind zu beachten.

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.

Die Strom- und Wasserversorgung im Planungsgebiet ist sichergestellt.

Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist möglich.

Die Müllbeseitigung, die Wertstoffsammlung und -abholung sind gewährleistet.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Büchenbach-Aurach-Gruppe.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Roth, durchgeführt durch ein Privatunternehmen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Gemeinde Büchenbach. Aufgrund der aktuell bereits überschrittenen Leistungsfähigkeit der Kläranlage sollte der Anschluss an die Kläranlage Roth schnellstmöglich erfolgen. Die Beschlüsse sind gefasst, die Umsetzung wird zum Zeitpunkt der Betriebsaufnahme des geplanten Vorhabens erwartet.

Unbelastete Niederschlagswasser sollen nach Möglichkeit am Entstehungsort versickert werden. Es ist kein Vorfluter in der Nähe vorhanden, der nächste Regenwasserkanal ist 200 m entfernt.

Nach Einschätzung der beauftragten Baugrundgutachten (KP Ingenieurgesellschaft, Gunzenhausen, Stand 07/2020) für den geplanten Neubau einer Kinder- und Altenbetreuung des BRK und deren Erschließung ist die Versickerung in die Böden des Homogenbereiches B (nichtbindige und bindige Sande) gut möglich bis noch möglich. Da bei den Baugrunduntersuchungen relativ flurnah (ab 1,6 bzw. 1,7 m unter GOK) Sandstein angetroffen wurde und dieser stauend wirken kann, ist in jedem Fall der zur Bemessung angesetzte kf-Wert im Feldversuch (Versickerungsversuch im Baggerschurf o.ä.) an ein bis zwei Stellen zu überprüfen.

Die Bemessung der erforderlichen Versickerungsflächen bzw. -mulden erfolgt nach Angaben der KP Ingenieurgesellschaft, Gunzenhausen auf Grundlage eines 5-jährigen Regenereignisses (Wiederkehrintervall). Für Regenereignisse, welche darüber hinaus-

gehen, ist ein Notüberlauf in eine nicht bebaute Fläche bzw. in den Kanal zu installieren, um ein Versagen des Systems (Überflutung) im Nahbereich des Gebäudes zu verhindern.

Des Planungsgelände hat ein leichtes Gefälle nach Norden und nach Westen. Südlich der geplanten Sonderbaufläche befindet sich ein Kiefernwald und der Sportplatz, im Westen und Norden liegen landwirtschaftliche Flächen, im Osten verläuft der Hans-Lederer-Weg und es schließen die Grünflächen mit Freizeit- und Sportanlagen an.

7.3 BAUGRUND

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde der Baugrund des Geltungsbereichs untersucht. Die beiden Baugrundgutachten der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen vom 21.07.2020 und 23.07.2020 sind als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

Die Baugrundachten der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen untersuchen zum einen die „Erschließung und Neubau Parkplatz zur Kita in Büchenbach“, Stand: 23.07.2020 (Auftraggeber: Gemeinde Büchenbach) und zum anderen den Bereich der geplanten Sonderbaufläche „Neubau Kindergarten“, Stand: 21.07.2020 (Kinder- und Altenbetreuung des BRK; Auftraggeber: BRK, Kreisverband Südfranken).

Die Rammkernbohrungen erschließen unter Mutterboden zunächst locker gelagerte, nichtbindige Sande. Darunter liegen die Sande bindig vor bis Sandstein ab ca. 2,0 m unter GOK ansteht.

Schicht- bzw. Hangwasser wurde im Bereich der Erschließung und Neubau Parkplatz Kita bei 0,8 m bis 1,8 m unter GOK angetroffen. Im Bereich des Neubaus der Kinder- und Altenbetreuung bei 0,7 -1,0 m unter GOK.

7.4 ALTLASTEN

Altlasten sind auf dem Grundstück nicht bekannt.

7.5 BODENBELASTUNGEN

Die Bodenproben weisen gemäß der beiden Baugrundachten der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen, Stand 07/2020, Grenzwertüberschreitungen bei dem Parameter Arsen auf. Organische Schadstoffe im Parameterumfang konnten nicht nachgewiesen werden. Die Schadstoffuntersuchung des Kindergartens wies auch eine Zuordnung Z 0 auf. Daher ist in dem Baugebiet mit einer Einstufung in die Zuordnungsklasse Z 0 bis Z 2 zu rechnen. Der Arsengehalt ist vermutlich geogen bedingt.

