

Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 27
“Westlich Hans-Lederer-Weg”

Begründung

V O R E N T W U R F

Stand 19.03.20

Inhalt

1	Planungsvoraussetzungen	4
1.1	Planungsumgriff/ Geltungsbereich	4
1.2	Rechtliche Grundlagen	6
2	Bestandsaufnahme und Bewertung	7
2.1	Städtebauliche Grundlagen	7
2.2	Natürliche Grundlagen.....	8
2.3	Artenschutzrechtliche Kurzbewertung mit faunistischer Strukturbegehung	8
2.4	Verkehrerschließung.....	9
2.5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
2.6	Vorbelastungen	9
3	Planungsziele	10
3.1	Städtebau	10
3.2	Grünordnung.....	10
3.3	Artenschutz	10
3.4	Verkehr	10
4	Planungskonzept	10
4.1	Städtebau und Stadtgestalt	10
4.2	Grünordnungskonzept	11
4.3	Verkehrs- und Erschließungsflächen	11
4.4	Stellplätze	11
4.5	Ver- und Entsorgung	11
5	Festsetzungen	11
5.1	Städtebauliche Ordnung.....	11
5.2	Grünordnung.....	12
5.3	Artenschutz	13
6	Schallimmissionsschutz	14
7	Umweltprüfung	14
8	Ausgleich / Ersatz	14
8.1	Naturschutzfachlicher Ausgleich	14
8.2	Artenschutzrechtlicher Ausgleich / Vermeidung	14
9	Auswirkungen	15
9.1	Städtebauliche Ordnung.....	15
9.2	Auswirkung auf die Schutzgüter (Zusammenfassung).....	15
9.3	Erschließung.....	15
10	Aufstellungsvermerk	15

Anhang

Dem Bebauungsplan liegen folgende Fachgutachten zu Grunde:

1. Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Dipl.-Biol. Georg Waeber (ÖFA), 17.02.20.
2. Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung gem. DIN 18005, 18. BimSchV und TA Lärm des Ingenieurbüros Wolfgang Sorge vom 03.12.19.

1 Planungsvoraussetzungen

Auslöser für die Überplanung des Bereichs ist die geplante Nutzung als Einrichtung zur Kinder- und Altenbetreuung durch das BRK (Bayerisches Rotes Kreuz).

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kinder- und Altenbetreuung" geschaffen werden.

Die Gründe hierfür sind:

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

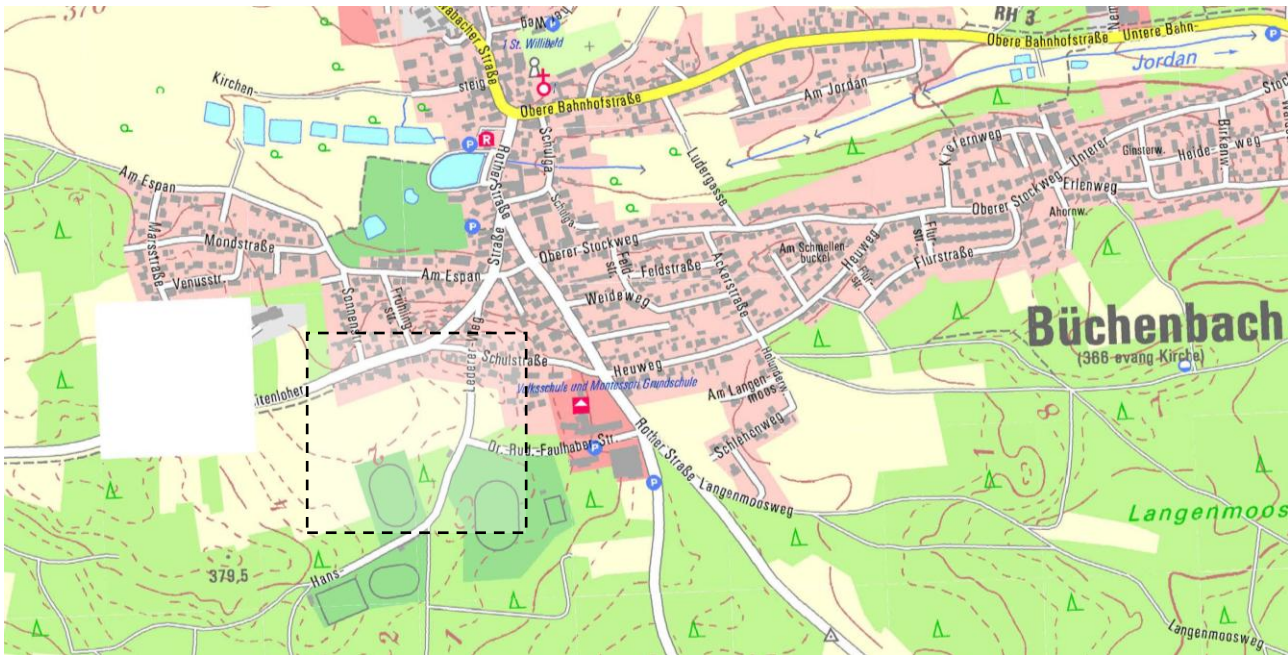
Geschaffen werden zusätzliche 12 Betreuungsplätze für Krippenkinder (1 Gruppe), 25 Betreuungsplätze für Kindergartenkinder (1 Gruppe) sowie 50 Betreuungsplätze für Grundschul Kinder (2 Hortgruppen). Dazu eine Tagespflege als zusätzliches Angebot für Senioren in der Gemeinde Büchenbach

