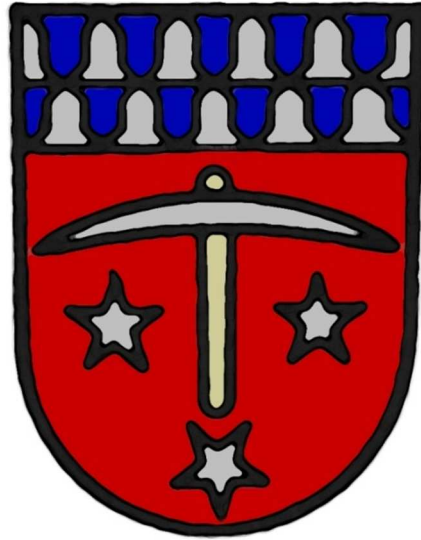


Gemeinde Langenaltheim



1. Änderung des Bebauungsplans „Dornäcker“ Ortsteil Büttelbronn

Begründung mit Umweltbericht

Ausfertigung i. d. F. vom 19.05.2015

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Einleitung	4
1.1 Anlass und Erfordernis der Planung	4
1.2 Beschreibung des Planungsgebiets.....	4
2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	6
2.1 Landesentwicklungsprogramm	6
2.2 Regionalplanung	6
2.3 Flächennutzungsplan	7
2.4 Immissionsschutz	7
2.4.1 Landwirtschaftliche Hofstelle Flurnummer 624	7
2.4.2 Kreisstraße WUG 7, Feuerwehrgebäude.....	8
2.4.3 Sonstiges	8
2.5 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	8
3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	9
3.1 Bauliche Nutzung und Gestaltung	9
3.2 Verkehrliche Erschließung.....	10
3.3 Gestalterische Ziele der Grünordnung.....	11
3.4 Flächennutzung.....	11
4 Ver- und Entsorgung.....	12
4.1 Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung.....	12
4.2 Wasserversorgung	12
4.3 Elektrische Energieversorgung.....	13
4.4 Gasversorgung.....	13
4.5 Nutzung erneuerbarer Energien	13
4.6 Fernmeldeanlagen.....	13
4.7 Abfallentsorgung	13
4.8 Durchführung der Erschließung	13
5 Umweltbericht.....	14
5.1 Landschaftliche Lage.....	14
5.2 Umweltrelevante Ziele in Fachplänen	14
5.2.1 Regionalplan	14
5.2.2 Arten- und Biotopschutz	14
5.2.3 Schutzgebiete und Gebietsfunktionen	14

5.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
5.3.1	Schutzgut Boden	15
5.3.2	Schutzgut Wasser	16
5.3.3	Schutzgut Klima	16
5.3.4	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	16
5.3.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere, einschließlich der biologischen Vielfalt	16
5.3.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	16
5.3.7	Schutzgut Landschaft.....	19
5.3.8	Kultur- und Sachgüter.....	21
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	21
6.1	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	21
6.2	Ausgleichsfläche	22
7	Aufstellungsvermerk.....	24
	Anhang 1 – Bestandsplan.....	26
	Anhang 2 – Ermittlung des Kompensationsbedarfs	27
	Anhang 3 – Maßnahmenplan Ausgleichsfläche	29

1 Einleitung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan „Dornäcker“ im Ortsteil Büttelbronn wurde mit Bekanntmachung vom 09.10.2014 rechtskräftig. Er sah die Entwicklung eines Wohnbaugebiets mit neun Bauplätzen im Ortsteil Büttelbronn vor. Aufgrund von veränderten Rahmenbedingungen wurde nun vom Gemeinderat Langenaltheim beschlossen, noch vor der ersten Bebauung des Geltungsbereichs die 1. Änderung des Bebauungsplans vorzunehmen. Der Hauptgrund hierfür ist die Umsetzung einer wesentlich einfacheren und wirtschaftlicheren Erschließung über den bereits vorhandenen Flurbereinigungsweg im Osten des Baugebiets. Da sich die Erschließung und Parzellierung hierdurch vollständig ändert, wird der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dornäcker“ aufgehoben und durch den im Planblatt dargestellten, neuen Geltungsbereich ersetzt. Ebenso werden Satzung, Begründung und Umweltbericht des ursprünglichen Bebauungsplans durch die vorliegenden, grundlegend überarbeiteten Unterlagen der 1. Änderung ersetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Dornäcker“ sieht die Entwicklung von 12 Bauplätzen im Ortsteil Büttelbronn vor. Mit der Ausweisung von Wohnbauland soll die vorhandene Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Bauland gedeckt werden. Der Gemeinde stehen in Büttelbronn kaum mehr veräußerbare Wohnbauflächen zur Verfügung. Die Erschließung von Innenentwicklungspotenzialen in Büttelbronn (z.B. vorhandene Baulücken) scheiterte wiederholt an der mangelnden Verkaufsbereitschaft der betreffenden Eigentümer. Aus diesen Gründen sollen neue Wohnflächen am Ortsrand erschlossen werden, um insbesondere jungen Familien attraktives Bauland zur Verfügung zu stellen und damit die Abwanderung von ortsansässigen Bevölkerungsteilen zu verhindern. Die Gemeinde Langenaltheim beabsichtigt in Büttelbronn keine über das organische Maß hinaus gehende Siedlungsentwicklung einzuleiten.

1.2 Beschreibung des Planungsgebiets

Das geplante Baugebiet befindet sich im nördlichen Teil des Ortes Büttelbronn und nimmt hier die östlichen Ortsrandlagen ein (vgl. Abbildung 1).

