

Gemeinde Büchenbach  
Bebauungsplan mit integriertem  
Grünordnungsplan und Umweltbericht

Nr. 17a  
"Am Heuweg"  
Bauabschnitt II

**Begründung**



**thomas wenzel**   
architektur\_städtebau\_wertermittlung  
kugelbühlstrasse 15 91154 roth t\_09171 / 8535-0 f\_09171 / 8535-20

**ERMISCH**  
  
**& PARTNER**

**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Jörg Ermisch Lucia Ermisch  
Dipl.Ing (FH) LandschaftsArchitekten  
Gartenstraße 13 91154 Roth  
Tel. 09171/87549 Fax. 09171/87560  
[www.ermisch-partner.de](http://www.ermisch-partner.de) / [info@ermisch-partner.de](mailto:info@ermisch-partner.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>Begründung</b> .....	1
1 Lage des Planungsgebietes.....	5
2 Planungsabsicht.....	5
3 Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	6
3.1 Regionalplan.....	6
3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	6
3.3 Biotopkartierung / ABSP.....	6
4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	7
5 Umweltbericht.....	8
5.1 Bestand und Bewertung.....	8
5.1.1 Naturraum.....	8
5.1.2 Realnutzung.....	8
5.1.3 Menschen / Lärm / Immissionen.....	10
5.1.4 Arten und Lebensräume.....	10
5.1.5 Geologie und Boden.....	10
5.1.6 Wasser.....	11
5.1.7 Luft / Lokalklima.....	11
5.1.8 Landschaftsbild und Erholung.....	11
5.1.9 Kultur und Sachgüter.....	11
5.1.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	11
5.2 Auswirkungen des Bebauungsplans auf Natur und Landschaft.....	11
5.2.1 Menschen / Lärm / Immissionen.....	11
5.2.2 Arten und Lebensräume.....	12
5.2.3 Geologie und Boden.....	12
5.2.4 Wasser.....	12
5.2.5 Luft / Klima.....	12
5.2.6 Landschaftsbild und Erholung.....	12
5.2.7 Kultur und Sachgüter.....	13
5.2.8 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	13
6 Städtebauliche Gestaltungsabsicht.....	13
7 Erschließung und Bebauung.....	13
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	13
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
7.3 Erschließung und Verkehr.....	14
7.4 Versorgung.....	14
7.5 Entsorgung.....	14
8 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen.....	15
8.1 Bestandskategorien.....	15
8.2 Eingriffsermittlung.....	16
8.3 Bilanzierung.....	17
9 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen.....	19

---

10	Maßnahmen der Grünordnung im Baugebiet.....	21
10.1	Pflanzmaßnahmen .....	21
10.2	Öffentliche Grünflächen.....	21
10.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	21
11	Baugebiet in Zahlen .....	22
11.1	Flächenanteile .....	22
11.2	Wohneinheiten /Einwohner.....	22
12	Aufstellungsvermerk:.....	22



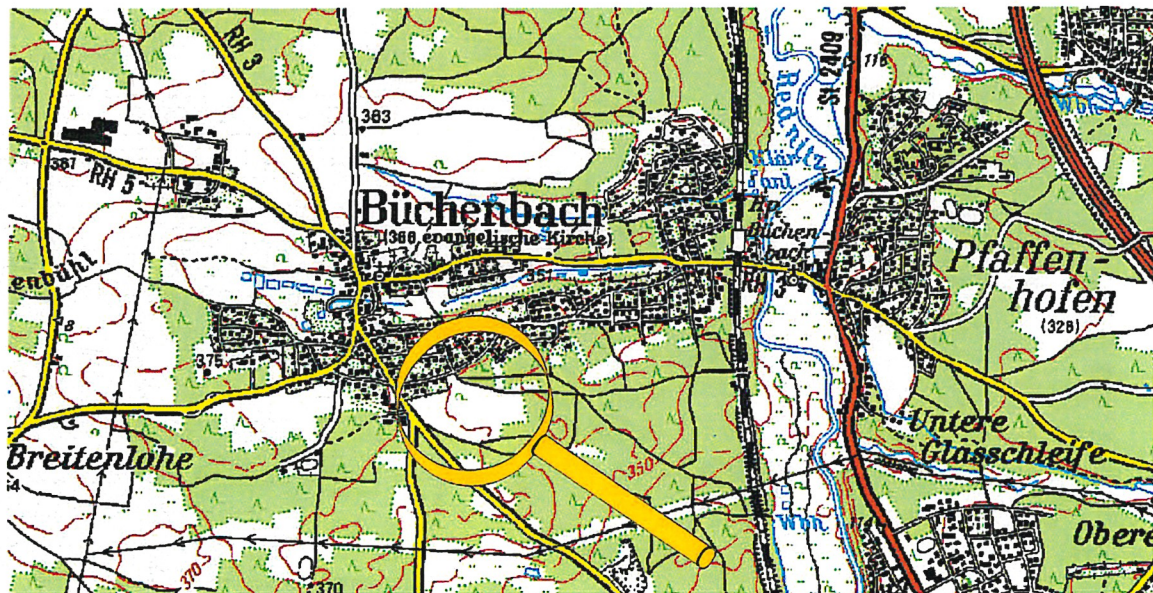
## 1 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Büchenbach, am südlichen Ortsrand im Anschluss an eine bestehende Siedlung. Der räumliche Geltungsbereich des zweiten Bauabschnittes umfasst die Flurstücke 411, Teile von 404, 404/2, 425/2 und 557 der Gemarkung Büchenbach mit einer Fläche von ca. 18.715 m<sup>2</sup>.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- Bauabschnitt I im Westen, bereits bebaut
- Ackerflächen und Wald im Süden
- Wohngebiet im Norden und Nordosten

Das Gelände weist eine Neigung von ca. 3% auf und fällt von 368 m NN im Westen auf 362 m NN im Osten leicht ab.