1.1 Planungsumgriff/ Geltungsbereich

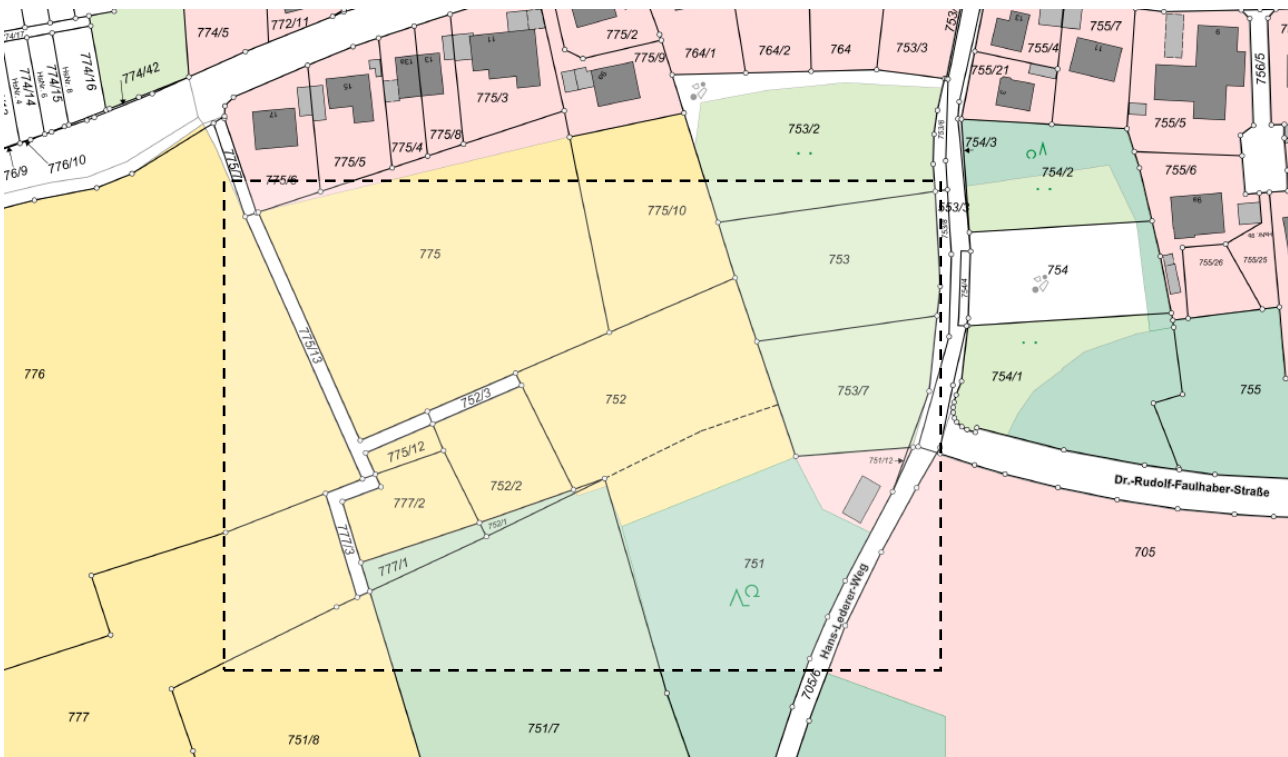
Der Planungsumgriff befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Büchenbach am Hans-Lederer-Weg.