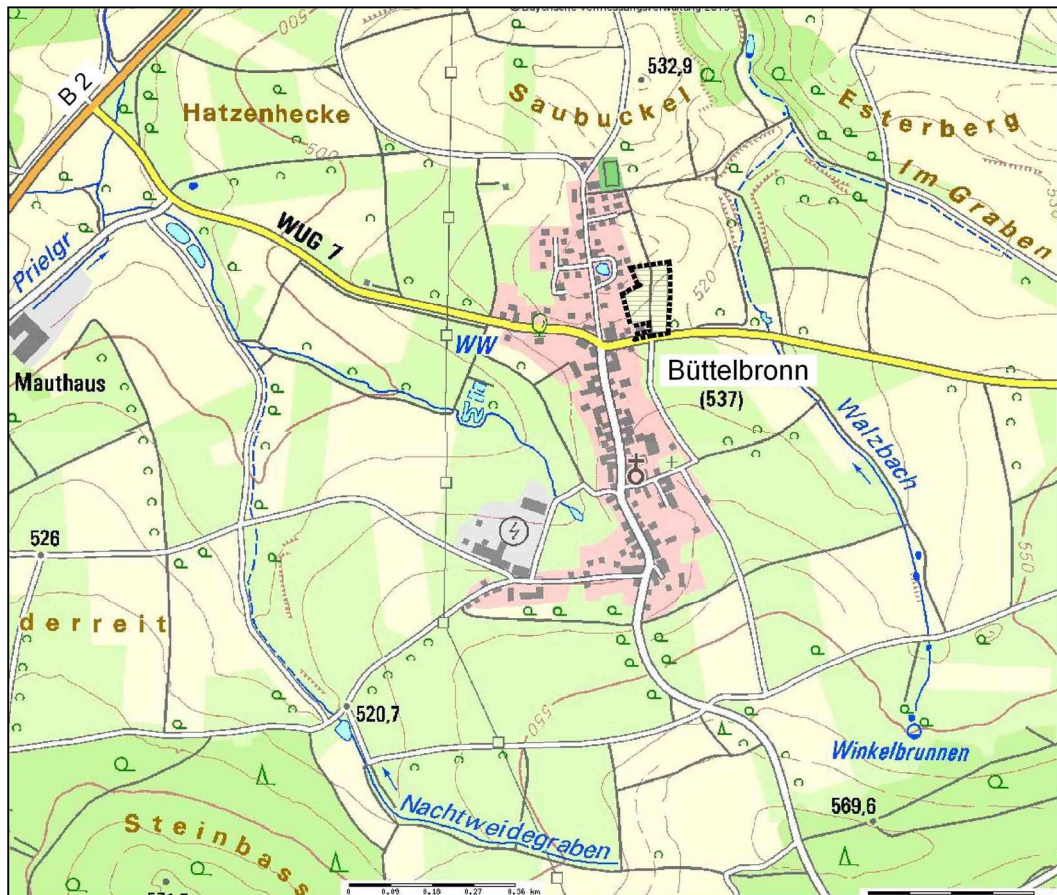


Abbildung 1: Lage des geplanten Baugebietes in Büttelbronn
(Ausschnitt aus der TK 25, ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,21 ha und beinhaltet das Flurstück Nr. 616/1 komplett sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 458, 482, 483, 580, 583, 584, 616 und 623 (alle Gemarkung Büttelbronn). Das Baugebiet erstreckt sich – insbesondere in Verbindung mit einer möglichen Erweiterung nach Norden – in Nord-Süd-Richtung entlang des bestehenden Ortsrandes von Büttelbronn. Es wird räumlich begrenzt durch bestehende Siedlungsflächen im Westen und zum Teil im Süden. An der südlichen Grenze liegt das Feuerwehrhaus Büttelbronn sowie die Kreisstraße WUG 7 (Dornäckerstraße). Im Osten und zum Teil im Norden wird das Baugebiet durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Das Gelände fällt vom höchsten Punkt im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches (ca. 527,5 m ü. NN) nach Südosten bzw. Osten hin ab (ca. 521,5 m ü. NN). Die westlich der geplanten Hauptschließungsstraße gelegenen Bauparzellen (Parzellen 1 bis 5 und 12) befinden sich damit in leichter Südosthanglage mit einem durchschnittlichen Gefälle von 3,0 bis 4,0 %. Östlich der Hauptschließungsstraße fällt das Gelände mit bis zu 6,5 % etwas steiler und mehr nach Osten ab (betrifft Parzellen 6 bis 11). Die exakten Höhenverhältnisse sind aus den im Planblatt eingezeichneten Höhenschichtlinien ersichtlich.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß LEP 3.1 (G) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden, und gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Langenaltheim ist seit längerem bemüht, vorhandene Innenentwicklungspotenziale in Büttelbronn zu erschließen. Die in Büttelbronn vorhandenen Baulücken befinden sich jedoch allesamt in Privatbesitz. Eine Erschließung und bauliche Nutzung dieser Baulücken scheiterte bisher wiederholt an der mangelnden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer.

Auch im Hauptort Langenaltheim stehen nutzbare Innenentwicklungspotenziale nicht bzw. nur in äußerst begrenztem Umfang zur Verfügung. Die Erschließung dieser Potenziale ist für weiteren Wohnbedarf in Langenaltheim vorgesehen, hierdurch kann jedoch die insbesondere in Büttelbronn vorhandene Nachfrage nicht gedeckt werden.

2.2 Regionalplanung

Auf Ebene der Regionalplanung befindet sich Büttelbronn in der Region Westmittelfranken (Planungsregion 8). Der Planungsraum liegt in einem Gebiet, dessen Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll.

Naturräumlich ist der Planungsraum der Haupteinheit 82 „Südliche Frankenalb“ zugeordnet (Untereinheit 82.2 „Altmühltal“). Er liegt im Naturpark Altmühltal, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Die Landnutzung ist geprägt von kleinräumigen und vielfältigen Nutzung (vgl. ökologisch-funktionelle Raumgliederungskarte).

Die Siedlungstätigkeit soll sich laut Regionalplan im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft sollen vermeiden werden.

Im Bereich der Südlichen Frankenalb soll eine Entwicklung der Siedlungseinheiten erfolgen, die ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den gewachsenen, dörflichen Strukturen, neuer Siedlungsbautätigkeit und den naturräumlichen Besonderheiten erhält. Des Weiteren sollen innerörtliche und ortsnahe Grün- und sonstige Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände erhalten, erweitert oder neu entwickelt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan folgt mit der Ausweisung von 12 Bauparzellen am Ortsrand dem Leitbild einer organischen Siedlungsentwicklung. Mit der Erhaltung und Erweiterung von landschafts- und ortsbildprägenden Baumreihen sowie weiteren grünordnerischen Maßnahmen wird zudem eine landschaftsbildgerechte Eingrünung des Baugebiets angestrebt. Die vorliegende Planung entspricht damit den genannten Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Grundlage für die Planung bildet der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Langenaltheim (7. Änderung des FNP, wirksam geworden am 02.10.2014). Hier ist der westliche Teil des Planungsgebiets bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Teil des Geltungsbereichs östlich der geplanten Nord-Süd Erschließungsstraße ist im aktuellen FNP zum Teil als Grünfläche, im Wesentlichen jedoch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die alte Ortslage südwestlich des Geltungsbereichs ist insgesamt als gemischte Baufläche dargestellt (vgl. Abbildung 2).