Damit wären die Böden unter folgenden Bedingungen wiederverwertbar:

Z 0 uneingeschränkter, offener Wiedereinbau selbst in hydrologisch ungünstigen Gebieten geeignet.

Z 1.1 eingeschränkter offener Einbau selbst in hydrologisch ungünstigen Gebieten möglich, allerdings nicht in

besonders sensiblen Flächen bzw. Nutzungen.

Z 1.2 eingeschränkter offener Einbau nur in hydrologisch günstigen Gebieten möglich, allerdings nicht in besonders sensiblen Flächen bzw. Nutzungen und nicht in Gebieten, in dem keine Vorbelastung (Z 0) besteht (Verschlechterungsverbot).

Z 2 eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen und einem Abstand zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand von 1 m.

> Z 2 ist von der Wiederverwertung ausgeschlossen. Hier ist eine Entsorgung über die Deponie bzw. nach dem Eckpunktepapier erforderlich.

Da in dem geplanten Baugebiet kein Kontaminationsverdacht vorliegt und die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt wird, ist der Arsengehalt mit hoher Wahrscheinlichkeit geogen bedingt. Eine offene Wiederverwertung (analog zu Z 1.1) an dem Standort unter gleichen geologischen Bedingungen ist mit Abstimmung der Behörden möglich.

Im Kindergartenbereich in den Personen (Kinder) in Kontakt mit dem Boden kommen können, ist eine Wiederverwertung nicht möglich (besonders sensible Nutzung). Hier darf nur Z 0 Material genutzt werden.

7.6 SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ

Südlich der geplanten Sonderbaufläche befinden sich Sportplatzflächen und östlich öffentliche Parkplatzflächen. Zur Abklärung der immissionsschutztechnischen Belange wurde eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Das Ergebnis wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beachtet. Weiterhin wird auf mögliche Geräuschemissionen ausgehend vom Flugbetrieb des Sonderlandeplatzes Büchenbach-Schwabach hingewiesen.

7.7 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Durch die Änderungsplanung werden land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Zuwegung zu den angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist auch weiterhin zu gewährleisten. Aufgrund der umliegenden intensiv bewirtschafteten Flächen wird auf mögliche Emissionen hingewiesen.

7.8 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.

7.9 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.

7.9.1 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Nach § 1a Abs. 3 BauGB 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.

7.9.2 Artenschutzrechtlicher Ausgleich

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

7.9.3 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 Grundschulkinder (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 Datengrundlagen

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

gebietsbezogene Datengrundlagen

- Entwurf B-Plan Nr. 27 „Westlich Hans-Lederer-Weg“, 30.06.2020
- Rechtskräftiger B-Plan Nr. 12 Sport- und Freizeitzentrum
- Rechtskräftiger B-Plan Nr. 25 Ehemalige Brennereien
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz, Roth, Stand 11.06.2020

- Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung / „Erschließung und Neubau Parkplatz zur Kita in Büchenbach“, KP Ingenieurgesellschaft für Boden und Wasser mbH, Gunzenhausen, Stand 23.07.2020
- Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung / „Neubau Kindergarten“ (Kinder- und Altenbetreuung BRK), KP Ingenieurgesellschaft für Boden und Wasser mbH, Gunzenhausen, Stand 21.07.2020
- Neubau Kindertagesstätte, Bemessung Versickerungsanlage, Stellungnahme, KP Ingenieurgesellschaft für Boden und Wasser mbH, Gunzenhausen, Stand 18.08.2020

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.

- **Ziele der Raumordnung**

Die Gemeinde Büchenbach liegt im allgemein ländlichen Raum. Nächstgelegenes Mittelzentrum ist Roth, Schwabach ist Oberzentrum.

Das Vorhaben kommt dem Ziel 8.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) nach, demzufolge Kinderbetreuungsangebote in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten sind, sowie dem Ziel 8.1 LEP, wonach soziale Einrichtungen, wie Altenpflegeeinrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten sind.