Luftbild der Gemeinde Büchenbach (Ausschnitt)



Ortsplan der Gemeinde Büchenbach (Ausschnitt)



Maßstab 1:1000 Meter
 Verfertigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
 in Medienformate nur bedingt geeignet.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
 Schwabach
 Theodor-Heuss-Straße 61
 91126 Schwabach

Flurstück: 752
 Gemarkung: Büchenbach

Gemeinde: Büchenbach
 Landkreis: Roth
 Bezirk: Mittelfranken

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 Flurkarte 1 : 1000
 Erstellt am 27.03.2020

Katasterblatt der Gemeinde Büchenbach (Fortführungsnachweis, Ausschnitt)

Im Plangebiet liegen folgende Grundstücke:
 Fl.Nrn. 751 (Teilfläche), 752, 752/2, 752/3, 753/7, 775/7, 775/12, 775/13, 777/2, 777/3, jeweils der Gemarkung Büchenbach.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Büchenbach hat in seiner Sitzung am 07.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Westlicher Hans-Lederer-Weg“ der Gemeinde Büchenbach beschlossen.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a bzw. die Einbeziehung von Außenbereichsflächen § 13b BauGB) liegen nicht vor.

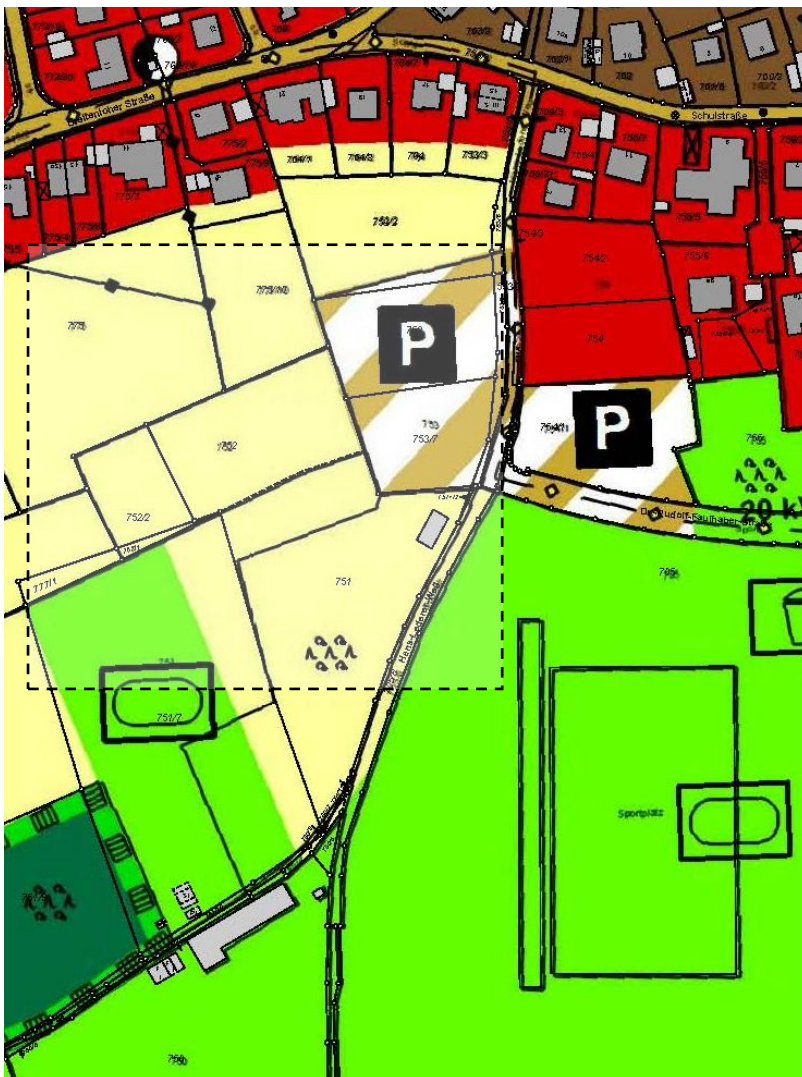
Der Bereich ist nicht vorgeprägt durch umliegende Bebauung. Die Maßnahme dient nicht ausschließlich der Wohnraumbeschaffung.