Abbildung 2: Flächennutzungsplan Langenaltheim, Ortsteil Büttelbronn, mit Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Dornäcker"

Um den FNP mit der aktuellen Planung in Übereinstimmung zu bringen, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan geändert. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

2.4 Immissionsschutz

2.4.1 Landwirtschaftliche Hofstelle Flurnummer 624

Südwestlich des Geltungsbereichs, an der Einmündung des Stockigwegs in die Dornäckerstraße, ist auf dem Grundstück mit der Flurnummer 624 der landwirtschaftliche Betrieb des Herrn E. Knaup angesiedelt (Dornäckerstraße 1). Der Abstand des Stallgebäudes zur nächstliegenden Bauparzelle des Wohnbaugebiets beträgt ca. 40 m. Zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem geplanten Baugebiet sind bereits zwei Wohngebäude an-

gesiedelt, die wesentlich näher an der Emissionsquelle des Betriebs liegen als das geplante Baugebiet.

Aktuell ist auf dem Anwesen des Herrn Knaup kein Viehbestand vorhanden. Früher wurden auf dem Hof ca. 30 bis 40 Kälber, Kühe und Bullen sowie ca. 7 bis 8 Schweine gehalten. Nach Angaben von Herrn Knaup beabsichtigt sein Neffe, den Betrieb in der Zukunft wieder zu beleben und im Nebenerwerb zu führen. Im Falle einer Wiederaufnahme der Viehhaltung auf dem Anwesen Dornäckerstraße 1 wären für eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung zunächst aber die deutlich näher liegenden Wohnhäuser des Dorfgebiets (MD) relevant, da diese unmittelbar an das Anwesen angrenzen. Solange sich für diese Wohngebäude keine Überschreitungen der immissionsschutzrechtlichen Mindestabstände ergeben, sind auch für das Neubaugebiet keine Überschreitungen zu erwarten.

Aufgrund der Bestandssituation im landwirtschaftlichen Betrieb Knaup, der bereits vorhandenen Wohngebäude und des relativ großen Abstands der Parzellen 1 und 2 zum Betrieb sind für das Neubaugebiet keine Immissionsprobleme zu erwarten. Ebenso sind durch das Neubaugebiet keine zusätzlichen Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb Knaup zu erwarten.

2.4.2 Kreisstraße WUG 7, Feuerwehrgebäude

Für die an das Baugebiet im Osten angrenzende Kreisstraße WUG 7 liegen keine Verkehrszahlen vor. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens von ca. 500-800 Kfz/24h, der Gewichtsbeschränkung für Schwerlastfahrzeuge sowie der damit verbundenen relativ begrenzten Lärmemission ist eine Errichtung von Schallschutzanlagen nicht geplant. Ungeachtet des geringen Verkehrsaufkommens wird empfohlen, die Schlaf- und Ruheräume auf Parzelle 6 auf der lärmabgewandten, nördlichen Gebäudeseite anzuordnen.

Für die Parzellen 1 bis 5 wirkt zudem das zwischen Baugebiet und Kreisstraße liegende Feuerwehrgebäude als bauliche Lärmschutzwand.

Die Garagenzufahrt und Rangierfläche des Feuerwehrhauses liegt überwiegend auf der lärmabgewandten Seite des Baugebiets. Die üblichen, durch den Feuerwehrbetrieb und Feuerwehreinsatz bedingten Lärmemissionen sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebiets hinzunehmen.

2.4.3 Sonstiges

Nach Osten und nach Norden hin grenzt an das Baugebiet die freie Feldflur mit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken an. Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm, Staub und Gerüche entstehen können. Diese Emissionen, die bei normaler Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen entstehen, sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebiets zu dulden.

2.5 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich des Baugebietes berührt unmittelbar keine Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt. Detaillierte Angaben zum Natur- und Umweltschutz finden sich im Umweltbericht in Abschnitt 5 dieser Begründung.

3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

Im Rahmen der Vorplanung für den Bebauungsplan wurde ein städtebauliches Konzept für das Baugebiet entwickelt und mit der Baubehörde am Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen abgestimmt.

3.1 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das geplante Baugebiet schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung von Büttelbronn an. Es erstreckt sich entlang des bestehenden östlichen Ortsrandes in Nord-Süd-Richtung. Insbesondere in Verbindung mit der möglichen Erweiterung des Baugebiets nach Norden (vgl. parallel aufgestellte 8. FNP-Änderung) wird mit dem Baugebiet eine sinnvolle und langfristige Abrundung des nordöstlichen Ortsrands von Büttelbronn angestrebt.

Das Baugebiet wird in 12 Parzellen untergliedert, die Parzellengrößen liegen zwischen 715 und 1080 m², wobei der Großteil der Bauparzellen Größen zwischen 700 und 800 m² aufweist. Zwei Baugrundstücke wurden etwas größer gewählt (Parzellen 1 und 12), um auch vereinzelte Nachfragen nach größeren Baugrundstücken im ländlichen Bereich erfüllen zu können.

Durch die gewählte Parzellierung soll die westlich angrenzende dörfliche Struktur mit relativ großen, gartenreichen Grundstücken weiterentwickelt und der ländliche Charakter des Planungsraums erhalten werden.

Die Planung sieht eine Nutzung als allgemeines Wohnbaugebiet in offener Bauweise vor, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 begrenzt. Zur weiteren Begrenzung wird die Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse auf zwei begrenzt (II).

Für die Bauweise mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (E+D = II) sind zum einen relativ steile Satteldächer mit Dachneigung 30-50° und einer maximalen Kniestockhöhe von 0,75 m zugelassen. Zum anderen werden hier bei größeren Kniestockhöhen bis maximal 2,30 m Satteldächer mit Dachneigungen von 24-30° zugelassen. Hierdurch wird auch der Bau des typischen Jurahauses – in zeitgenössischer Interpretation – möglich.

Für Bauweisen mit Erdgeschoss und voll ausgebautem Obergeschoss (E+I = II) sind Satteldächer sowie versetzte Pultdächer mit Dachneigungen von 15-30° zugelassen.

Die maximale Firsthöhe der Gebäude wird auf 10,0 m über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) beschränkt, um überhöhte Gebäudeansichten am Ortsrand zu vermeiden. Die OK FFB EG darf dabei bergseitig maximal 0,30 m und talseitig maximal 1,30 m über das natürliche Geländeniveau hinausragen. Bezugspunkt ist die Mitte der jeweiligen Gebäudeseite.