Lageplan (ohne Maßstab)

## 2 PLANUNGSABSICHT

Das Planungsgebiet stellt eine Erweiterungsfläche für Büchenbach dar. Die Gemeinde Büchenbach verfügt derzeit über nur wenige eigene Bauflächen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll weiterhin der durch den S- Bahnanschluss von Büchenbach gestiegene Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden. Damit wird dazu beigetragen die Siedlungsentwicklung in Verbindung mit dem öffentlichen Personennahverkehr zu fördern.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein attraktives Baugebiet zu schaffen, das sich in die Landschaft einfügt und durch die Berücksichtigung und Nutzung natürlicher Gegebenheiten eine hohe Wohnqualität erhält.



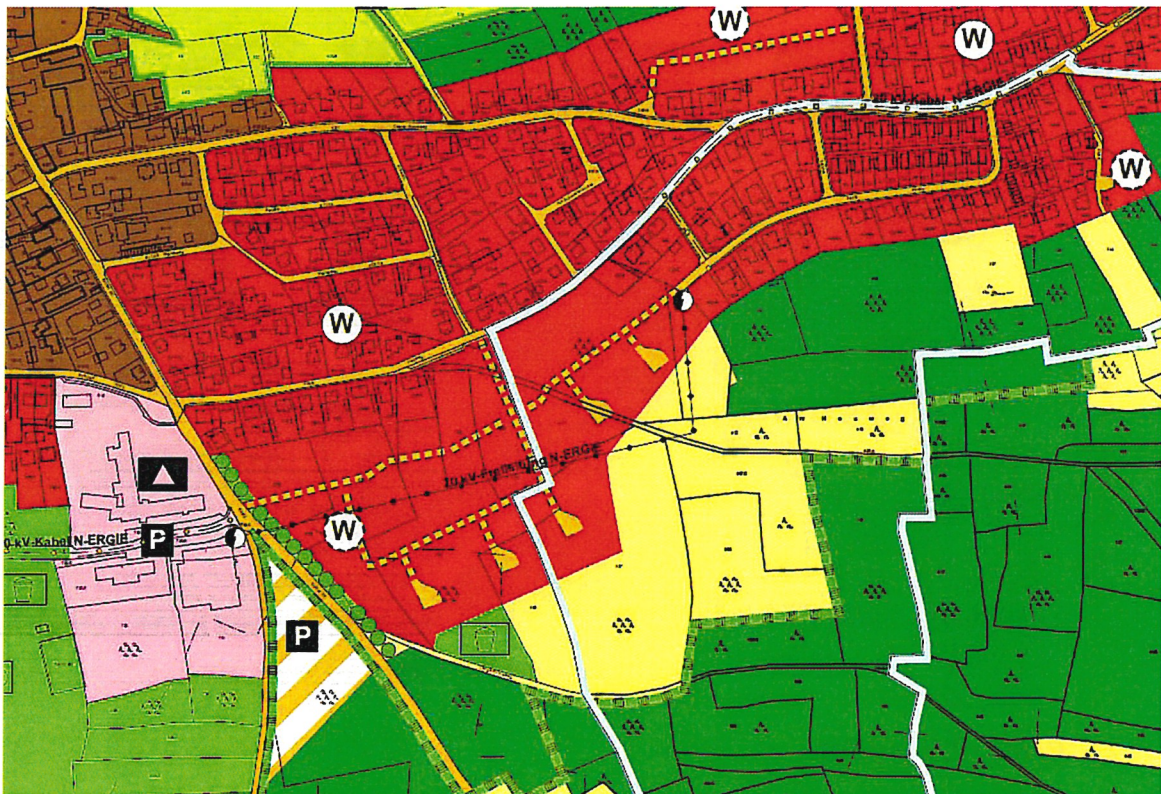
### 3 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

#### 3.1 REGIONALPLAN

Der Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken weist darauf hin, dass bandartige Siedlungsstrukturen durch Trenngrün aufgelockert werden sollen. Dieser Anforderung kommt der Bebauungsplan „Am Heuweg“ durch den zentralen Grünzug und die Eingrünung zur Landschaft nach.

#### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet mit Ausnahme der Waldflächen im Osten als Wohngebiet dargestellt. Der geforderten Sicherung und Verbesserung innerörtlicher Freiflächen wurde Rechnung getragen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

#### 3.3 BIOTOPKARTIERUNG / ABSP

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm enthält ebenfalls keine Hinweise auf erhaltens- bzw. schutzwürdige Artenvorkommen.

#### **4 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP)**

Das vorliegende Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

Unter Berücksichtigung der in den Kapiteln 3 und 4 formulierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Die saP ist diesem Bebauungsplan als Anhang beigefügt.



## 5 UMWELTBERICHT

### 5.1 BESTAND UND BEWERTUNG

#### 5.1.1 NATURRAUM

Naturräumlich betrachtet befindet sich das Gebiet in der Naturraumeinheit Fränkisches Keuper- Lias-Land, Untereinheit: Mittelfränkisches Becken.