1.2.1 Regionalplan

Büchenbach gehört zur Industrieregion Mittelfranken (7) und liegt im allgemeinen ländlichen Raum.

1.2.2 FNP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan vom 08.06.2005 sind die Flächen als Außenbereich dargestellt.



Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Büchenbach wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren Nr. 27 „Westlich Hans-Lederer-Weg“ geändert und angepasst (5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan).

Die Fläche wird als Sonderbaufläche ausgewiesen.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Städtebauliche Grundlagen



Orthofoto mit Katasterblatt der Gemeinde Büchenbach (Ausschnitt)

Das Baugrundstück wird begrenzt von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen und im Norden. Eine Erweiterung der bestehenden Wohnbauflächen im Norden (nach Süden) ist derzeit nicht beabsichtigt, so dass das Baugrundstück auf Dauer das Ortsbild prägen wird und dementsprechend einzugrünen ist. Im Osten grenzt eine gemeindliche Fläche an, die als Parkplatz genutzt werden soll und die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan auch als solcher dargestellt ist. Im Süden befindet sich der Sportplatz des TV 21 Büchenbach e.V. und eine Waldfläche, die im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

2.2 Natürliche Grundlagen

2.2.1 Naturraum

Der Planungsraum liegt in der Naturraum-Haupteinheit D59 Fränkisches Keuper-Liasland. Charakteristisch ist die flachwellige Landschaft mit einigen Höhenzügen, geringe Niederschläge, relative Wärme sowie sandige Gesteine und Böden.

2.2.2 Topographie

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

2.2.3 Natur- und Landschaftsausstattung

Die Fläche des Geltungsbereichs 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 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 liegt ein Wohngebiet.

2.2.4 Schutzgebiets- und sonstige Verordnungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen keine Schutzgebiete bzw. geschützte Objekte gem. der geltenden Naturschutzgesetze. Natura 2000-Gebiete werden weder in Anspruch genommen noch beeinträchtigt. In der Biotopkartierung sind keine amtlich kartierten Biotope eingetragen.

2.3 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung mit faunistischer Strukturbegehung

Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange wurde im Januar 2020 von einem Fachgutachter eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gemäß "Worst-Case-Szenario" angefertigt. In dieser Prüfung wurden anhand der vorliegenden Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich und dessen Umgebung sowie anhand der potenziell im Gebiet vorkommenden relevanten Arten artenschutzrechtliche Belange für feldbrütende Vogelarten, für Fledermäuse und für Spechte prognostiziert. Für diese Tiergruppen wurden Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Minimierung ihrer möglichen Beeinträchtigungen festgesetzt.

Da das Gutachten zunächst nur auf der Beurteilung von Habitatstrukturen und nicht realer Artvorkommen basiert, wird im Laufe der Brutsaison 2020 vom Fachgutachter mittels mehrerer Begehungen mit Erfassung der vorkommenden Arten überprüft, inwieweit das "Worst-Case-Szenario" der Realität entspricht. Anschließend werden in einer Aktualisierung der saP die notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ggf. angepasst.

2.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes für Bewohner sowie Anlieferung und Feuerwehr ist derzeit funktionsfähig.

2.4.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Vom Gebiet aus ist die Bushaltestelle Büchenbach/Schule der VGN-Linie 683 fußläufig erreichbar.

2.4.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Gebiet ist gut an das Straßennetz angebunden.