Die im Planblatt eingezeichneten Positionen von Hauptgebäuden und Garagen stellen Bauungsvorschläge dar, die jedoch nicht bindend sind. Die Stellung der baulichen Anlagen sowie die Firstrichtung sind innerhalb der Baugrenzen freibleibend.

Die genannten gestalterischen Maßgaben und Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an den vorhandenen Baukörpern des Altbestandes und dienen damit der ortsbildgerechten Einbindung des Neubaugebiets.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Neubaugebiets erfolgt über die im Süden angrenzende Kreisstraße WUG 7. Von der Kreisstraße WUG 7 aus wird auf der Trasse eines vorhandenen landwirtschaftlichen Erschließungswegs eine Wohnsammelstraße nach Norden bis zur Geltungsbereichsgrenze des geplanten Wohnbaugebiets geführt, wo sie vorerst wieder in den vorhandenen wassergebundenen Wirtschaftsweg übergeht. Die Erschließungsstraße kann bei einer künftigen Erweiterung des Wohngebiets (siehe FNP) bis zum Reitleweg am nördlichen Ortsrand von Büttelbronn verlängert werden. Die Wohnsammelstraße wird von einem 5 m breiten, öffentlichen Pflanzstreifen mit Baumbepflanzung begleitet. Die Baumpflanzungen sind bereits weitgehend vorhanden und werden nach Norden hin ergänzt.

Die an die Wohnsammelstraße westlich angrenzenden hinterliegenden Parzellen **2** und **4** werden über einen kurzen, ca. 30 m langen Stichweg ohne Wendemöglichkeit erschlossen. Zum Stockig- und Weiherweg hin wird über einen 25 m langen Stichweg die Möglichkeit einer künftigen Ringverbindung geschaffen. Gleichzeitig wird hierdurch eine kurze Erreichbarkeit der freien Feldflur für Fußgänger und Radfahrer aus dem Altortbereich um den Stockigweg gewährleistet.

Die von der WUG 7 nach Norden führende Wohnsammelstraße erhält eine bituminös befestigte Fahrbahnbreite von 5,00 m und entlang des westlichen Fahrbahnrandes einen straßenbegleitenden, 1,50 m breiten Gehweg. Der Gehweg wird mit versickerungsfähigem Betonpflaster befestigt.

Der 30 m lange Stichweg zu den Parzellen **2** und **4** erhält eine Breite von 4,00 m und wird asphaltiert.

Die Verkehrsflächen sind weitgehend barrierefrei, Hochborde werden vermieden. Als Fahrbahnrandbegrenzung werden Granit-Zweizeiler mit durchgehend 3 cm Bordhöhe eingebaut.

Der Anschluss der Erschließungsstraße an die Kreisstraße WUG 7 erfolgt als einfache Einmündung ohne Tropfeninsel. Die Anschlussstelle liegt am Ortsrand, die Einmündung ist bereits weitgehend staubfrei befestigt. Die Sichtweiten an der Einmündung sind ausreichend, sie betragen 3/70 m in Richtung Ortsmitte und in Richtung freie Strecke 3/135 m und sind im Planblatt zeichnerisch dargestellt. Die Fahrbahnbreite der Erschließungsstraße wird im Anschlussbereich an die WUG 7 auf 6,00 m aufgeweitet. Die künftigen Ausrundungsradien betragen $R_1 = 10$ m und $R_2 = 12$ m.

Mit dem Ausbau des vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges als künftige Erschließungsstraße für das Wohngebiet entsteht eine Konfliktsituation durch die beiden unterschiedlichen Nutzungen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde Langenaltheim, als Ersatzweg für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge einen ca. 280 m östlich liegenden, parallel zum Baugebiet verlaufenden Feld-/Schotterweg zu einem wassergebundenen Ersatzweg auszubauen (Wegbreite = 3,50 m). Der landwirtschaftliche Ersatzweg liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Sollten trotz Ausbau dieses Feldweges in Zukunft Konflikte durch landwirtschaftlichen Verkehr oder Erschwernisse bei der Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Grundstücken Fl.-Nr. 482 und 483 östlich des Baugebiets auftreten, wird die Gemeinde gegebenenfalls weitere Maßnahmen vornehmen.

3.3 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild, sind grünordnerische Maßnahmen notwendig.

Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung der Fläche tragen der besonderen landschaftlichen Situation Rechnung und sind über die textlichen Festsetzungen verbindlich geregelt.

Im Süden stehen an der Kreisstraße bereits ältere Spitzahorne sowie die jungen Gehölze am Feuerwehrhaus. Entlang des Flurweges wurden zur Ortsrandgestaltung Obstbäume gepflanzt. An den übrigen Rändern ist im Bebauungsplan ebenfalls eine Eingrünung mit Laub- bzw. Obstgehölzen geplant, daneben sind im Gartenbereich zusätzliche Einzelbäume vorgesehen. Durch das Einbringen höherwüchsiger Arten sollen die Baukörper und Freiflächen gegliedert und eingebunden werden, um so Störungen des Orts- und Landschaftsbildes aus den verschiedenen Blickrichtungen zu vermeiden. Pflanzabstände zu Leitungen von weniger als 2,50 m erfordern bei Bäumen in der Regel einen Wurzelschutz.

Die Verwendung heimischer Laubholzarten berücksichtigt landschaftstypische Besonderheiten und bewirkt eine Vernetzung mit vorhandenen Strukturen.

Im Bereich der Randsäume sollen sich überwiegend extensive, möglichst nährstoffarme Gras- und Krautfluren entwickeln.

Mit zunehmendem Wuchs ist auch eine gesteigerte ökologische Wirkung in Bezug auf die, durch Versiegelung verursachte Beeinträchtigung des Bodens als Puffer, Speicher, Filter für das anfallende Niederschlagswasser sowie als Lebensraum für Flora und Fauna zu erwarten.

3.4 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs.

Tabelle 1: Flächennutzung im Baugebiet „Dornäcker“, 1. Änderung

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Bauparzellen	81,0 %	0,98 ha
Verkehrsflächen (inkl. Grünwege)	12,4 %	0,15 ha
Öffentliche Grünflächen	6,6 %	0,08 ha
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	1,21 ha

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Büttelbronn wird im Mischsystem entwässert, separate Oberflächenwasserkanäle zur Ableitung des Niederschlagswassers sind nicht vorhanden. Aus ökologischen und langfristig wirtschaftlichen Gründen ist geplant, das Neubaugebiet „Dornäcker“ künftig im Trennsystem zu entwässern.

