

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

Begründung

ENTWURF

Stand 22.10.20

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsvoraussetzungen</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsumgriff / Geltungsbereich	4
1.2	Rechtliche Grundlagen	6
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung</b>	<b>7</b>
2.1	Städtebauliche Grundlagen	7
2.2	Natürliche Grundlagen	8
2.3	Artenschutzrechtliche Kurzbewertung mit faunistischer Strukturbegehung	10
2.4	Verkehrerschließung	11
2.5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
2.6	Vorbelastungen	11
2.7	Baugrunduntersuchung	12
<b>3</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>15</b>
3.1	Städtebau	15
3.2	Grünordnung	15
3.3	Artenschutz	15
3.4	Verkehr	15
<b>4</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>16</b>
4.1	Städtebau und Stadtgestalt	16
4.2	Grünordnungskonzept	16
4.3	Verkehrs- und Erschließungsflächen	16
4.4	Stellplätze	16
4.5	Ver- und Entsorgung	16
<b>5</b>	<b>Festsetzungen</b>	<b>18</b>
5.1	Städtebauliche Ordnung	18
5.2	Grünordnung	18
5.3	Artenschutz	19
<b>6</b>	<b>Schallimmissionsschutz</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Umweltprüfung</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Ausgleich / Ersatz</b>	<b>22</b>
9.1	Naturschutzfachlicher Ausgleich	22
9.2	Bewertung des Bestands	22
9.3	Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernisses	23
<b>10</b>	<b>Ausgleich und Ersatzmaßnahmen</b>	<b>24</b>
10.1	Naturschutzfachlicher Ausgleich	24
10.2	Artenschutzrechtlicher Ausgleich / Vermeidung	24
<b>11</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>26</b>
11.1	Städtebauliche Ordnung	26
11.2	Auswirkung auf die Schutzgüter (Zusammenfassung)	26
11.3	Erschließung	26
<b>12</b>	<b>Aufstellungsvermerk</b>	<b>27</b>

## Anhang

Dem Bebauungsplan liegen folgende Fachgutachten zu Grunde:

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

## 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).

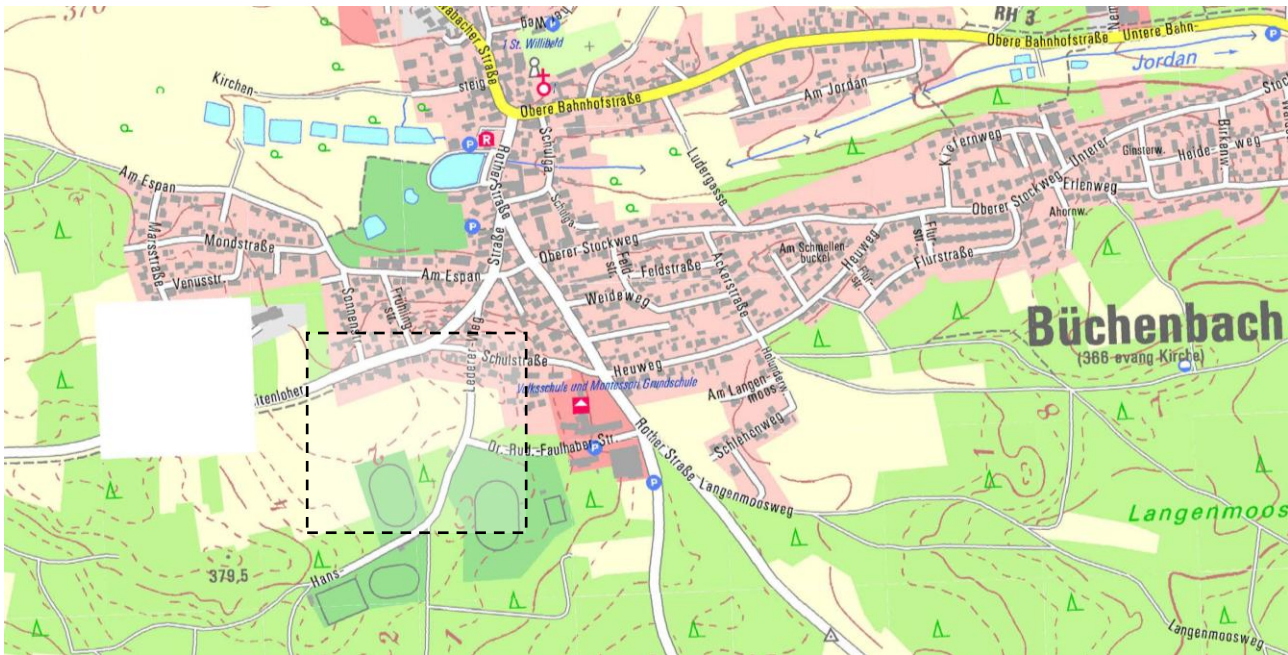
Dazu eine Tagespflege als zusätzliches Angebot für Senioren in der Gemeinde Büchenbach