2.4.3 Fuß- und Radverkehr

Der Bereich ist an das überörtliche Fuß- und Radwegenetz angebunden.
Im Sinne einer Vernetzung der Fuß- und Radwege rund um den Hauptort Büchenbach erfolgt im Zuge der Planung ein bereits seit längerem angedachter Lückenschluss im Südwesten des Hauptortes mit Anbindung an das Neubaugebiet „ehemalige Brennereien“ sowie den Fuß- und Radweg nach Breitenlohe.

2.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Wasserversorgung im Planungsgebiet ist sichergestellt.
Die Müllbeseitigung, die Entwässerung, die Wertstoffsammlung und -abholung sind gewährleistet.
Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Büchenbach-Aurach-Gruppe.
Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Gemeinde Büchenbach.
Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Roth, durchgeführt durch ein Privatunternehmen.

2.6 Vorbelastungen

2.6.1 Altlasten

Altlasten sind auf den Grundstücken nicht bekannt.

3 Planungsziele

3.1 Städtebau

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist den Neubau einer Einrichtung des BRK zur Kinder- und Seniorenbetreuung. Dieses Konzept ermöglicht generationenübergreifende-intergenerative Kontakte. Es soll eine zeitgemäße und in die Umgebung eingepasste Bebauung ermöglicht werden.

Die geplante Gebäudehöhe darf keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild haben.

Die Gebäude bilden auf Dauer den baulichen Ortsrand der Gemeinde Büchenbach an dieser Stelle mit großer Fernwirkung.

Das Gebäude soll durch geeignete bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Farbe, Dachform) und Festsetzungen zur Randeingrünung ins Ortsbild eingepasst werden.

3.2 Grünordnung

Im Umfeld der geplanten Bebauung liegen die bestehenden Sport- und Freizeitflächen im Süden und Südosten sowie die vorhandene Wohnbebauung im Norden.

Das Zielsetzung der Grünordnung ist die Ein- und Durchgrünung der geplanten Bebauung zu gewährleisten und damit negative Fernwirkungen zu vermeiden sowie nicht vermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen zu minimieren und über die Schaffung neuer Strukturen bzw. Erhalt und Optimierung vorhandener Strukturen einen Ausgleich zu schaffen.

3.3 Artenschutz

Durch das geplante Vorhaben wird in Habitats von möglicherweise artenschutzrelevanten Tier- und Pflanzenarten eingegriffen. Daher ist eine artenschutzrechtliche Begutachtung zu möglichen Betroffenheiten von europarechtlich geschützten Arten (FFH-Arten) oder Arten der Vogelschutzrichtlinie (VSR) erforderlich.

Das Fachgutachterbüro ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz, Roth wurde mit der Erstellung des Gutachtens beauftragt.

Das Ergebnis wird in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) dargestellt.

Die erforderlichen Maßnahmen sind zu beachten.

Da das Gutachten zunächst nur auf der Beurteilung von Habitatstrukturen und nicht realer Artvorkommen basiert, wird im Laufe der Brutsaison 2020 vom Fachgutachter mittels mehrerer Begehungen mit Erfassung der vorkommenden Arten überprüft, inwieweit das "Worst-Case-Szenario" der Realität entspricht. Anschließend werden in einer Aktualisierung der saP die notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ggf. angepasst.

Die Eingriffe durch das Bauvorhaben in die Habitatstrukturen müssen vermieden oder minimiert und ausgeglichen werden. Die Ergebnisse der saP sind in die Satzung aufzunehmen.

3.4 Verkehr

Durch das Gebäude und den ausgelösten Verkehr soll keine bestehende Wohnbebauung beeinträchtigt werden. Das gilt auch für die erforderlichen Stellplätze.

Ziel ist es, dass die VGN-Linie 683 sowie die Bushaltestelle Breitenloher Straße der VGN-Linie 635 künftig über eine neue Fuß- und Radwegeanbindung im Nordwesten des Plangebietes fußläufig erreichbar sind.

4 Planungskonzept

4.1 Städtebau und Stadtgestalt

Die Gebäudehöhe wird zum Zweck der städtebaulichen Einfügung begrenzt (2 oberirdische Geschosse). Es sind Flachdächer und Pultdächer mit 0° bis 30° Dachneigung zulässig.