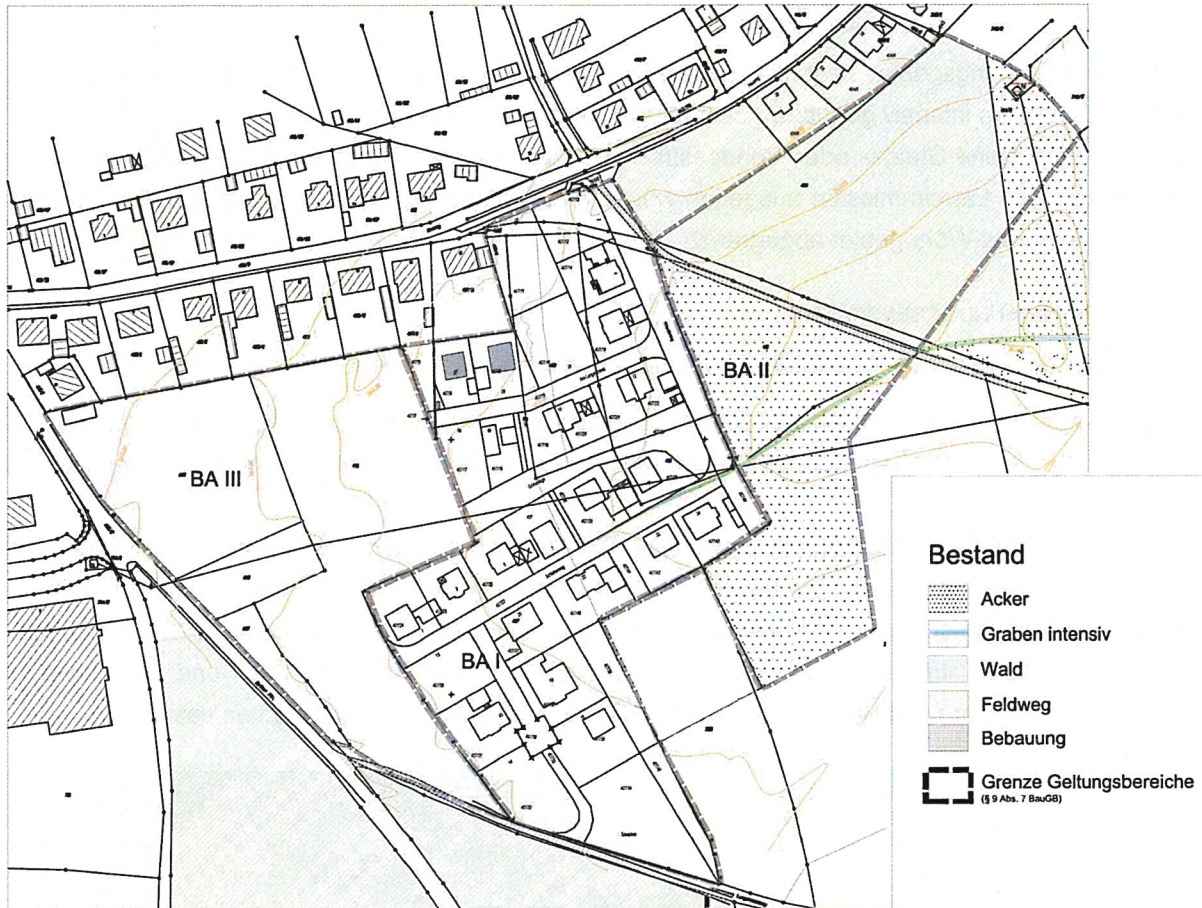
**Bearbeitungsgebiet von Südwest nach Nordost**

Die Erhebung von Realnutzung und Vegetation wurde im Oktober 2009 durch das Büro Ermisch & Partner auf Grundlage eines digitalen Geländeaufmasses durchgeführt.

Faunistische Bestandsaufnahmen wurden im Zuge der Planung nicht beauftragt, sind jedoch in wesentlichen Teilen durch die saP abgearbeitet.

#### 5.1.2 REALNUTZUNG

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der im Bestandsplan dargestellten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs.



Flächennutzung im Bauabschnitt II

Zu bilanzierende Flächen	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil %
Acker	9.451	50,5%
Graben Intensiv	96	0,5%
Feldweg	419	2,2%
Wald	8.694	46,5%
Bebauung	55	0,3%
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>18.715,00</b>	<b>100,00%</b>



### 5.1.3 MENSCHEN / LÄRM / IMMISSIONEN

Das Untersuchungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Büchenbach. Es handelt es sich im Wesentlichen um intensiv genutzte Ackerflächen, und einen Kiefernwald.

Es verlaufen keine Staats- oder Bundesstraßen in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches, von denen eine Lärmimmission ausgehen würde. Die nächste Kreisstraße verläuft ca. 500 m nördlich und ist durch das Wohngebiet abgegrenzt.

### 5.1.4 ARTEN UND LEBENSRAUME

Das Gelände wird vorwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Im Norden des Geltungsbereichs stockt ungestufter Kiefernwald mit Stammdurchmessern von ca. 45 cm. Im Waldrandbereich kommen einige Eichen mit Stammdurchmessern von 35 -45 cm hinzu.

Von West nach Ost verläuft durch den Geltungsbereich ein Graben, der nur zeitweise Wasser führt. Außerhalb des Planungsgebietes bildet er weiträumige Feuchtbereiche im Wald, wo er nicht mehr als Bach zu erkennen ist, bis er sich wieder sammelt und durch Ackerflächen und Aufforstungsflächen der Rednitz zufließt. Im Rahmen der Bachnutzung für die Versickerung und Ableitung von Oberflächenwässern des Baugebietes ist die Durchgängigkeit im Unterlauf sicherzustellen.



**Blick entlang des Feldwegs nach Nordwesten**

### 5.1.5 GEOLOGIE UND BODEN

In weiten Teilen des Geltungsbereiches steht der untere Burgsandstein, in kleinen Teilbereichen im Westen und Süden der mittlere Burgsandstein an. Auf Höhe der Bachquelle beißt der beide Sandsteinschichten trennende Basisletten, dem Höhenlinienverlauf folgend von Nord nach Süd auf einem schmalen Streifen aus.