### 1.1 Planungsumgriff / Geltungsbereich

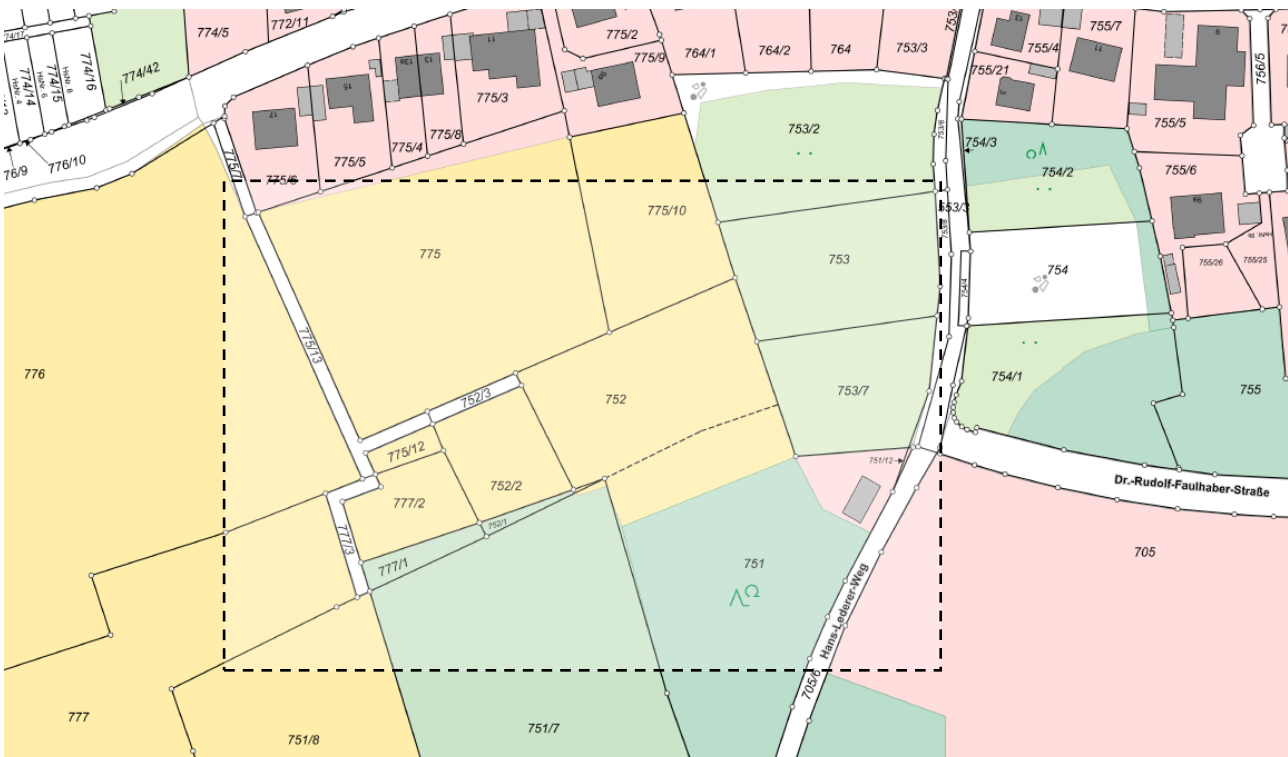
Der Planungsumgriff befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Büchenbach am Hans-Lederer-Weg.




Luftbild der Gemeinde Büchenbach (Ausschnitt)



Ortsplan der Gemeinde Büchenbach (Ausschnitt)



Maßstab 1:1000  
 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

**Auszug aus dem  
 Liegenschaftskataster**  
 Flurkarte 1 : 1000  
 Erstellt am 27.03.2020

Flurstück: 752  
 Gemarkung: Büchenbach

Gemeinde: Büchenbach  
 Landkreis: Roth  
 Bezirk: Mittelfranken

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

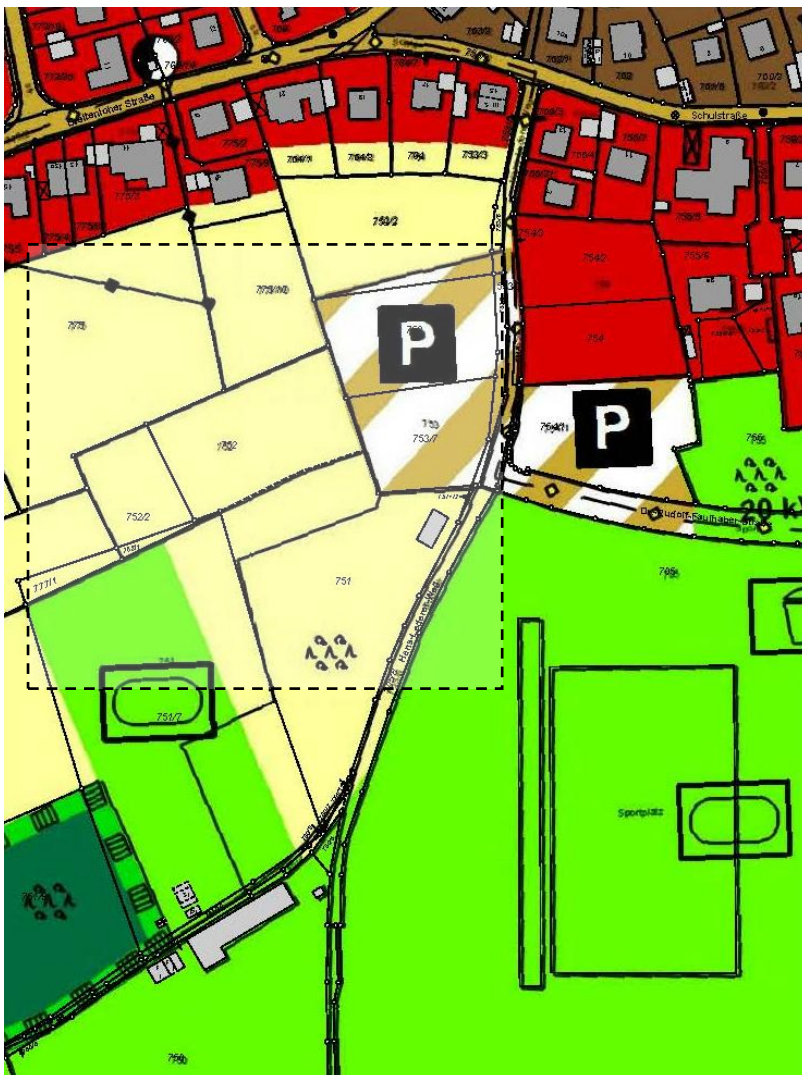
Der Gemeinderat der Gemeinde Büchenbach hat in seiner Sitzung am 07.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Westlicher Hans-Lederer-Weg“ der Gemeinde Büchenbach beschlossen. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a bzw. die Einbeziehung von Außenbereichsflächen § 13 b 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 und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ 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