Das häusliche Abwasser des Baugebiets wird über einen separaten Schmutzwasserkanal gesammelt und am südlichen Rand des Baugebiets auf Höhe des Feuerwehrgerätehauses über ein Schmutzwasser-Hebewerk in den vorhandenen gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet. Die vorhandenen weiterführenden Mischwassersammler in Büttelbronn sind hydraulisch ausreichend.

Das gesamte Mischwasser der Ortschaft Büttelbronn wird über eine Freispiegelleitung der Zentralkläranlage Treuchtlingen zugeleitet. Die für 45.000 EW ausgelegte Kläranlage Treuchtlingen ist ausreichend dimensioniert, um die Schmutzfracht aus dem Neubaugebiet „Dornäcker“ aufnehmen und behandeln zu können.

Das unbelastete Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen und privaten Dach- und Hofflächen wird in einem separaten Oberflächenwasserkanal gesammelt und am südlichen Rand des Baugebiets (Geländetiefpunkt) über einen neu anzulegenden Graben nördlich der Kreisstraße WUG 7 ins Tal des Walzbachs abgeleitet, wo es in ein Versickerungs-/Rückhaltebecken in naturnaher Erdbauweise eingeleitet wird. Die Einleitung des Niederschlagswassers in das Versickerungs-/Rückhaltebecken mit Notüberlauf in den Walzbach ist wasserrechtlich zu behandeln. Die entsprechenden Planunterlagen und Berechnungen werden im Rahmen einer gesonderten Erschließungsplanung von der Gemeinde Langenaltheim geliefert.

Zusätzlich zur getrennten Schmutz- und Niederschlagswasserableitung wird auf jedem Baugrundstück die Errichtung einer Zisterne für die Regenwasserrückhaltung und -nutzung mit einem Volumen von jeweils mindestens 5 m³ vorgeschrieben.

Grundwasser

Amtliche Grundwasserstände liegen im Planungsgebiet nicht vor. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist jedoch nicht von niedrigen Grundwasserflurabständen auszugehen. Sollten beim Baugrubenaushub dennoch Grund- oder Schichtenwasser aufgeschlossen werden, ist dies nach § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. In diesem Fall sind die Kellergeschosse der Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und ggf. als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine Ableitung von Grund- und Schichtwasser über die Kanalisation ist nicht gestattet.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserzweckverbandes rechts der Altmühl gewährleistet. Laut Auskunft des Wasserzweckverbandes ist das Wasserdargebot mengen- und druckmäßig ausreichend. Auf die ausreichende Dimensionierung der Leitungen zur Sicherstellung des Brandschutzes ist zu achten.

4.3 Elektrische Energieversorgung

Die Stromversorgung des Neubaugebiets erfolgt durch die Main-Donau Netzgesellschaft. Die Verteilung innerhalb des Baugebietes erfolgt mittels Erdverkabelung. Eventuell erforderliche Umformerstationen werden bei Bedarf in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Versorgungsleitungen können im Gehweg und abschnittsweise im Straßenbereich verlegt werden.

Im nördlichen Geltungsbereich verläuft eine 20 kV-Freileitung der Main-Donau Netzgesellschaft. Diese wird zurückgebaut und unterirdisch neu verlegt. Die aktuelle Freileitung und die künftig geplante unterirdische Trasse sind im Planblatt nachrichtlich dargestellt.

4.4 Gasversorgung

Das Ortsgebiet von Büttelbronn ist nicht an ein überörtliches Gasversorgungsnetz angeschlossen. Ein Anschluss des neuen Baugebietes ist damit aktuell nicht möglich und auch in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

4.5 Nutzung erneuerbarer Energien

Im Hinblick auf den Klimaschutz wird zur Nutzung erneuerbarer Energien die Errichtung solarthermischer und/oder Photovoltaikanlagen auf Dachflächen empfohlen. Die Schattenwirkung von durch die Grünordnung festgesetzten Bäumen ist dabei allerdings hinzunehmen. Bei der Anlagenplanung sollte daher die maximal zu erwartende Wuchshöhe der Bäume berücksichtigt werden.

4.6 Fernmeldeanlagen

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen einem von der Gemeinde zu beauftragenden Unternehmen.

4.7 Abfallentsorgung

Die geordnete Abfallentsorgung getrennt nach Wert- und Reststoffen erfolgt durch den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

Über die Wohnsammelstraße und ihre Fortsetzung in nördlicher Richtung bis zum Reitweg ist eine problemlose Müllabfuhr für die an der Erschließungsstraße liegenden Parzellen gewährleistet. Die an die Stichstraße angrenzenden Anwohner der Parzellen 2, 3, 4 und 5 bringen ihre Müllbehälter am Tag der Abholung zu einem zentralen Abstellplatz am Gehweg der Erschließungsstraße. Die Streckenlänge von maximal ca. 30 m ist zumutbar.

4.8 Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch die Gemeinde Langenaltheim. Das Baugebiet soll im Jahr 2015 in einem Bauabschnitt erschlossen werden.

Für die Verkehrserschließung und die Abwasserbeseitigung sind entsprechende Bauentwürfe zu erstellen und den jeweils zuständigen Behörden zuzuleiten (Tiefbauverwaltung des LRA Weißenburg-Gunzenhausen, WWA Ansbach).

5 Umweltbericht

5.1 Landschaftliche Lage

Büttelbronn liegt im Bereich der oberen Altmühlalb. Das Planungsgebiet am östlichen Ortsrand weist eine Höhenlage von ca. 522 bis 527,50 m über NN auf.

Die Geländeverhältnisse zeigen überwiegend ca. 3 - 5 % Gefälle nach Südosten. Nur im nordwestlichen Teil weisen kleine Flächenanteile an Ortsrand, ein Gefälle von bis zu ca. 7 % auf.

5.2 Umweltrelevante Ziele in Fachplänen

5.2.1 Regionalplan

Das Büttelbronner Gebiet gilt als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Bezüglich Natur und Landschaft befindet sich der Planungsbereich außerhalb des großräumig im Regionalplan dargestellten ‚Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes‘.

In der ökologisch-funktionellen Raumbgliederung liegt der Standort, so wie auch der Gesamtbereich um Büttelbronn und Langenaltheim, innerhalb des Gebietes mit ‚kleinräumigen und vielfältigen Nutzungen‘.