Auf den Sandsteinen finden sich podsolierte, saure, sehr trockene Sandböden. Über den Letten mit ihren tonigen Sanden, tonigen Lehmen und Tonen finden sich meist tonige Sandböden, die stauend sein können. Im Geltungsbereich konnten jedoch bisher keine Vernässungen wahrgenommen werden.

Der Burgsandstein gilt als guter Baugrund.

Im Zuge der Planung wurde durch das Büro Genesis Umwelt Consult GmbH ein "Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung" erstellt. Die Untersuchung der Baugrundverhältnisse kommt zu dem Ergebnis, dass die Locker- und Festgesteine gemäß BAYER. GLA (2003) stratigraphisch dem Mittleren Keuper (kmBm, Mittlerer Burgsandstein) zuzuordnen sind.

Im Untersuchungsgebiet überwiegen schluffige Sande. Stellenweise (im Bereich des geplanten Sickerteiches) tritt sandiger Schluff auf.

#### 5.1.6 WASSER

Der Burgsandstein einschließlich der auf ihm anstehenden Böden ist sehr wasserdurchlässig und somit für Versickerung gut geeignet. Mit einem oberflächennahen Grundwasserstand ist hier nicht zu rechnen. Der Grundwasserstand ist laut dem Bodengutachten mit rd. 18 m unter GOK anzugeben. Eine Wasserstauung kann auf den undurchlässigeren Lettenschichten erfolgen.

#### 5.1.7 LUFT / LOKALKLIMA

Als größere Freifläche ist das Planungsgebiet automatisch ein Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund seiner Neigung hat es aber keine Bedeutung für die Ortsdurchlüftung von Büchenbach.

#### 5.1.8 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Das Gelände liegt im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Bebauung von Büchenbach. Es beansprucht einen großen Teil der den Ort umgebenden, von Wald umschlossenen Landwirtschaftsfläche und ein Stück des unmittelbar an den Siedlungsbereich anschließenden Waldes. Die Fläche hat keine Fernwirkung, stellt jedoch den südliche Ortsrand dar, eine weitere Bebauung nach Süden ist nicht geplant.

#### 5.1.9 KULTUR UND SACHGÜTER

Kulturgüter, wie beispielsweise Bodendenkmäler, sind innerhalb des Geltungsbereiches und in einem Umkreis von 500 m nicht bekannt.

#### 5.1.10 WECHSELWIRKUNGEN DER SCHUTZGÜTER

Aktuell sind aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur im Planungsumgriff keine besonderen biozönotischen oder sonstigen Abhängigkeiten erkennbar, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

## 5.2 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS AUF NATUR UND LANDSCHAFT

### 5.2.1 MENSCHEN / LÄRM / IMMISSIONEN

Da sich die geplante Nutzung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet an ein bestehendes allgemeines Wohngebiet angliedert, ist von keinen störenden Belastungen auszugehen.

### 5.2.2 ARTEN UND LEBENSRAUME

Durch die Bebauung der Ackerfläche geht ein Lebensraum mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Die Waldfläche hat eine hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Diese geht durch die Bebauung verloren.

### 5.2.3 GEOLOGIE UND BODEN

Gewachsener und belebter Boden ist in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar.

Die für die Erschließung erforderliche Erweiterung der Verkehrsflächen und die Vergrößerung der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich mit Leistungseinbußen für den Naturhaushalt verbunden.

Für rund 13.715 m<sup>2</sup> Fläche erfolgt durch den Bebauungsplan eine Überbauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3. Ca. 2.660 m<sup>2</sup> werden als Straßenflächen versiegelt.

2.340 m<sup>2</sup> bleiben als öffentliche Grünflächen unversiegelt. Die Versiegelung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen sowie die Festsetzung entsprechender Beläge so weit wie möglich eingeschränkt.

### 5.2.4 WASSER

Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt generell zu einer Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft, sowie der eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung. Im Planungsgebiet wird dieser Tendenz durch Rückhalt und Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers durch Zisternen und Sickervorrichtungen entgegengewirkt. Durch die Lage in der Wasserschutzzone III ist die Versickerung jedoch, anders als in Bauabschnitt I, nur eingeschränkt möglich (siehe 7.5 Entsorgung).

### 5.2.5 LUFT / KLIMA

Die versiegelten Flächen und Dachflächen führen zu einer stärkeren Erwärmung des Gebietes durch die Abstrahlung der gespeicherten Wärme. Mit dem Sickerteich und den Baumpflanzungen kann dieser Effekt durch die Verdunstungskühlung reduziert, aber nicht aufgehoben werden.

Wald ist Frischluftentstehungsgebiet, Staubfilter, Wasserspeicher und Luftbefeuchter. Durch die Bebauung gehen diese Funktionen verloren. Durch die Bepflanzungsvorgaben können die Auswirkungen auf das örtliche Mikroklima jedoch gemildert werden.

### 5.2.6 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Nach der Bebauung bleibt nach Südosten ein Bereich der landwirtschaftlichen Flächen erhalten. Die Eingrünung erhält die Qualität dieser Offenlandbereiche für die örtliche Naherholung. Die Aufwertung des vorhandenen Bachlaufes ist eine deutliche Bereicherung der Landschaftsstruktur.

Die Baumpflanzungen in den Straßen tragen zur harmonischen Einbindung in die Landschaft bei.

Großräumig gesehen ist das Planungsgebiet von Wald umgeben, so das eine fernwirksame Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht gegeben ist.