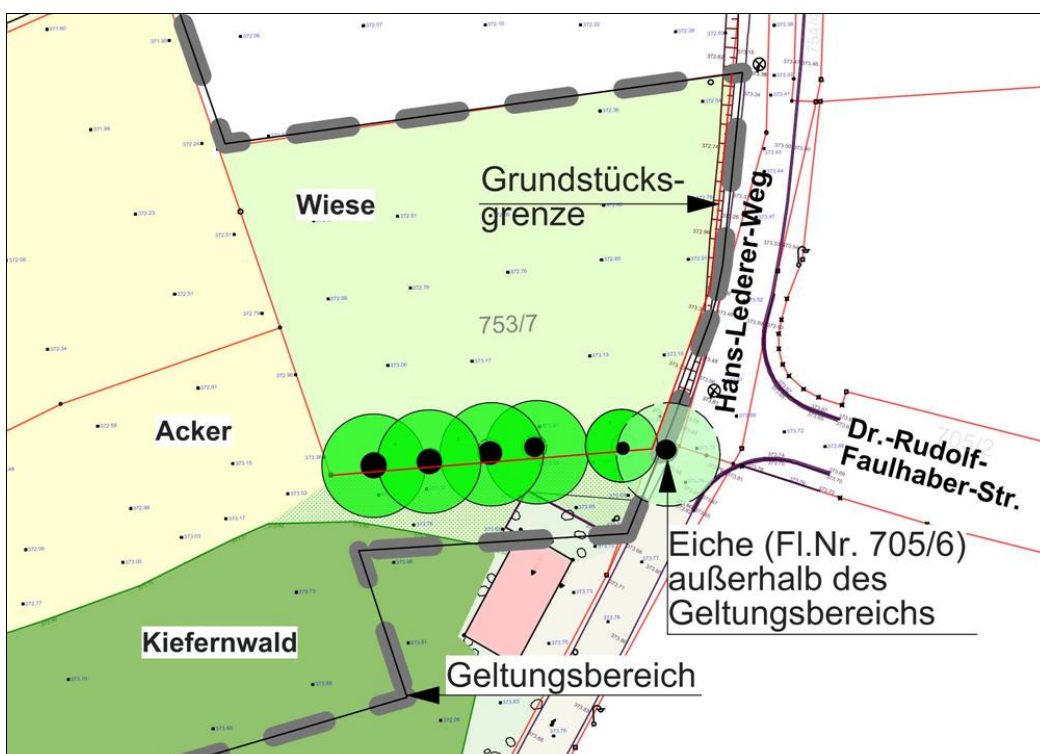
Der Planungsraum liegt in der Naturraum-Haupteinheit D59 Fränkisches Keuper-Liasland. Charakteristisch ist die flachwellige Landschaft mit einigen Höhenzügen, geringe Niederschläge, relative Wärme sowie sandige Gesteine und Böden.

### 2.2.2 Topographie

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

### 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 befindet sich eine markante Eichen-Baumreihe, wobei die östlichste Eiche außerhalb des Geltungsbereichs auf Fl.Nr. 705/6, Gemarkung Büchenbach steht. Westlich des Waldes liegt der Sportplatz, im Norden der geplanten Bebauung liegt ein Wohngebiet.





Bestandsdokumentation



Eichen-Baumreihe östl. Geltungsbereich /  
Hans-Lederer-Weg



Eichen-Baumreihe östl. Geltungsbereich /  
bestehende Scheune (südlich)



Hans-Lederer-Weg / Dr. Rudolf-Faulhaber-Str.



Kiefernbestand, nördlicher Waldrand



Kiefernbestand, nördliche Waldrandsituation



Kiefernbestand, Trockenschäden



Wiesen im Anschluß an den Hans-Lederer-Weg



Ackerflächen im Westen / Norden des Geltungsbereichs

### 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

Da durch das Vorhaben möglicherweise in Lebensräume von artenschutzrelevanten Tier- und Pflanzenarten eingegriffen wird, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich. Das Büro ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz (Roth) wurde mit der Erstellung dieses Gutachtens beauftragt.

Aus terminlichen Gründen des Planungs- und Genehmigungsablaufes wurde beschlossen, die saP zunächst ohne Arterfassungen nur auf Basis einer Habitatpotenzial-Analyse im Rahmen einer Übersichtsbegehung am 15.01.2020 zu erstellen. Die artenschutzrechtlichen Betroffenheiten wurden zunächst als sog. "Worst-Case-Szenario" behandelt. Dies verpflichtet den Gutachter, bei lediglich potenzieller Eignung von Strukturen als mögliche Lebensstätten für artenschutzrechtlich relevante Tierarten bereits eine definitive Betroffenheit für diese anzunehmen und entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Mit dieser "Worst-Case"-Fassung der saP (Stand Februar 2020) wurde im Frühjahr 2020 die frühzeitige Auslegung gem. § 3 Abs. 1 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Anschließend wurden vom Fachgutachter fünf Übersichtsbegehungen zwischen März und Mitte Juni 2020 mit konkreten Arterfassungen (Brutvogelkartierung) durchgeführt (Termine: 19.03., 07.04., 25.04., 16.05., 10.06.20). Anhand der Ergebnisse dieser Bestandserhebung wurde die nachfolgende Anpassung / Aktualisierung der ursprünglichen Worst-Case-saP vorgenommen.

#### Hinweis auf bestehende Maßnahmen des Artenschutzes auf der zu überplanenden Fl.Nr. 751:



Ausschnitt mit Lagebezeichnung der Maßnahmen aus B-Plan „Ehemalige Brennereien“ / CEF-Maßnahmen, Landschaftsarchitekt Tautorat, Fürth

Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ehemalige Brennereien", Bauabschnitt I, in den Bereich des Waldstückes der Fl.Nr. 751 festgelegt (WAEBER 2016) und teilweise umgesetzt wurden, verlieren dort durch das vorliegende Vorhaben ihre Ausgleichsfunktion und müssen bzw. mussten in andere geeignete Waldbereiche im Umfeld verlagert werden. Dies betrifft die CEF-Maßnahmen CEF1 (Aufhängen von Fledermauskästen) und CEF3 (Optimierung von Altbäumen für Spechte) sowie die Ausgleichsmaßnahme A1 (Optimierung eines Waldrandes für saumbrütende Vogelarten).