4.2 Grünordnungskonzept

Generelles Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, über die Festsetzungen auf Grünflächen und Pflanzgeboten:

- die Ein- und Durchgrünung zu gewährleisten und damit negative Fernwirkungen zu vermeiden.
- Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden / zu minimieren und über die Schaffung neuer Strukturen einen Ausgleich zu schaffen.

Über die Festsetzung von Erhaltungs- und Pflanzgeboten ist die geplante Bebauung in den Siedlungsverband zu integrieren.

4.3 Verkehrs- und Erschließungsflächen

Die Zufahrt im Osten entspricht der bisherigen Darstellung im FNP und beeinträchtigt die bestehende Wohnbebauung nicht.

Durch Grunderwerb wird sichergestellt, dass die VGN-Linie 683 sowie die Bushaltestelle Breitenloher Straße der VGN-Linie 635 über die neue Fuß- und Radwegeanbindung im Nordwesten des Plangebietes fußläufig erreichbar sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend erweitert.

4.4 Stellplätze

Die Stellplatzanlage im Osten entspricht der bisherigen Darstellung im FNP und beeinträchtigt die bestehende Wohnbebauung nicht.

4.5 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen.

Die Strom-, Wasser- und Gasversorgung ist sichergestellt.

Die Müllbeseitigung, die Entwässerung, die Wertstoffsammlung und -abholung sind gewährleistet.

5 Festsetzungen

5.1 Städtebauliche Ordnung

5.1.1 Art der Baulichen Nutzung

Es wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung "Kinder- und Altenbetreuung" nach § 11 BauNVO festgesetzt.

5.1.2 Baulinien und Baugrenzen

Die Baugrenze wird so festgesetzt, dass die Erschließung funktioniert, sich gut nutzbare Freiflächen ergeben, die bestehende Bebauung nicht beeinträchtigt wird und ein standortgerechter Ortsrand ausgebildet wird.

Die Abstandsflächen müssen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Im „Sonstigen Sondergebiet“ (SO) wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 als Obergrenze festgesetzt.

Im „Sonstigen Sondergebiet“ (SO) sind 2 oberirdische Geschosse zulässig.

5.1.4 Bauweise

Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.
Die Grenzabstände richten sich nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

5.1.5 Dachform, Dachgestaltung, Dachaufbauten

Es sind Flachdächer und Pultdächer mit 0° bis 45° Dachneigung zulässig.
Dies gewährleistet eine Einfügung in die bauliche Umgebung.
Anlagen zur Stromerzeugung (PV-Anlage) bzw. zur Warmwasseraufbereitung sind zulässig.

5.1.6 Gebäudehöhen

Es werden 2 Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt. Dies gewährleistet eine Einfügung in die bauliche Umgebung.

5.2 Grünordnung

Zur Eingrünung der geplanten Bebauung sowie zur Durchgrünung werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Erhaltungsgebot für den markanten Eichenbestand (vier markante Bäume sowie zwei Sämlinge innerhalb des Geltungsbereiches),
- Pflanzung von Laubbaum-Hochstämmen gemäß der Artenauswahlliste Pflanzgebot A im Bereich der Stellplätze im Osten,
- Heckenpflanzungen (ein- bis dreireihig) im Norden und Süden der geplanten Bebauung gemäß Pflanzgebot B,
- Anlage einer (Wild)- Obstwiese mit extensiver Nutzung im Westen gemäß Pflanzgebot C.
Die Maßnahme wird zugleich als naturschutzfachlicher Ausgleich angesetzt.

Gemäß § 1a (2) des Baugesetzbuches sind Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann. Schutzgutbezogen tragen folgende Maßnahmen / Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs bei:

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

- Die Gehölzbeseitigungen erfolgen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit der Vögel (März bis September).
- Erhalt des markanten Eichenbestandes im Osten.

Schutzgut Wasser:

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Stellplätzen.
- Versickerung von Niederschlagswasser prüfen.

Schutzgut Boden:

- Flächensparende Erschließung und Nutzung vorhandener infrastruktureller Einrichtungen (Anschluß Hans-Lederer-Weg).
- Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist die belebte Oberbodenschicht so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Hierzu ist die Oberbodenschicht abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern sie nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet.