### 5.2.7 KULTUR UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter werden durch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan nicht beeinträchtigt.

### 5.2.8 ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Das Wohngebiet stellt die Erweiterung des Baugebietes Heuweg I dar. Durch diese Anbindung an das Wohngebiet im Westen sowie das Wohngebiet im Norden wird der Eingriff in die Schutzgüter etwas reduziert.

Um die Beeinträchtigung von Landschaftsbild und Erholungsfunktion möglichst gering zu halten wird der vorhandene Bachlauf aufgewertet und als Grünzug zur Naherholung und Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen entwickelt.

## 6 STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSABSICHT

Mit dem Baugebiet soll eine Abrundung der vorhandenen Siedlungsbebauung und eine harmonische Gestaltung des Ortsrandes erreicht werden. Die Nähe zum Gemeindezentrum mit Schule, Sporthalle und Rathaus bedeutet gleichzeitig eine Stärkung des Ortskernes.

Das Wohngebiet soll dorftypische Strukturen aufweisen und eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Zu diesem Zweck ist unter Berücksichtigung der Topographie eine Teilung des Baugebietes durch einen Grünzug geplant. Dieser Bereich hat für das Baugebiet einen hohen Wert als Erholungsraum, Abstandsfläche und Lebensraum für Pflanzen und Tiere und optische Abschirmung der Baubereiche voneinander.

Die Ausstattung des öffentlichen Straßenraumes erfolgt ohne Hochborde und getrennte Gehwege, dafür aber mit Fahrbahnaufpflasterungen, Rasenpflasterflächen auf Stellplätzen, Versätzen und Aufweitungen der Fahrbahn, die durch Baumpflanzungen ergänzt werden.

Zu diesem Erscheinungsbild tragen gleichzeitig die wechselnden Firstrichtungen bei, die durch ein gewisses Ordnungsprinzip jedoch die Gefahr eines zu unruhigen und ungeordneten Erscheinungsbildes vermeiden. Durch die Stichstraßen mit Hofbereichen wird die Möglichkeit zu kleineren Nachbarschaften gegeben.

Die vorwiegende Ausrichtung der Häuser nach Süden ermöglicht die aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie.

Keine, bzw. möglichst niedrig gehaltene Einfriedungen der Vorgärten bringen Haus und Straße gestalterisch in eine direkte Beziehung.

Die Einfügung in die Landschaft ist durch die Pflanzgebote gewährleistet. Ein Fußweg durch den zentralen Grünzug ermöglicht den Zugang zur freien Landschaft.

## 7 ERSCHLIEßUNG UND BEBAUUNG

### 7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

## 7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 und einer Geschosßflächenzahl von max. 0,6 festgesetzt. In Übereinstimmung mit der nördlich und nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung wird im gesamten Planungsbereich die zweigeschossige Bauweise (Erd- und Dachgeschoß) als Höchstgrenze festgesetzt.

Geplant sind freistehende Einzelhäuser. Die Höheneinstellung der Rohfußböden wurde vorgegeben, um Straßenraumstörende Aufschüttungen oder Abgrabungen zu vermeiden.

## 7.3 ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR

Das Baugebiet wird vom Heuweg im Norden erschlossen. Im Osten bindet die Straße an eine bisher blind endende Siedlungsstraße an. Von dieser Straße gehen kleinere Stiche ab.

Pro Einfamilienhaus sind entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung 2 Stellplätze nachzuweisen. Aus diesem Grund ist jedem Wohngebäude eine Doppelgarage zugeordnet.

Der öffentliche Straßenraum lässt durch seine Dimensionierung von 6,5 m die Anlage von öffentlichen Stellplätzen in Abwechslung mit Baumpflanzungen und Grünstreifen zu. Die Ausführung der Parkstände erfolgt, soweit in Einzelfällen aus gestalterischen Gründen nicht anders erforderlich, in Rasenfugenpflaster, um den Versiegelungsgrad zu minimieren und eine optische Auflockerung des Straßenraumes zu erzielen.

## 7.4 VERSORGUNG

Die Versorgung des Neubaugebietes wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Büchenbach-Aurachgruppe sichergestellt. Das Wasserdargebot ist mengen- und druckmäßig ausreichend. Das Versorgungsnetz des Zweckverbands wird entsprechend erweitert. Auf eine ausreichende Dimensionierung der Leitungen zur Sicherstellung des Brandschutzes ist zu achten.

Die Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsunternehmen N-Ergie. Die niederspannungsseitige Verteilung innerhalb des Baugebietes erfolgt mittels Erdverkabelung. Ein Anschluss an das bestehende Netz ist möglich.

Die Nutzung von Dachflächen, Fassaden und sonstigen Flächen zur Solarnutzung wird empfohlen.

Planung und Verkabelung unterstehen der Telekom. - Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m von den Fernmeldeanlagen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

## 7.5 ENTSORGUNG

### Abwasserbeseitigung

Das neue Baugebiet wird im qualifizierten Trennsystem entwässert. Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III des Schutzgebietes der Büchenbach-Aurach-Gruppe. Aufgrund der Lage in der Schutzzone wird nur das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen über die belebte Bodenzone versickert. Das Niederschlagswasser der Straßen- und Verkehrsflächen wird ebenso wie das häusliche Abwasser aus dem Wohnbaugebiet über das vorhandene Mischwasser-Kanalnetz der Kläranlage der Gemeinde zugeleitet.