Die Maßnahmen auf Fl.Nr. 751, Gemarkung Büchenbach für den B-Plan Nr. 25 „Ehemalige Brennerei“ werden an anderer Stelle umgesetzt. Zu diesem Zweck hat am 02.12.2019 zusammen mit Hr. Klaus Brünner, Geprüfter Natur- und Landschaftspfleger ein Ortstermin zur Festlegung der Ersatzstandorte auf den Fl.Nrn. 742 und 746, je Gemarkung Büchenbach (siehe Protokoll vom 02.12.2019 in der Anlage des Umweltberichtes) stattgefunden. Die Gemeinde Büchenbach veranlasst eine entsprechende Anpassung im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 25 „Ehemalige Brennerei“ bezüglich der zu verlagernden Maßnahmen auf der Fl.Nr. 751, Gemarkung Büchenbach.

## 2.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes für Bewohner sowie Anlieferung und Feuerwehr ist derzeit funktionsfähig. Zufahrten für die Landwirtschaftsflächen sind zu beachten.

### 2.4.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Vom Gebiet aus ist die Bushaltestelle Büchenbach/Schule der VGN-Linie 683 fußläufig erreichbar sowie die Bushaltestelle Breitenloher Straße der VGN-Linie 635, die derzeit in Erprobung ist.

### 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.

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.

Die abwassertechnische Entsorgung erfolgt im Mischsystem, weil ein Trennsystem nicht möglich ist:

Es ist kein Vorfluter in der Nähe vorhanden, der nächste Regenwasserkanal ist 200 m entfernt.

Aufgrund der aktuell bereits überschrittenen Leistungsfähigkeit der Kläranlage sollte der Anschluss an die Kläranlage Roth schnellstmöglich erfolgen.

## 2.6 Vorbelastungen

### 2.6.1 Altlasten

Altlasten sind auf den Grundstücken nicht bekannt.

## 2.6.2 Bodenbelastungen

Die im Rahmen des Baugrundgutachtens der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH durchgeführten Bodenproben weisen 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 geht das Fachgutachten davon aus, dass im Baugebiet mit einer Einstufung in die Zuordnungs-kategorie Z 0 bis Z 2 zu rechnen ist.

Da in dem geplanten Baugebiet kein Kontaminationsverdacht vorliegt und die Fläche aktuell 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. Ein Hinweis ist in die Satzung aufgenommen worden.**

Die Baugrundgutachten der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen vom 21.07.2020 und vom 23.07.2020 sind als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

## 2.7 Baugrunduntersuchung

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde der Baugrund im Bereich der **Erschließung und Neubau Parkplatz Kita sowie des Neubaus der Kinder- und Altenbetreuung in Büchenbach** untersucht. Die beiden Baugrundgutachten der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen vom 21.07.2020 und vom 23.07.2020 sind als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

Der Standort wird in dem Baugrundgutachten folgendermaßen beschrieben:

Die digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 weist für den Untersuchungsbereich das Anstehen des Mittleren Buntsandsteins aus grob- bis mittelkörnigen, geröllführenden Sandsteinen aus. Der Sandstein ist dickbankig bis gebankt ausgeprägt und lokal können Letten aus Tonen / Tonsteinen eingeschaltet sein.

Das Bau-feld liegt außerhalb eines vorläufig gesicherten HQ100 und HQ Extrem Überschwemmungsgebietes.

Der Standort liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Die Baufläche liegt in der Frosteinwirkungszone II mit einer maximalen Frosteindringtiefe von 1,05 m unter GOK.

Büchenbach gehört, bezogen auf die Koordinaten der Ortsmitte, zu keiner Erdbebenzone.

Die Grundwassergleichen des Sandsteinkeupers mit Quartär weisen einen Grundwasserstand bei rd. 350 m NN aus.

Als Ergebnisse der Untersuchungen sind zusammenfassend festzuhalten:

- Aufschlüsse

Am 25.06.2020 wurden zwei Rammkernbohrungen (RKS) und zwei schwere Rammsondierung (RS, DPH) im Bereich des geplanten Straßenverlaufes und eine weitere RKS sowie RS-DPH im Parkplatzbereich des geplanten Kindergartens abgeteuft. Im Bereich des Neubaus der Kinder- und Altenbetreuung wurden drei Rammkernbohrungen (RKS) und drei schwere Rammsondierung abgeteuft.

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

- Gründungsempfehlungen

Die Gründungsempfehlungen sind gemäß der Baugrundgutachten der KP Ingenieurgesellschaft vom 21.07.2020 und vom 23.07.2020 zu beachten.

- Wasserhaltung / Bemessungswasserstand

Im Rahmen der Erkundungsarbeiten wurde Schichtwasser bzw. Hangwasser im Bereich der Erschließung und Neubau Parkplatz zwischen 0,80 und 1,80 unter GOK angetroffen. Im Bereich des Neubaus der Kinder- und Altenbetreuung wurde Schicht- bzw. Hangwasser zwischen 0,70 und 1,05 m GOK (371,0 bis 371,1 m NN) angetroffen.

Die Grundwassergleichen des Sandsteinkeupers mit Quartär weisen einen Grundwasserstand bei rd. 350 m NN aus.

Die ca. 2 km entfernte Rednitz liegt auf einem Höheniveau von rd. 324 m NN und damit deutlich unterhalb des Baufeldes für den Kindergarten (ca. 371,75 m NN).

Die Weiher in der Ortsmitte befinden sich auf einem Höhengniveau von rd. 363 m NN.

Daher ist bei dem angetroffenen Wasser von Schichtwasser (Hangwasser) auszugehen.

Die offene Wasserhaltung mittels Sickerschlitzten und Pumpensämpfen für die Baugrube im unterkellerten Bereich der Neubebauung ist notwendig. Hierbei ist der Wasserstand min. 0,5 m unter Aushubsohle zu halten. Der Bemessungswasserstand muss aufgrund des Schichtwassers bei ca. 371,4 m NN angegeben werden.

- Betonaggressivität (Angriffsgrad DIN 4030)

Die entnommene Wasserprobe weist einen Betonangriffswert XA3 sehr stark angreifend nach.