Schutzgut Klima/Luft:

- Festsetzungen zur Bepflanzung und Oberflächenbefestigung wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.
- Festsetzung von Grünflächen mit Pflanzgeboten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

- Maßnahmen zur Randeingrünung und Erhalt des markanten Eichenbestandes.

Schutzgut Mensch

- Standortwahl (keine Nutzungskonflikte zu schutzbedürftigen Gebieten).
- Beachtung und Optimierung bestehender Wegeverbindungen.

5.3 Artenschutz

Der derzeit vorliegende Zwischenbericht des Fachgutachterbüros ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz, Roth basiert zum derzeitigen Zeitpunkt noch auf der Beurteilung von Habitatstrukturen und nicht realer Artvorkommen. Im Laufe der Brutsaison 2020 wird vom Fachgutachter mittels mehrerer Begehungen mit Erfassung der vorkommenden Arten überprüft, inwieweit das "Worst-Case-Szenario" der Realität entspricht. Anschließend werden in einer Aktualisierung der saP die notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ggf. angepasst.

Basierend auf der Worst-Case-Betrachtung wären folgende Maßnahmen zu beachten:

5.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) und Ausgleich (A) wären durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen 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:

- V1: Gehölzbeseitigungen und Baufeldräumung müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen.
- V2: Alle Vogelnistkästen und Fledermauskästen im Rodungs- und Baubereich sowie an Bäumen im näheren Umfeld von Bauarbeiten (bis 15 m Abstand) müssen im Oktober abgehängt und an Bäumen in störungsarmen Gehölzstrukturen (Wald, Waldränder) im näheren Umfeld (500 m) wieder fachgerecht angebracht werden. Bei einem Umhängen innerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) oder der Fledermausschutzzeit (November bis März) ist vorher durch einen Experten zu prüfen, ob aktuell eine Vogelbrut oder einen Überwinterung von Fledermäusen (oder auch Siebenschläfern) im jeweiligen Kasten vorliegt. Überwinternde Tiere können vorsichtig umgesetzt werden. Hierzu ist jedoch eine Ausnahmegenehmigung der Naturschutzbehörde erforderlich. Bei Vogelbruten oder Fledermaus-Wochenstuben ist abzuwarten, bis die Jungtiere flügge und flugfähig sind.
- A1: Als Ersatz für den Lebensraumverlust von an Waldsäumen brütenden Vogelarten (Baumpieper, Goldammer, Heidelerche) sind an einem Waldrand im Nahbereich (max. 1 km Entfernung) mit südlicher, westlicher oder südöstlicher Exposition und aktuell strukturarmer Ausstattung ein gestufferter, strukturreicher Waldmantel auf einer Länge von mindestens 80 m zu entwickeln.

5.3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wären durchzuführen, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen.

- CEF1: Als Ersatz für den Verlust eines potenziellen Brutrevieres von feldbrütenden Vogelarten (Feldlerche, Wiesenschafstelze) muss auf einem Ackerschlag im Bereich der lokalen Population ein Blühstreifen mit 2 000 m² Fläche angelegt werden. Die angrenzende Umgebung des Blühstreifens muss mindestens 1 ha Agrarflächen (Äcker, Grünland) umfassen (diese sind nicht Bestandteil der Maßnahmenfläche sondern dienen als Habitatkulisse). Die Breite des Blühstreifens sollte ≥ 10 m betragen. Der Abstand des Streifens zu bereits bestehenden Randstrukturen (Straßen, Gehölze, Bebauung) muss mindestens 60 m betragen. Der Blühstreifen wird ohne Ansaat zur Selbstentwicklung einer standorttypischen Ackerwildkrautflora angelegt (alternativ ist auch Einsaat von Wildkrautmischungen möglich). Der Aufwuchs wird jährlich im Herbst gemäht und im Bedarfsfall bei hoher Bewuchsdichte (geschlossene Vegetationsdeckung) gegrubbert. Eine Einbringung von Düngemitteln und Pestiziden darf nicht erfolgen.
- CEF2: Als Ersatz für den Verlust eines möglichen Brutrevieres für Spechte (Buntspecht, Grünspecht) und von Brutmöglichkeiten für sekundäre Höhlenbrüter (u.a. Star, Trauerschnäpper) sind in einem nahegelegenen Waldbereich zwei Altbäume in einem Umkreis von ca. 10 m freizustellen und als sog. "Hochstutzen" in 5-6 m Höhe zu kappen und weitgehend zu entasten. Anbrüchige (kranke) oder durch Sturm bereits im Kronenbereich abgebrochene Bäume sind gegenüber vitalen gesunden Bäumen für diese Maßnahme zu bevorzugen. Diese Stutzen sind durch ein bis zwei flächige (ca. 30 cm breit, 50 cm hoch) Verletzungen der Rinde und der äußeren Holzschicht auf der Ostseite des Stammes in 4 bis 5 m Höhe für Spechte attraktiv zu