### Oberflächenwasser

Zur Verminderung der Ablaufspitzen, sind die Abflüsse der Dächer im gesamten Baugebiet über vorgeschaltete Zisternen zurückzuhalten. Ein Anschluss an die Trennentwässerung in dichter Form ist

bindend. Die Nutzung zur Gartenwässerung bzw. als Brauchwasser im Haushalt empfiehlt sich. Der Anschluss an den Regenwasserkanal bzw. des Ablaufs mittels einer technischen Zwangsentwässerung der Zisternen ist notwendig um immer ein freies Speichervolumen zur Verfügung zu haben.

### Müll

Die Müllabfuhr ist durch die Verbindungsstraße im Norden gewährleistet. An der Einmündung der Hofstiche ermöglichen gemeinschaftliche Müllstellplätze die Entsorgung.

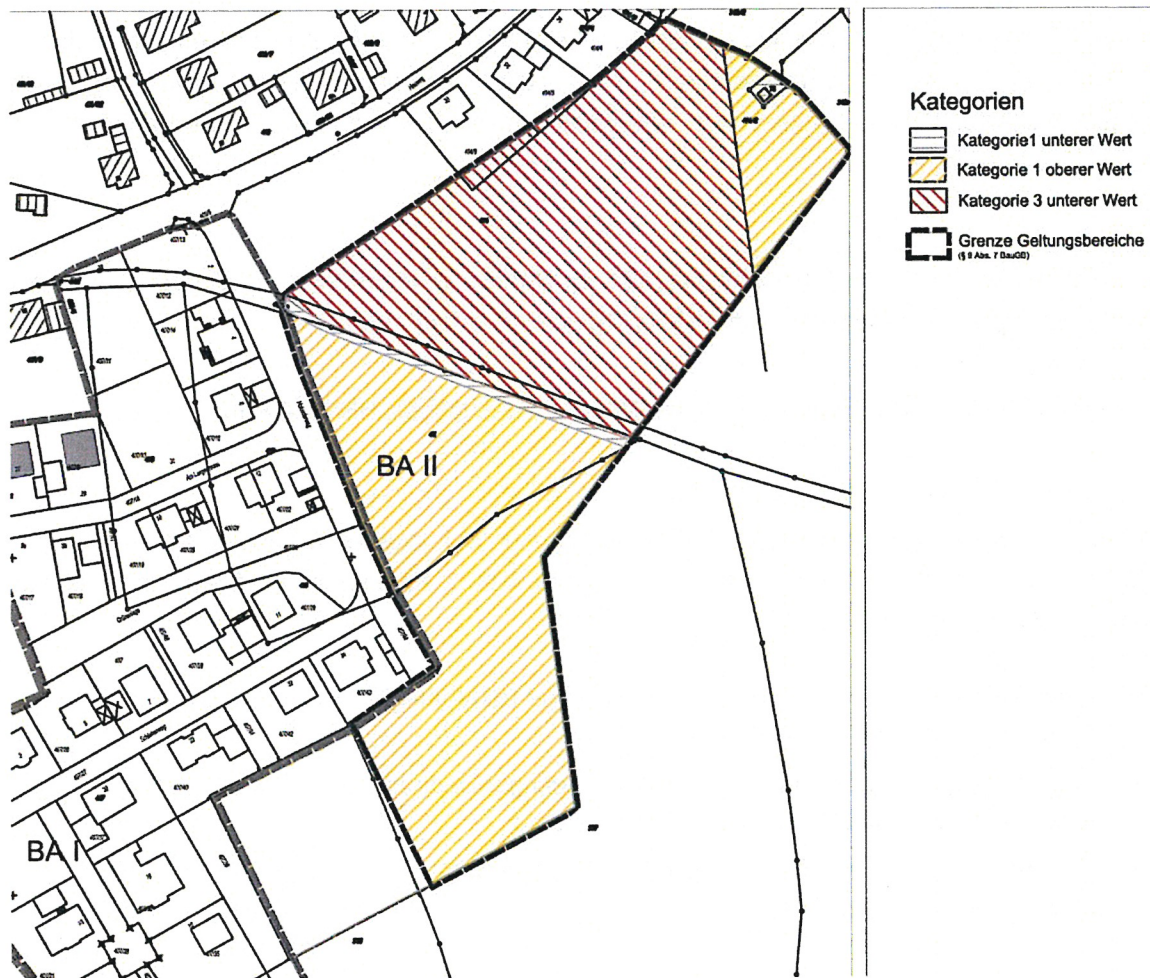
## **8 ERMITTLUNG DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN**

### **8.1 BESTANDSKATEGORIEN**

Das Planungsgebiet wird nach den Bedeutungen der Schutzgüter in verschiedene Kategorien eingestuft. Nach der Liste 1 des Leitfadens ergeben sich 3 Kategorien im Planungsgebiet (siehe Tabelle und Abbildung auf Seite 15):

- **Kategorie I, unterer Wert** (Gebiete mit geringer Bedeutung)  
Feldweg und bestehende Bebauung
- **Der Kategorie I, oberer Wert** (Gebiete mit geringer Bedeutung)  
Acker, Intensivgrünland und begradigter Bachlauf
- **Kategorie III, unterer Wert** (Gebiete hoher Bedeutung)  
ungestufteter Kiefernwald

Bestandsbewertung Bauabschnitt II		
<b>Kategorie gemäß Leitfaden</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil %</b>
Kategorie I unterer Wert (Feldweg, bestehende Bebauung)	474	2,5%
Kategorie I, oberer Wert (Acker, begradigter Graben)	9.547	51,0%
Kategorie III, unterer Wert (Ungestufteter Wald)	8.694	46,5%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>18.715</b>	<b>100%</b>



## 8.2 EINGRIFFSERMITTLUNG

Aufgrund der geplanten Grundflächenzahl von 0,3 ist die geplante bauliche Nutzung dem **Eingriffstyp B** (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen.