- Versickerung von Oberflächenwasser

Bereich der Erschließung und Neubau Parkplatz:

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist mit einem durch die Sieblinien ermittelten Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f$   $1,4 \times 10^{-4}$  bis  $7,2 \times 10^{-6}$  m/s und dem geringen gemäß den Anforderungen des ATV-Merkblattes A138 möglich.

Bereich Neubau der Kinder- und Altenbetreuung:

Eine Versickerung von Niederschlagswasser in die Böden des Homogenbereiches B (nichtbindige und bindige Sande) mit einem durch die Sieblinien ermittelten  $k_f$ -Wert zwischen  $1,4 \times 10^{-4}$  bis  $5,7 \times 10^{-6}$  m/s (mit Korrekturfaktor 0,2 bis  $1,1 \times 10^{-6}$  m/s) ist gut möglich bis noch möglich. Es wird ein in-situ Versickerungsversuch am Ort der geplanten Versickerungsstelle empfohlen.

- Wiedereinbau von Aushubmaterial

Die nichtbindigen SU-Sande des Homogenbereichs B entsprechen der Frostempfindlichkeitsklasse F2 und sind damit gering bis mittel frostempfindlich. Diese beim Aushub anfallenden Böden wären zum Wiedereinbau geeignet, jedoch nicht zum frostsicheren Wiedereinbau. Für einen frostsicheren Einbau (F1) darf der Feinkornanteil 5% nicht überschreiten.

Die bindigen ST\*-Sande des Homogenbereichs B entsprechen der Frostempfindlichkeitsklasse F3 und sind damit stark frostempfindlich. Diese beim Aushub anfallenden Böden wären nur zur nicht statisch wirksamen Geländemodellierung nutzbar. Hier könnte eine Aufbereitung mit Kalk-Zement in Frage kommen (z.B. 30/70 mit 3 M%).

Im Fall einer Bodenverbesserung ist eine Eignungsprüfung erforderlich. Eventuell lokal begrenzte organische Beimengungen können eine Bodenverbesserung ausschließen.

Zudem wäre im Zuge einer Eignungsprüfung eine einaxiale Druckfestigkeit nach TP BF-StB Teil B 11.3  $\geq 0,5$  N/mm<sup>2</sup> (Proben 28 Tage gelagert) erforderlich. Nach 24-stündiger Wasserlagerung darf zudem der Festigkeitsabfall nicht größer als 50% sein.

- LAGA M20 & Eckpunktepapier (Bodenproben)

Die Bodenproben weisen 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 aktuell 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.**

### 3 Planungsziele

#### 3.1 Städtebau

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der 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

Die 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.

Im Umfeld der geplanten Bebauung liegen die bestehenden Sport- und Freizeitflächen im Süden und Südosten sowie die vorhandene Wohnbebauung im Norden an der Breitenloher und Schulstraße. Die geplante Bebauung ist v.a. von Norden und Nordwesten gut einsehbar und verändert / prägt künftig das Ortsbild am westlichen Ortseingang

#### 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.

Zielsetzung ist es, über Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, sowie über Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern.

Durch die vorliegende Überplanung sind v.a. Buntspecht und potenziell auch Grünspecht sowie sekundäre Höhlenbrüter (Star, Feldsperling, Wendehals) betroffen.

Außerdem sind durch die Rodung von ca. 0,1 ha Waldflächen geeignete Ersatzstandorte für die vorhandenen Vogelnistkästen und Fledermauskästen erforderlich, um die Kästen rechtzeitig vor Baubeginn umzuhängen.

#### 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 10° bis 45° 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 einer negativen Fernwirkung insbesondere nach Norden und Nordwesten entgegenzuwirken. Eine besondere Bedeutung kommt hierbei der Neuanlage einer extensiv genutzten (Wild-) Streuobstwiese im Westen des Grundstücks zu, die sowohl die Eingrünung der geplanten Bebauung ermöglicht, das Ortsbild positiv beeinflussen als auch einen Beitrag zur Förderung der Artenvielfalt leisten kann.
- Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden / zu minimieren und über die Schaffung neuer Strukturen einen Ausgleich zu schaffen, wie z.B. die Rücknahme von versiegelten Parkplatzflächen (Bereich B-Plan Nr. 12) zu Gunsten von öffentlichen Grünflächen und die Festsetzung der Flächen im Bereich der Kronentraufe des markanten Eichenbestandes innerhalb des Geltungsbereiches als öffentliche Grünfläche.
- Über die Festsetzung von Erhaltungs- und Pflanzgeboten ist die geplante Bebauung in den Siedlungsverband zu integrieren, wie z.B. über den Erhalt der markanten Eichen-Baumreihe im Osten des Geltungsbereichs (unter Beachtung der Verkehrssicherheit), die Pflanzung von Laubbaum-Hochstämmen im Bereich des geplanten Parkplatzes und die Pflanzung von zwei-/ bzw. drei-reihigen freiwachsenden Heckenstrukturen.

### 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 (derzeit in Erprobung) über die neue Fuß- und Radweganbindung 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.

Der Vorhabensträger löst die Stellplätze bei der Gemeinde ab.

Die Gebühren werden zum Bau- und Betrieb des öffentlichen Parkplatzes verwendet.

Die Stellplätze dienen neben dem BRK (werktags tagsüber) dem Sportverein (werktags abends und am Wochenende).

### 4.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung im Planungsgebiet ist sichergestellt.

Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas, Strom, Telekommunikation ist möglich. Die Antragstellung und Kostenabfrage ist vom Bauwerber direkt an die jeweiligen Versorgungsträger zu richten.

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 erwartet.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem, weil ein Trennsystem nicht möglich ist:

Es ist kein Vorfluter in der Nähe vorhanden, der nächste Regenwasserkanal ist 200 m entfernt.

Niederschlagswasser soll auf den Grundstücksflächen gesammelt bzw. versickert werden.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich des Sondergebietes ist eine Versickerungsmulde westlich der geplanten Bebauung (Spielwiese) auf dem Grundstück vorgesehen. Die Dimensionierung erfolgt gemäß der angeschlossenen Flächen. Darüber hinaus ist für das Gebäude eine Zisterne geplant. Es ist ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal geplant.