gestalten. Die genannten Verletzungen können durch vertikale Schnitte mit einer Motorsäge herbeigeführt werden. Als initialer Anreiz für die Spechte zum Höhlenbau ist in den Schnittflächen jeweils ein Bohrloch von 8-10 cm Tiefe und einem Durchmesser von 5 cm anzubringen. Diese Maßnahme sollte unter Anleitung eines vogelkundlich versierten Forstmitarbeiters bzw. Vogelexperten durchgeführt werden.

5.3.3. Empfehlung des Artenschutzes

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sollten vollständig geschlossene (LED-)Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden. Künstliche Lichtquellen sollten kein kalt-weißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

Zusammenfassung Artenschutz:

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Laufe des Verfahrens hinsichtlich der realen Vorkommen überarbeitet, und das abschließende Ergebnis wird in Satzung und Begründung aufgenommen.

6 Schallimmissionsschutz

Die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung gem. DIN 18005, 18. BimSchV und TA Lärm des Ingenieurbüros Wolfgang Sorge vom 03.12.19 weist nach, dass die schalltechnischen Anforderungen sowohl für die Verkehrs- als auch die Sportgeräuschemissionen ausgehend von den direkt südwestlich angrenzenden Sportanlagen des TV 21 Büchenbach am Gebäude innerhalb des Sondergebietes „Kinder- und Altenbetreuung“ an Werktagen eingehalten werden.

Bei Fußballturnieren oder Punktspielen auf dem direkt angrenzenden A-Platz, welche im Wesentlichen an Sonn- und Feiertagen sowie gegebenenfalls an Wochentagen frühestens nach 17.00 Uhr stattfinden, ist zugleich ein Betrieb der Kinder- und Altenbetreuung nicht vorgesehen bzw. auszuschließen.

7 Umweltprüfung

Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erfolgt und wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert.

8 Ausgleich / Ersatz

8.1 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Die Eingriffsermittlung und Nachweis des erforderlichen Ausgleichs erfolgt gemäß dem vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden zum „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ und wird im Umweltbericht dargelegt.

8.2 Artenschutzrechtlicher Ausgleich / Vermeidung

Nach Vorliegen des abschließenden Ergebnisses der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden die daraus abzuleitenden Maßnahmen für den Artenschutz dargestellt und beachtet.

9 Auswirkungen

9.1 Städtebauliche Ordnung

Die geplante Bebauung hat keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Bebauung und das Ortsbild.

Die Schutzinteressen der ansässigen Bewohner sind nicht beeinträchtigt.

Die festgesetzte Art und Maß der baulichen Nutzung stellt sicher, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt.

Die geplante Gebäudehöhe hat keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild.

Die geplanten Gebäude sind vom Straßenraum so weit zurückgesetzt, dass sie das Straßenbild nicht negativ beeinflussen werden.

9.2 Auswirkung auf die Schutzgüter (Zusammenfassung)

Die Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter erfolgt im Rahmen des Umweltberichts und wird im Laufe des Verfahrens ergänzt / konkretisiert.

9.3 Erschließung

Negative Auswirkungen durch die Erschließungsmaßnahmen sind nicht erkennbar.

10 Aufstellungsvermerk

Architekturbüro Karlheinz Zagel
Wendelstein, den

.....

.....
Karlheinz Zagel, Dipl.-Ing. Architekt, Stadtplaner

Büchenbach, den

.....

.....
Helmut Bauz, Erster Bürgermeister