5.2.2 Arten- und Biotopschutz

Innerhalb des Planungsgebietes und im direkten Umfeld befinden sich nach der amtlichen Kartierung des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz keine ausgewiesenen Biotope.

5.2.3 Schutzgebiete und Gebietsfunktionen

Büttelbronn liegt im Naturpark Altmühltal. Der geplante Bereich befindet sich außerhalb der Schutzzone bzw. des Landschaftsschutzgebietes des Naturparks. Natura 2000 Gebiete (FFH- und SPA-Gebiete) sind vom Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Zur Lage von Schutzgebieten und kartierten Biotopen in der näheren Umgebung siehe Abbildung 3.

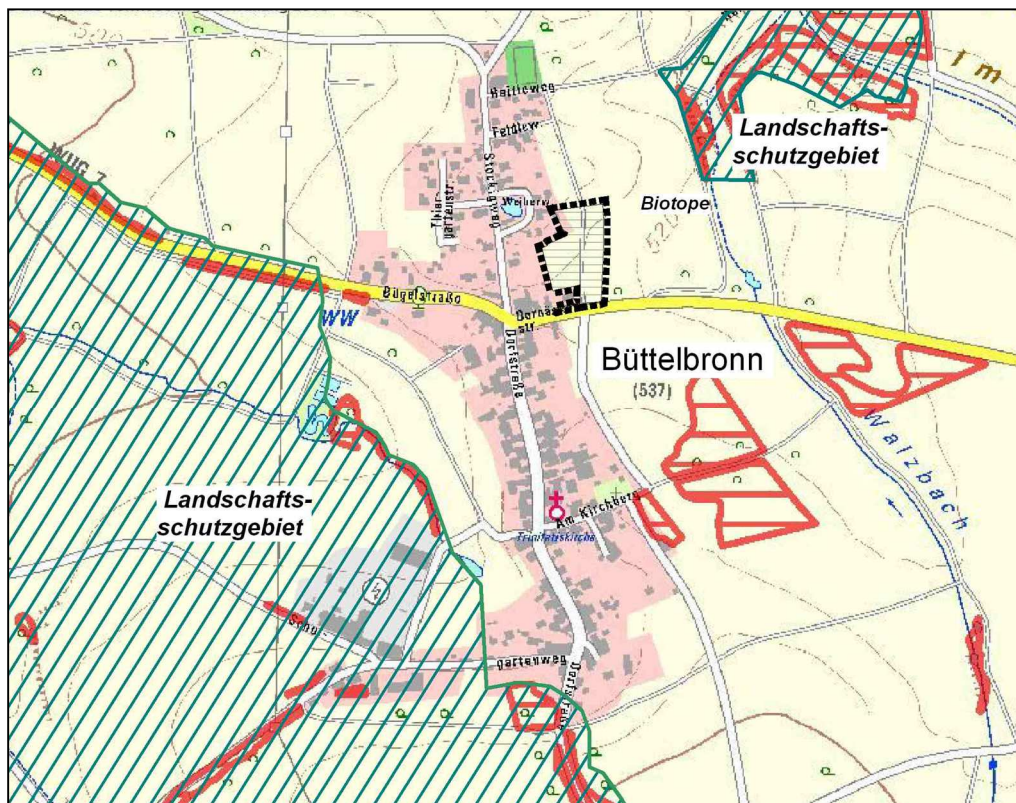


Abbildung 3: Schutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereichs

5.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.3.1 Schutzgut Boden

Durch Flächenbeanspruchung und Versiegelung haben die geplanten Baumaßnahmen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und damit auch auf die anderen Elemente des Naturhaushaltes. Bezüglich der Intensität ist von einem niedrigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auszugehen.

Riestrümmersmassen bedecken fast das ganze Gebiet zwischen der B 2 und Büttelbronn-Langenaltheim. Entstanden sind Kalkbraunerden, Braunerden und Pelosol-Braunerden. Lößlehme sind im Allgemeinen beigemischt und mildern die sonst sehr tonigen Verwitterungsbildungen der Bunten Breccie. Die verwitterten Riestrümmersmassen zeigen häufig eine wasserstauende Wirkung.

Nach der Bodenschätzungskarte sind die geplanten Ackerflächen überwiegend mit LT 5 V und LT 6 V bezeichnet (Ackerstandorte, schwerer Lehm oder toniger Lehm, Zustandsstufe 5 und 6, Verwitterungsböden), ansonsten bei Fl.-Nr. 482 mit L (Lehm) 5 V. Die Zustandsstufen 5 und 6 kennzeichnen einen Zustand der geringen Ertragsfähigkeit durch eine nur gering mächtige Krume (10-20 cm) die sich deutlich vom rohen Untergrund absetzt. Die Boden- und Ackerzahlen liegen bei 47/39 (Flurstück Nr. 616) und 41/34 (Flurstück Nr. 583, TF 483), sowie 53/46 (Flurstück Nr. 482, TF 483).

5.3.2 Schutzgut Wasser

Das Gebiet entwässert nach Nordosten bis Südosten, in Richtung des etwa 200 m entfernten Walzbachs, der nach Norden zum Büttelbronner Tal fließt.

Grundwasserbeeinflusste, empfindliche Standorte sind durch die Baumaßnahmen nicht betroffen.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem, mit Einleitung des Oberflächenwassers in angrenzende Vorflutgräben.

Durch begrünte Flächen und wasserdurchlässige Beläge, soll dem Schutz des Wassers zusätzlich Rechnung getragen werden.

5.3.3 Schutzgut Klima

Aufgrund der Siedlungsstruktur, der verbleibenden Randflächen und der Größe des Gebiets ‚Dornäcker‘, bleiben die geplanten Maßnahmen ohne wesentlichen Einfluss auf das lokale Klima und die Luftaustauschprozesse.

5.3.4 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die geplante Fläche erweitert das Baugebiet im nördlichen Teil von Büttelbronn, in Richtung Osten und schließt an die Wohnbauflächen und zum Teil an die gemischten Bauflächen des Ortskerns an. Aufgrund der angrenzenden Nutzung und der Entfernung zu landwirtschaftlichen Hofstellen, dürften keine besonderen Immissionskonflikte entstehen. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen kann es jedoch zeitweise zu Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen kommen.