Für die Versickerung des Fuß- und Radweges ist eine 1m breite Mulde entlang der geplanten Hecke (Länge ca. 50m) geplant, die am westlichen Endstück dann ggf. in die „große Versickerungsmulde Spielwiese“ zur Versickerung und Speicherung ausläuft.

Für die Versickerung der Parkplatzflächen ist auf den öffentlichen Grünflächen eine Versickerungsmulde über den gesamten Bereich zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze und der Stellplatzanlage vorgesehen. Die geplanten Bepflanzungen liegen außerhalb bzw. am Rande der Muldenversickerung. Es ist ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal geplant.

Da bei den Baugrunduntersuchungen relativ flurnah (ab 1,6 bzw. 1,7 m unter GOK) Sandstein angetroffen wurde und dieser stauend wirken kann, sollte in jedem Fall der zur Bemessung angesetzte kf-Wert im Feldversuch (Versickerungsversuch im Baggerschurf o.ä.) an ein bis zwei Stellen überprüft bzw. bestätigt werden.

Die Sande oberhalb des Sandsteins sind anhand der aus der Sieblinie ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte (Kf-Werte) und der Bodenansprache als versickerungsfähig einzustufen. In-Situ-Untersuchungen (Sickerversuche, vor allem im Bereich des Sandsteins) liegen nicht vor.

Auf Grundlage eines 5-jährigen Regenereignisses (Wiederkehrintervall) wurde die benötigte Fläche der Versickerung für das Sondergebiet mit einer Einstauhöhe von 0,30 m mit der Stellungnahme vom 18.08.2020 der KP Ingenieurgesellschaft mbH, Gunzenhausen auf 101 m<sup>3</sup> bemessen. Für Regenereignisse, welche darüber hinausgehen, 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

Wenn ein 10-jähriges Regenereignis zur Bemessung herangezogen wird, wird eine korrespondierende Fläche von 270 m<sup>3</sup> benötigt.

## 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.

Abweichungen werden nicht festgesetzt.

#### 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 10° 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 bestehend aus vier markanten Bäumen sowie einen Sämling innerhalb des Geltungsbereichs (Hinweis: eine weitere Eiche steht auf Fl.Nr. 705/6, Gemarkung Büchenbach und damit außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 27),
- Pflanzung von Laubbaum-Hochstämmen gemäß der Artenauswahlliste Pflanzgebot A im Bereich der Stellplätze im Osten,
- Heckenpflanzungen (zwei- bzw. drei-reihig) 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.
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Parkplatzbereich zu Gunsten der markanten Eichengruppe.
- Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen im Bereich der Stellplätze festgesetzt.
- Mindestabstände von 15 cm zur Geländeoberkante bei Einfriedungen, um den Durchgang für Kleintiere zu ermöglichen.

Bei der Umsetzung der geplanten Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

### 5.3 Artenschutz

#### 5.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) und Ausgleich (A) sind 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 erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V1:

Die markante Eichengruppe im Bereich der Flurgrenze von 751 und 753/7 wird erhalten. Eine Schädigung der Bäume ist durch geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzzäunung während der Bauarbeiten) zu vermeiden.

V2:

Gehölzbeseitigungen und Baufeldräumung sind zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) auszuführen.

V3:

Alle Vogelnistkästen und Fledermauskästen im Rodungs- und Baubereich sowie an Bäumen im näheren Umfeld von Bauarbeiten (bis 15 m Abstand) sind im Oktober abzuhängen und an Bäumen in störungsarmen Gehölzstrukturen (Wald, Waldränder) im näheren Umfeld (500 m) wieder fachgerecht anzubringen. 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 eine Überwinterung von Fledermäusen (oder auch Siebenschläfern) im jeweiligen Kasten vorliegt. Überwinternde Tiere können vorsichtig umgesetzt werden. Hierzu ist jedoch eine Ausnahmegenehmigung der Naturschutzbehörde einzuholen. Bei Vogelbruten oder Fledermaus-Wochenstuben ist abzuwarten, bis die Jungtiere flügge und flugfähig sind.

#### 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) sind durchzuführen, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen.

CEF1:

Als Ersatz für den Verlust eines Brutrevieres für Spechte (Buntspecht, potenziell Grünspecht) und von Brutmöglichkeiten für sekundäre Höhlenbrüter (Star, Feldsperling, Wendehals) 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 Ost-seite 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.

Standort der erforderlichen beiden Altbäume:

Als Ersatz für den Verlust eines Brutreviers können auf der Fl.Nr. 751/9 in der Gemarkung Büchenbach zwei Altbäume herangezogen 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.

Die Maßnahmen / Empfehlungen sind in der Satzung 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 Sportgeräuschimmissionen 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.

Im Betriebskonzept des Vorhabensträgers ist keine Wohnnutzung mit Übernachtung vorgesehen und keine Betreuungsnutzung nach 17 Uhr und vor 6 Uhr vorgesehen.

Auf mögliche Geräuschemissionen ausgehend vom Flugbetrieb des Sonderlandeplatzes Büchenbach-Schwabach wird hingewiesen.

## **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 ist erfolgt, die Ergebnisse sind eingearbeitet.

## 8 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

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 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt:

- Die Gehölzbeseitigungen erfolgen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit der Vögel (März bis September).
- Erhalt des markanten Eichenbestandes im Osten.
- Anlage einer extensiv genutzten (Wild-) Streuobstwiese.
- 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 eine Überwinterung von Fledermäusen (oder auch Siebenschläfern) im jeweiligen Kasten vorliegt. Überwinternde Tiere können vorsichtig umgesetzt werden.

Hinweis zur Umsetzung:

Die Gemeinde Büchenbach hängt im Oktober 2020 alle betroffenen Vogelnistkästen und Fledermauskästen ab und bringt sie fachgerecht in den angrenzenden Baum-/ Waldbeständen wieder an.