Bauabschnitt II		
Zu bilanzierende Flächen	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil %
Zu bilanzierende Eingriffsfläche (Bebauung auf Wald, Acker)	16.375	87,5%
Flächen ohne Ausgleichserfordernis (öffentliche Grünflächen, bestehende Bebauung)	2.340	12,5%
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>18.715</b>	<b>100%</b>

### 8.3 BILANZIERUNG

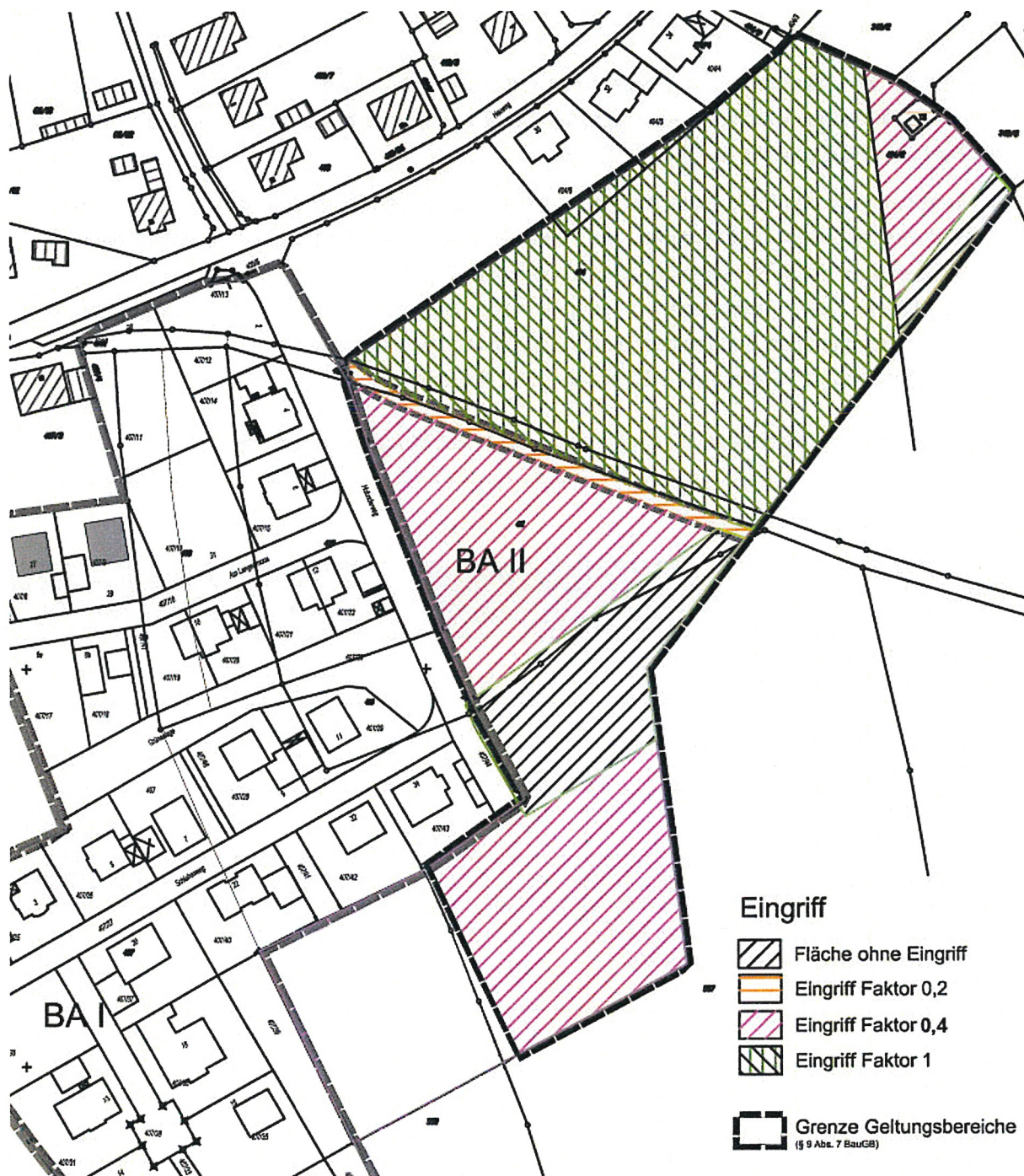
Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Sachverhalte und geplanten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung wurde für die Ermittlung des Eingriffs im Bereich von Kategorie I – oberer Wert ein Faktor von 0,4 anstelle von 0,5 angesetzt:

- Regenwassersammlung, Nutzung und Versickerung auf den Grundstücken
- Reduzierung der Versiegelung auf den Privatgrundstücken und im öffentlichen Straßenraum durch Befestigung mit durchlässigem Pflaster
- Aufwertung des vorhandenen Bachlaufes und Sicherung der biologischen Durchgängigkeit des Baugebietes sowie Eingrünung des Baugebietes
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern im Straßenraum

Daraus ergibt sich folgende Bilanzierung (siehe auch Abbildung auf Seite 18):

<b>Bauabschnitt 2</b>			
<b>Bestand</b>	<b>Eingriff Typ B in qm</b>	<b>Faktor</b>	<b>Ausgleichsfläche in qm</b>
Kategorie I unterer Wert (Feldweg, bestehende Bebauung)	306	0,2	61,2
Kategorie I, oberer Wert (Acker, begradigter Graben)	7.375	0,4	2.950,0
Kategorie III, unterer Wert (Ungestuffer Wald)	8.694	1	8.694,0
<b>Ausgleichserfordernis</b>			<b>11.705,2</b>
Aufwertung einer Fläche innerhalb des Geltungsbereiches (Umwandlung von Acker in Grünland)			-1.977,0
Aufforstungsfläche 1:1			-8.694,0
<b>Verbleibende Ausgleichserfordernis</b>			<b>1.034,2</b>





Im Bauabschnitt II verbleibt ein Ausgleichsbedarf von ca.1.034,2 m<sup>2</sup>, da die Waldflächen 1:1 durch Aufforstung zu ersetzen sind.