- Im **Arten- und Biotopschutzprogramm** (ABSP) 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 SOWIE 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 Boden

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. Laut der Untersuchungen der vorliegenden Baugrundgutachten der KP Ingenieurgesellschaften mbH, Gunzenhausen sind unter Mutterboden zunächst locker gelagerte, nichtbindige Sande anzutreffen. Darunter liegen die Sande bindig vor bis Sandstein ab ca. 1,6 bzw. 1,7 m unter GOK ansteht. Schicht- bzw. Hangwasser wurde im Bereich der Erschließung und Neubau Parkplatz Kita bei 0,8 m bis 1,8 m unter GOK angetroffen. Im Bereich des Neubaus der Kinder- und Altenbetreuung bei 0,7 -1,0 m unter GOK.

Die Versickerung von Niederschlagswasser wird vom Fachgutachter der KP Ingenieurgesellschaften mbH, Gunzenhausen als möglich bis noch möglich eingeschätzt.

Altlasten sind auf dem Grundstück nicht bekannt.

Die Bodenproben weisen gemäß der beiden Baugrundachten der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen, Stand 07/2020, Grenzwertüberschreitungen bei dem Parameter Arsen auf. Organische Schadstoffe im Parameterumfang konnten nicht nachgewiesen werden. Die Schadstoffuntersuchung des Kindergartens wies auch eine Zuordnung Z 0 auf. Daher ist in dem Baugebiet mit einer Einstufung in die Zuordnungsklasse Z 0 bis Z 2 zu rechnen. Der Arsengehalt ist vermutlich geogen bedingt.

Damit wären die Böden unter folgenden Bedingungen wiederverwertbar:

Z 0 uneingeschränkter, offener Wiedereinbau selbst in hydrologisch ungünstigen Gebieten geeignet.

Z 1.1 eingeschränkter offener Einbau selbst in hydrologisch ungünstigen Gebieten möglich, allerdings nicht in besonders sensiblen Flächen bzw. Nutzungen.

Z 1.2 eingeschränkter offener Einbau nur in hydrologisch günstigen Gebieten möglich, allerdings nicht in besonders sensiblen Flächen bzw. Nutzungen und nicht in Gebieten, in dem keine Vorbelastung (Z 0) besteht (Verschlechterungsverbot).

Z 2 eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen und einem Abstand zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand von 1 m.

> Z 2 ist von der Wiederverwertung ausgeschlossen. Hier ist eine Entsorgung über die Deponie bzw. nach dem Eckpunktepapier erforderlich.

Da in dem geplanten Baugebiet kein Kontaminationsverdacht vorliegt und die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt wird, ist der Arsengehalt mit hoher Wahrscheinlichkeit geogen bedingt. Eine offene Wiederverwertung (analog zu Z 1.1) an dem Standort unter gleichen geologischen Bedingungen ist mit Abstimmung der Behörden möglich.

Im Kindergartenbereich in den Personen (Kinder) in Kontakt mit dem Boden kommen können, ist eine Wiederverwertung nicht möglich (besonders sensible Nutzung). Hier darf nur Z 0 Material genutzt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler innerhalb des Änderungsbereichs. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 BayDSchG) 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 Bedeutung / Erheblichkeit auszugehen.

8.4.2 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 (Staubfilterung) 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 Bedeutung / Erheblichkeit auszugehen.

8.4.3 Wasser

Die Grundwassergleichen des Sandsteinkeupers mit Quartär weisen einen Grundwasserstand bei rd. 350 m NN aus, die Geländeoberkante im Planungsgebiet liegt bei ca. 370 m NN.

Die Versickerungsleistung ist aufgrund der vorliegenden Baugrundgutachten im unteren mittleren Bereich anzunehmen, eine Versickerung wird mit möglich bis noch möglich angegeben.

Schicht- bzw. Hangwasser wurde im Bereich der Erschließung und Neubau Parkplatz Kita bei 0,8 m bis 1,8 m unter GOK angetroffen. Im Bereich des Neubaus der Kinder- und Altenbetreuung bei 0,7 -1,0 m unter GOK.