- Empfehlung von vollständig geschlossene (LED-)Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel, um die Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung zu vermeiden. 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

Schutzgut Wasser:

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Stellplätzen.
- Versickerung von Niederschlagswasser soweit die Bodenverhältnisse es erlauben.
- Reduzierung der versiegelten Flächen im Bereich des Parkplatzes (bestehendes Baurecht B-Plan Nr. 12)

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.
- Reduzierung der versiegelten Flächen im Bereich des Parkplatzes (bestehendes Baurecht B-Plan Nr. 12)

Schutzgut Klima/Luft:

- Festsetzungen zur Bepflanzung und Oberflächenbefestigung wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.
- Festsetzung von Grünflächen mit Pflanzgeboten.
- Reduzierung der versiegelten Flächen im Bereich des Parkplatzes (bestehendes Baurecht B-Plan Nr. 12)

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

- Maßnahmen zur Randeingrünung und Erhalt des markanten Eichenbestandes.
- Erhöhung des Anteils an öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgeboten auf dem geplanten Parkplatz

Schutzgut Menschliche Gesundheit

- Standortwahl (keine Nutzungskonflikte zu schutzbedürftigen Gebieten).
- Beachtung und Optimierung bestehender Wegeverbindungen, wie z.B. die fußläufige Anbindung an die Breitenloher Straße und die umliegenden Wohnbebauungen.

## 9 Ausgleich / Ersatz

### 9.1 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Auf der Grundlage des im Umweltbericht beschriebenen Umweltzustandes werden unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen) die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet und der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

### 9.2 Bewertung des Bestands

#### 9.2.1 Einstufung des Zustands des Plangebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter

Die Bewertung der Flächen im Planungsgebiet erfolgt schutzgutbezogen:

Schutzgut	Kategorie	Beschreibung/ Bewertung Ausgangszustand
<b>1. Pflanzen, Tiere, Biolog. Vielfalt</b> - Wald (Hauptbaumart Kiefer, dichte lückige Strauch- und Krautschicht) - Ackerflächen - Grünweg - Krautsaum - Geschotterte Fläche	II,0  I (o) I,0 II (o) I (u)	Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen und anthropogen beeinflusste Biotoptypen
<b>2. Boden</b>	II (u)	Böden mit durchschnittlicher natürlicher Ertragsfunktion
<b>3. Wasser</b>	II (u)	Gebiet mit intaktem Grundwasserflurabstand
<b>4. Klima / Luft</b>	II (u)	Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen
<b>5. Landschaftsbild</b>	II (u)	Bisheriges Ortsrandgebiet

Erläuterung:

Kategorie I: d.h. es handelt sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Kategorie II:

d.h. es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt

Kategorie III:

d.h. es handelt sich um ein Gebiet mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt

#### 9.2.2 Eingriffsschwere: Typ A

Für das Planungsgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von >0,35 angenommen, d.h. es ist von einem hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auszugehen.



Bestandsbewertung gem. Bayerischen Leitfaden für die Bauleitplanung, unmaßstäblich

9.3 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernisses

Ausgangssituation:

Ausweisung als SO „Kinder- und Altenbetreuung“

Grundflächenzahl (GRZ) > 0,35

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

Eingriff Flächennutzung	Kategorie lt. Leitfaden	Flächengr öße (ha)	Kompensationsfa ktor	Ausgleichs- bedarf / ha
Bestehendes Baurecht Parkplatz (B-Plan Nr. 12) Reduzierung der versiegelten Flächen zu Gunsten der Grünflächen mit Pflanzgeboten (Pflanzgebot A, öffentliche Grünflächen)	I,o	0,0507	0,4	-0,0203
Wald	II,o	0,1011	1,0	0,1011
Ackerflächen	I,o	0,3356	0,4	0,1342
Grünweg	I,o	0,0104	0,3	0,0031
Krautsaum (kein Eingriff)	II,o	0	0,8	0,000
Geschotterte Fläche (kein Eingriff)	I,u	0	0	0,000
<b>Gesamt</b>		<b>0,4978</b>		<b>0,2181</b>

**Fazit Ausgleichserfordernis:**

Das gesamte naturschutzfachliche Ausgleichserfordernis für die vorliegende Überplanung beläuft sich auf **0,2181 ha**.

**10 Ausgleich und Ersatzmaßnahmen**

10.1 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Innerhalb des Geltungsbereichs wird im westlichen Teilbereich eine extensive (Wild-) Streuobstwiese auf einer Gesamtfläche von 0,1537 ha angelegt. Die Maßnahme übernimmt zum einen die Funktion der Eingrünung an der Nordwestseite, um eine negative Fernwirkung zu vermeiden und zusammen mit den Pflanzgeboten A und B die Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren. Zum anderen wird über die Maßnahme der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich am Ort des Eingriffs bereitgestellt. Es ist vorgesehen, die Ausgleichsfläche vom Außengelände des Sondergebietes „Kinder- und Altenbetreuung“ zu trennen, weiterhin liegt zwischen der (Wild-) Streuobstwiese eine mögliche Fläche (flache Mulde) für die Versickerung.

Fläche	Fläche, real / ha	Ausgangszustand	Entwicklungsziel	Aufwertung	Anrechenbarer Ausgleich / ha
Ausgleichsfläche auf Fl.Nrn. 752/2 (Tfl) 775/12 777/2 je Gemarkung Büchenbach	0,0628 0,0159 0,0750	Acker	(Wild-) Streuobstwiese, extensive Nutzung, kein Dünger- und Pestizideinsatz	1,5	0,2305
<b>Anrechenbarer naturschutzfachlicher Ausgleich, gesamt</b>					<b>0,2305</b>

Das naturschutzfachliche Ausgleichserfordernis in Höhe von 0,2181 ha kann auf einer Gesamtfläche von 0,1537 ha (real) auf den Fl.Nrn. 775/12 und 777/2 sowie einer Teilfläche der Fl.Nr. 752/2 je Gemarkung Büchenbach sowohl quantitativ als auch qualitativ nachgewiesen werden. Durch die Realisierung einer (Wild-) Streuobstwiese kann ein anrechenbarer Ausgleich von 0,2305 ha generiert werden. Es besteht eine Überkompensation von 0,0124 ha.

Maßnahmenbeschreibung:

Bepflanzung der Fläche gemäß der Artenauswahlliste der Textlichen Festsetzung und Einsaat der Fläche mit einer Regio-Saatgutmischung.