Im Süden bildet die Kreisstraße WUG 7 für den überörtlichen Verkehr die Verbindung zur Bundesstraße 2. Auf das geplante Gebiet wirken daher zum Teil Geräuschimmissionen der Kreisstraße ein. Verkehrszahlen liegen nicht vor. Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund des eingeschätzten, geringen Verkehrsaufkommens nicht geplant.

5.3.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere, einschließlich der biologischen Vielfalt

Bei der beplanten Fläche von 1,21 ha handelt es sich überwiegend um Ackerland (0,97 ha). In geringem Umfang wird in Gehölzbestände eingegriffen. Der vorhandene öffentliche Grünstreifen mit jungen Obstbäumen, entlang der Erschließungsstraße (5 m Breite), wird durch die geplanten Grundstückszufahrten unterbrochen. Die Anzahl der Bäume bleibt unverändert. Zusätzlich wird der Grünstreifen nach Norden verlängert und bepflanzt.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Hecken, mit Schlehe und Holunder, können durch entsprechende Gebäudeanordnung erhalten und in die Grüngestaltung einbezogen werden.

Ein Bestandsplan findet sich in Anhang 1 dieser Begründung

5.3.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht ‚streng geschützten Arten‘

Es ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (2010) erfüllt sind:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

a) Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs. 1, Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schädigungsverbot:

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen und damit im Zusammenhang stehendes Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Nach den Bestanderhebungen im Geltungsbereich sind von der Maßnahme keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie betroffen. Ein Verbotstatbestand ist demnach nicht gegeben.

b) Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs. 1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verbot liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verbot liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Nach den Bestandserhebungen im Geltungsbereich sind keine wesentlichen Lebensräume für Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vorhanden. Ein Verbotstatbestand ist demnach nicht gegeben.

c) Bestand und Betroffenheit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der europäischen Vogelarten nach VRL ergeben sich aus § 44 Abs. 1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verbot liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verbot liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Als Vertreter der bodenbrütenden Wiesen- und Ackervögel kann die Feldlerche (*Alauda arvensis*) auftreten, die besonders Sommergetreide als Brutort nutzt, wenn die Vegetation zu Beginn der Brutzeit niedrig und lückenhaft ist. Schon ab April/Mai werden von der Feldlerche Rapsschläge gemieden, während Hackfrucht und Maisäcker bevorzugt ab Juli genutzt werden.

Da die Baumaßnahmen erst nach der Ernte der Feldfrüchte anzusetzen sind, sind potenziell mögliche Feldlerchenbruten nicht betroffen.

Weitere Vertreter der Ackervögel, besonders jene die auf Ackerrandstreifen angewiesen sind (z.B. Rebhuhn), kommen auf den Flächen nicht vor.

Die am Rand wachsenden Gehölze sind potentielle Niststrukturen für Heckenvögel. Manche Arten sind als Brutvögel im Siedlungsgebiet anzunehmen. Die unmittelbar angrenzenden Nutzungen stellen für manche Arten erhebliche Störquellen dar.

Die an einigen Stellen vorgesehenen Rodungen sind außerhalb der Vegetationsperiode vorzunehmen.

Das aus intensiven landwirtschaftlichen Flächen bestehende Gebiet hat nur eine geringe Bedeutung für die Vogelarten. Durch gleichartige Nutzungen im Umfeld sind zudem noch Ausweichlebensräume vorhanden.

Ein Verbotstatbestand ist demnach nicht gegeben.

d) Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen

In Bayern vorkommende, nach BNatSchG streng geschützte Pflanzen und Tierarten sind im Planungsbereich nicht nachgewiesen und finden dort keine geeigneten Lebensräume vor.

Fazit:

Insgesamt ist auf der beplanten, überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche nicht von einer Verschlechterung der aktuellen Erhaltungszustände der lokalen Populationen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, der Brutvogelarten und der nach BNatSchG streng geschützten Arten im räumlichen Zusammenhang auszugehen. Durch gleichartige Strukturen und Nutzungen im Umfeld sind auch Ausweichlebensräume vorhanden.

Einzelne Gehölzstrukturen werden evtl. bei der Grundstücksaufteilung und Bebauung entfernt. Die kleinen Schlehenhecken am Ortsrand sind durch die angrenzenden Nutzungen am Siedlungsrand beeinträchtigt. Sie sollten aber erhalten und in die Freiflächengestaltung einbezogen werden.

Um eine Gefährdung von Tierarten zu vermeiden finden Rodungen von Gehölzbeständen nur außerhalb der in § 39 BNatSchG festgesetzten Brut- und Vegetationszeit (1. März bis 30. September) statt. Nach den Rodungsmaßnahmen sind Vegetationsrückstände, die als Neststrukturen dienen können, bis spätestens Ende Februar zu entfernen.

5.3.7 Schutzgut Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild im Ortsrandbereich von Büttelbronn. Mit der Erweiterung des Baugebietes nach Osten wird der bisher als Begrenzung angenommene Bereich des Ortsrandweges als Erschließungsstraße eingeplant und die anschließende Ackerfläche einbezogen. Damit erstreckt sich die Ortslage weiter in die Landschaft. Die geplante Erschließungsstraße nutzt den Ortsrandweg mit der Verbindung von der Dornäckerstraße (WUG 7) zum Reitleweg und der Anbindung zum Weiherweg, so dass wichtige Bezüge erhalten und eingeplant werden.

In den Gärten sind an einigen Stellen schöne Obstbaumbestände vorhanden. Ansonsten sind die Grundstücke im Übergang zur Landschaft meist mit geschnittenen Liguster- und Thujahecken begrenzt. Naturnahe Heckenelemente sind nur im Bereich um die Trafostation zu finden.

Im gesamten Geltungsbereich werden zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern und versetzten Pultdächern zugelassen. Das bestehende Wohngebiet ist überwiegend von eingeschossigen Gebäuden geprägt. An mehreren Stellen kommen aber auch Gebäude mit zwei Geschossen und am Rand der alten Ortslage, in Jurabauweise (1 Geschoss + hoher Kniestock) vor. Für das Orts- und Landschaftsbild wäre die Beschränkung auf eine eingeschossige Bebauung östlich des Ortsrandweges, von Vorteil. Die Gemeinde möchte jedoch im gesamten Geltungsbereich zweigeschossige Bebauung ermöglichen. Durch die Höhenbegrenzung für die geplanten Gebäude, in Verbindung mit Festsetzungen zur Eingrünung und Durchgrünung, sollen Störungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden.