Die Versickerung von Niederschlagswasser sind vom Fachgutachter der KP Ingenieurgesellschaften mbH, Gunzenhausen als möglich bis noch möglich eingeschätzt. Da bei den Baugrunduntersuchungen relativ flurnah (ab 1,6 bzw. 1,7 m unter GOK) Sandstein angetroffen wurde und dieser stauend wirken kann, ist in jedem Fall der zur Bemessung angesetzte kf-Wert im Feldversuch (Versickerungsversuch im Baggerschurf o.ä.) an ein bis zwei Stellen zu überprüfen.

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

8.4.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

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 befindet sich eine markante ortsbildprägende Eichen-Baumreihe. 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.

Die durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die überplanten Flächen v.a. für Buntspecht und potenziell auch Grünspecht sowie sekundäre Höhlenbrüter (Star, Feldsperling, Wendehals) von Bedeutung sind. Außerdem sind durch die Überplanung von ca. 0,1 ha Waldflächen geeignete Ersatzstandorte für die vorhandenen Vogelnistkästen und Fledermauskästen erforderlich, die rechtzeitig vor Baubeginn umzuhängen sind.

Die Flächen des Änderungsbereichs sind hinsichtlich ihrer Bedeutung / Erheblichkeit für das Schutzgut *Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt* als mittel einzustufen.

8.4.5 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 / Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild insgesamt als mittel einzustufen.

8.4.6 Menschliche Gesundheit (Wohnen, Gesundheit, Freizeit und Erholung)

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

Südlich der geplanten Sonderbaufläche befinden sich Sportplatzflächen und östlich öffentliche Parkplatzflächen. Zur Abklärung der immissionsschutztechnischen Belange wurde eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Das Ergebnis wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beachtet. Weiterhin wird auf mögliche Geräuschemissionen ausgehend vom Flugbetrieb des Sonderlandeplatzes Büchenbach-Schwabach hingewiesen. Zu beachten sind weiterhin die Ergebnisse des Baugrundgutachtens bezüglich geogener Bodenbelastungen. Der Änderungsbereich ist in seiner Bedeutung / Erheblichkeit für die Menschliche Gesundheit insgesamt als mittel einzustufen.

8.4.7 Kultur- und Sachgüter

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

8.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Realisierung des Vorhabens sind bereichsweise nachteilige Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu erwarten. Diese sind charakterisiert durch die zusätzliche Versiegelung (Boden, Wasser), die Zunahme von Immissionen (Lärm, Abgase, Stäube) im Planungsgebiet sowie den Verlust land- und forstwirtschaftlicher Flächen, die sowohl Produktionsflächen als auch als Lebensraum avifaunistischer Arten sind sowie die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes (Fernwirkung). Ebenso verändern sich die kleinklimatischen Verhältnisse (Temperatur, Luftfeuchtigkeit), da kaltluftproduzierende und klimaausgleichende Flächen in wärmespeichernde Flächen umgewandelt werden.

Über Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie die Bereitstellung und Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzflächen zur Umsetzung von Ausgleich- und Vermeidungsmaßnahmen kann den Belangen des Natur- und des Artenschutzes sowohl quantitativ als auch qualitativ Rechnung getragen werden.

Erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen (§ 1 a Abs.2 Satz 2 BauGB) ist nicht vermeidbar, da im Innenbereich keine geeigneten Flächen verfügbar sind. Die geplante Bebauung schließt westlich des Schulzentrums und des Sport- und Freizeitzentrums Büchenbachs an.

Das Vorhaben kommt dem Ziel 8.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) nach, demzufolge Kinderbetreuungsangebote in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten sind, sowie dem Ziel 8.1 LEP, wonach soziale Einrichtungen, wie Altenpflegeeinrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten sind.

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. 3 BauGB 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 Flächennutzung	Kategorie lt. Leitfaden	Flächen- größe (ha)	Kompensations- faktor		Ausgleichs- erfordernis (ha)	
			minimal	maximal	minimal (ha)	maximal (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 (Verkehrsflächen mit Zweckbest.)	I,u	0,164	0,0	0,0	0,00	0,00
Gesamt		1,871			0,269	0,474

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 Ausgleich- und Vermeidungsmaßnahmen ist den Belangen des Natur- und des Artenschutzes Rechnung zu tragen.

Aufgestellt/ geändert:

Büchenbach, den 22.10.2020

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