Pflege:

Kein Dünger- und Pestizideinsatz, max. 2-mal / Jahr mähen, wobei der 1. Schnittzeitpunkt nicht vor dem 15. Juni liegen sollte.

10.2 Artenschutzrechtlicher Ausgleich / Vermeidung

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) abzuleitenden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) werden beachtet und sind in Satzung und Begründung aufgenommen.

10.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) und Ausgleich (A) sind 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 erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

**V1:**  
 Die markante Eichengruppe im Bereich der Flurgrenze von 751 und 753/7 wird erhalten. Eine Schädigung der Bäume ist durch geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzzäunung während der Bauarbeiten) zu vermeiden.



**V2:**  
Gehölzbeseitigungen und Baufelddräumung sind zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) auszuführen.

**V3:**  
Alle Vogelnistkästen und Fledermauskästen im Rodungs- und Baubereich sowie an Bäumen im näheren Umfeld von Bauarbeiten (bis 15 m Abstand) sind im Oktober abzuhängen und an Bäumen in störungsarmen Gehölzstrukturen (Wald, Waldränder) im näheren Umfeld (500 m) wieder fachgerecht anzubringen. 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 eine Überwinterung von Fledermäusen (oder auch Siebenschläfern) im jeweiligen Kasten vorliegt. Überwinternde Tiere können vorsichtig umgesetzt werden. Hierzu ist jedoch eine Ausnahmegenehmigung der Naturschutzbehörde einzuholen. Bei Vogelbruten oder Fledermaus-Wochenstuben ist abzuwarten, bis die Jungtiere flügge und flugfähig sind.

Als Durchführungszeitraum wird Oktober 2020 avisiert, Zielort ist die südlich angrenzende Waldfläche auf Fl.Nr.751 Gemarkung Büchenbach.

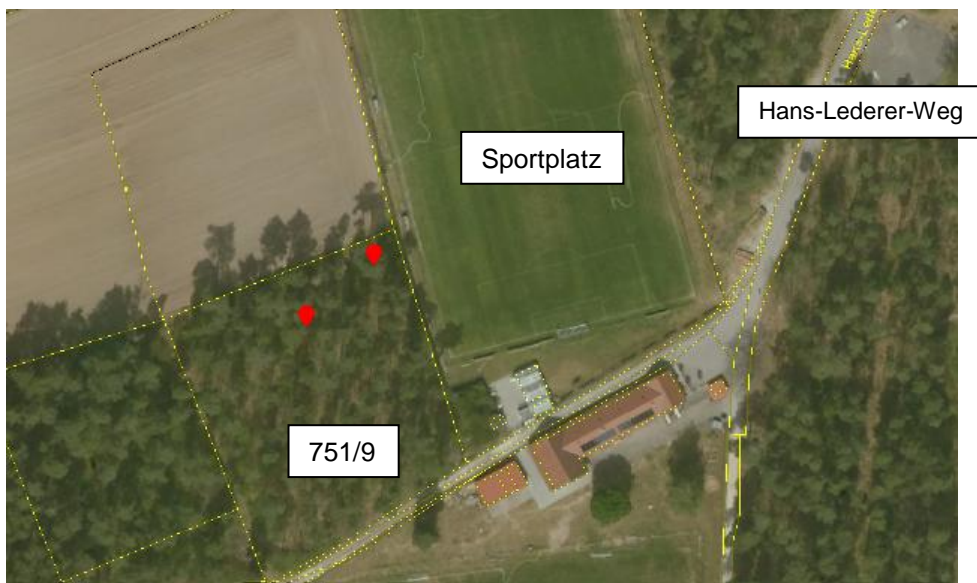
10.2.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

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

**CEF1:**  
Als Ersatz für den Verlust eines Brutrevieres für Spechte (Buntspecht, potenziell Grünspecht) und von Brutmöglichkeiten für sekundäre Höhlenbrüter (Star, Feldsperling, Wendehals) 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 Ost-seite 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.

Standort der erforderlichen beiden Altbäume (Maßnahme CEF1):

Als Ersatz für den Verlust eines Brutreviers können auf der Fl.Nr. 751/9 in der Gemarkung Büchenbach zwei Altbäume herangezogen werden.



ca. Lage der beiden Spechtbäume auf Fl.Nr. 751/9 Gemarkung Büchenbach – Maßnahme CEF1  
Grundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, geoportal.bayern.de, EuroGeographics, 2020

Hinweis auf Kompensationsmaßnahmen des Artenschutzes auf der zu überplanenden Fl.Nr. 751:

Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ehemalige Brennereien", Bauabschnitt I, im Bereich des Waldstückes der Fl.Nr. 751 festgelegt (WAEBER 2016) und teilweise umgesetzt wurden, verlieren dort durch das vorliegende Vorhaben ihre Ausgleichsfunktion und mussten in andere geeignete Waldbereiche im Umfeld verlagert werden.

Zu diesem Zweck hat am 02.12.2019 zusammen mit Hr. Klaus Brünner, Geprüfter Natur- und Landschaftspfleger ein Ortstermin zur Festlegung der Ersatzstandorte auf den Fl.Nrn. 742 und 746, je Gemarkung Büchenbach (siehe Protokoll vom 02.12.2019 in der Anlage des Umweltberichtes) stattgefunden.

Die Gemeinde Büchenbach veranlasst eine entsprechende Anpassung im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 25 „Ehemalige Brennerei“ bezüglich der zu verlagernden Maßnahmen auf der Fl.Nr. 751, Gemarkung Büchenbach.

## 11 Auswirkungen

### 11.1 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.

Negative Auswirkungen durch die Erschließungsmaßnahmen sind nicht erkennbar.

### 11.2 Auswirkung auf die Schutzgüter (Zusammenfassung)

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 kaltauflandproduzierende 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.

### 11.3 Erschließung

Negative Auswirkungen durch die Erschließungsmaßnahmen sind nicht erkennbar.

## 12 Aufstellungsvermerk

Architekturbüro Karlheinz Zagel  
Wendelstein, den

.....

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

Büchenbach, den

.....

.....  
Helmut Bauz, Erster Bürgermeister