Dieser Ausgleichsbedarf wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück 1182/1 im Kaltenbachtal erbracht.

Für die 8.694 m<sup>2</sup> Ersatzaufforstungsfläche sind im Ökokonto der Gemeinde Büchenbach bereits entsprechende Waldflächen vorhanden:

Fl. Nr. 194/1, Gemarkung Rothaurach (0,239 ha)

Fl. Nr. 542, Gemarkung Büchenbach (0,283 ha)

Fl. Nr. 726, Gemarkung Büchenbach (0,4 ha)



## 9 AUSWAHL GEEIGNETER AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Nachdem im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Baugebiet keine Flächen zur Verfügung stehen, wird der Ausgleich an anderer Stelle ausgeführt. Zum Ausgleich im Sinne des §1a (3) BauGB wird außerhalb des Geltungsbereichs das Flurstück 1182/1 als Ausgleichsfläche festgesetzt. Das Grundstück liegt im Kaltenbachtal südlich von Gauchsdorf. Die Gesamtgröße beträgt 30.953 m<sup>2</sup>.



**Blick vom Gauchsdorfer Weg nach Westen**



**Bestehendes gut strukturiertes Gewässer**





**Blick vom Gauchsdorfer Weg nach Osten-  
die Ausgleichsfläche liegt zwischen linkem Bachufer und Wald**

Das Flurstück erstreckt sich westlich und östlich des Kaltenbachs in der Aue. Die Flächen werden teilweise als Intensivgrünland genutzt, teilweise sind die Flächen jedoch bereits vernässt und Seggen- und Binsenreich. Im westlichen Teil liegen diese Feuchtwiesen nördlich des Baches, im östlichen Teil auf der Südseite. Um diese bereits vorhandenen Strukturen zu erweitern und die Aue langfristig vollständig zu extensivieren werden alle notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf dem gesamten Grundstück ausgeführt. Die Fläche für den Bauabschnitt II mit 1.034,2 m<sup>2</sup> wird ebenso wie die Teilfläche mit 4.382,0 m<sup>2</sup> für den Bauabschnitt I auf diesen Flächen nachgewiesen.

Die bisher als Intensivgrünland genutzte Mähwiese ist durch die nachfolgenden Maßnahmen um eine Kategorie aufzuwerten:

Wiedervernässung und extensive Nutzung mit dem Entwicklungsziel einer seggen- und binsenreichen Feuchtwiese mit charakteristischem Arteninventar.

- Ergänzung der Uferbepflanzung mit Erlen und Strauchweiden in Gruppen zu 5-10 Stück wechselseitig am nördlichen und südlichen Ufer.
- Anlage von Mulden und Seigen mit einer Tiefe von 40-60 cm und Flächen zwischen 25-70 m<sup>2</sup> im ufernahen Bereich.
- Extensivierung der gesamten Flächen – keine Düngung –in den ersten Jahren Herbstmahd alle 2-4 Jahre unter Abfuhr des Mähguts.



## **10 MAßNAHMEN DER GRÜNORDNUNG IM BAUGEBIET**

### **10.1 PFLANZMAßNAHMEN**

Gehölze im Siedlungsbereich haben eine hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie das Lokalklima. Gleichzeitig stellen sie einen wertvollen Lebensraum dar. Es sind daher Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich vorgesehen. Die zur Neupflanzung auf öffentlichen und privaten Grünflächen festgelegten Arten orientieren sich an der Vegetation des Bestands bzw. den Standortbedingungen.

### **10.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

Der Grünzug dient als öffentliche Grünfläche und zur fußläufigen Erschließung des Baugebietes. Er soll vorwiegend als Wiese mit Einzelbäumen und Baumgruppen angelegt werden. Innerhalb dieser Flächen können Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten z.B in Form von geschälten Baumstämmen oder Steinquadern oder Weidenhäuser und Baumhäuser angelegt werden. Eine künstliche Möblierung ist nicht vorgesehen.

### **10.3 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Die Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand des Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen mit Stand vom Januar 2003. Da Büchenbach zum Verdichtungsraum Nürnberg gehört sind Waldflächen 1: 1 wieder aufzuforsten.

Der nur extensiv zu nutzende Grünzug im Baugebiet wird als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und als Ausgleich innerhalb des Baugebietes festgesetzt. In diesem Sinn sind die vorgesehene extensive Nutzung und die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen zwingend einzuhalten.



11 BAUGEBIET IN ZAHLEN

11.1 FLÄCHENANTEILE

Nettobauflächen	13.770 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	2.340 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	2.545 m <sup>2</sup>
Ver- und Entsorgung	60 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>18.715 m<sup>2</sup></b>

11.2 WOHN EINHEITEN / EINWOHNER

24 Einfamilienhäuser beziehungsweise 26 WE.

12 AUFSTELLUNGSVERMERK:

Architekturbüro Wenzel

Roth, den .....

Thomas Wenzel, Dipl.Ing.(FH) Architekt



Ermisch & Partner Landschaftsplanung,

Roth, den .....

Lucia Ermisch, Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin



Gemeinde Büchenbach

Büchenbach, den 08.10.2010

Helmut Bauz, 1. Bürgermeister



geändert: .....