Abbildung 4: Der Ortsrand im Bereich der Trafostation



Abbildung 5: Blick aus südöstlicher Richtung zum geplanten Baugebiet

5.3.8 Kultur- und Sachgüter

Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter sind durch das geplante Vorhaben keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

In den Kartenunterlagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist im betreffenden Bereich kein Bodendenkmal verzeichnet. Bauliche Ensemble oder markante Einzelbäume sind im Planungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.

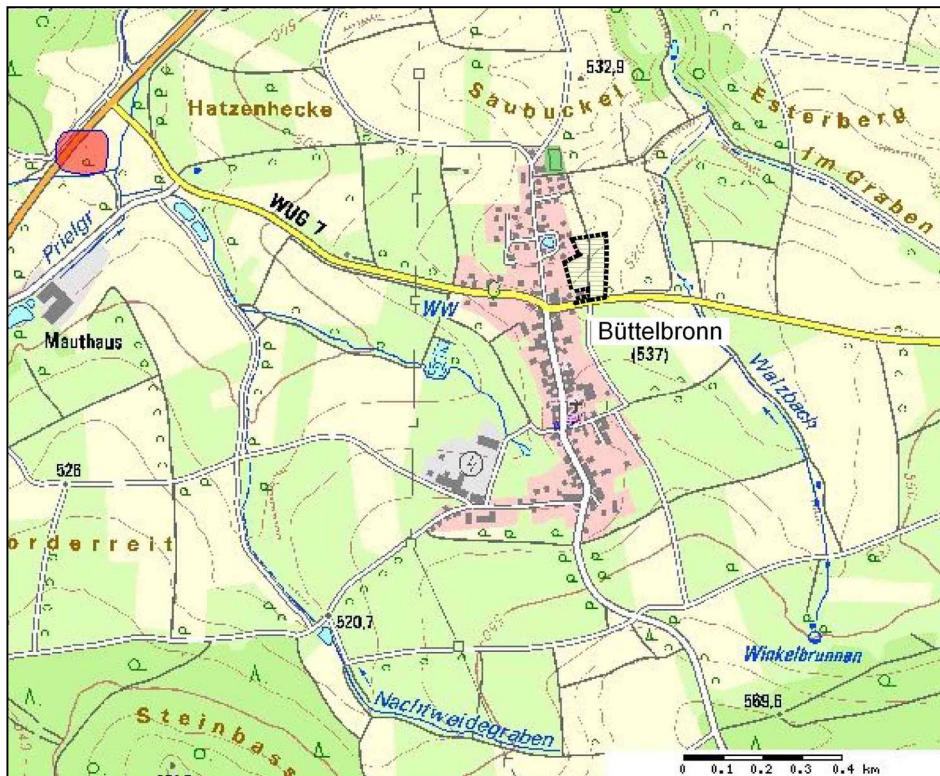


Abbildung 6: Bodendenkmäler

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

6.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt gemäß dem Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘ des StMLU.

Die Bestandsflächen werden größtenteils in Kategorie 1 (Flächen mit geringer Bedeutung) eingestuft.

Durch die Überlagerung von Bestandskategorie und Eingriffsbereich wird der Ausgleichsbedarf ermittelt.

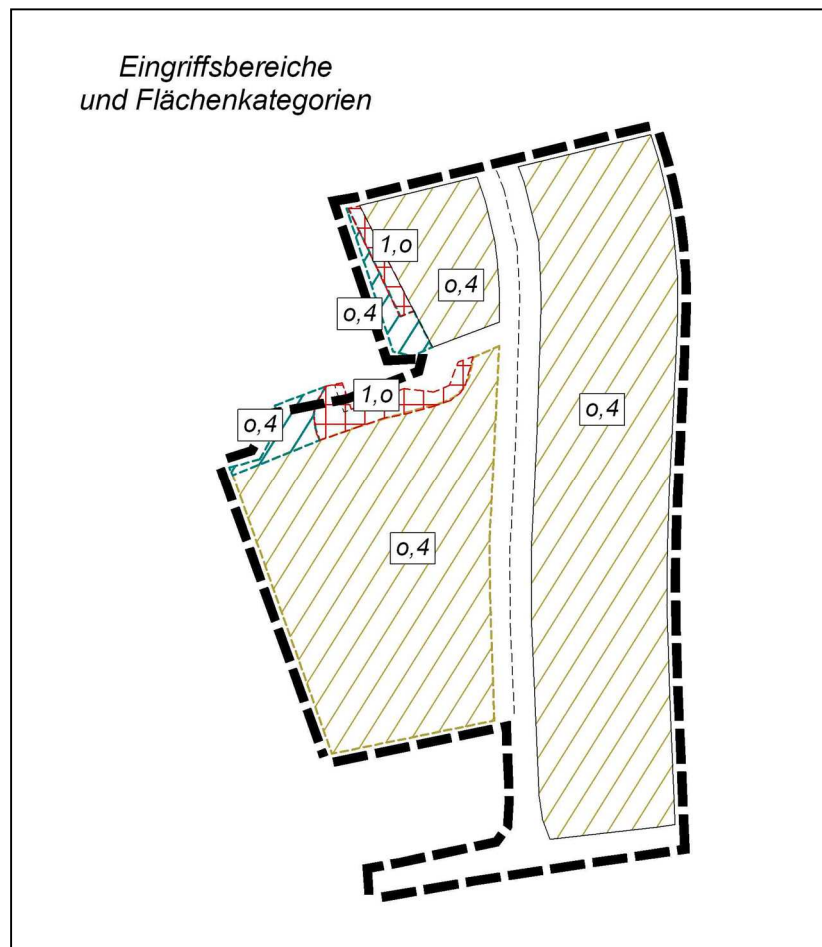


Abbildung 7: Eingriffsbereiche und Flächenkategorien

Für das Baugebiet ergibt sich gemäß Leitfaden des StMLU ein Kompensationsbedarf von **4.300 m²**. Damit erhöht sich gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan der Ausgleich um 250 m². Die Tabelle mit der detaillierten Ermittlung des Kompensationsbedarfs findet sich in Anhang 2 dieser Begründung.

6.2 Ausgleichsfläche

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch das Baugebiet Büttelbronn ‚Dornäcker‘ verursacht werden, wird außerhalb des Geltungsbereichs eine Fläche durch spezielle Maßnahmen aufgewertet.

Im Bereich des Baugebietes sind keine geeigneten Flächen zur Kompensation vorhanden.

Am Krauthaus ist eine größere Gemeindefläche vorhanden, die für Kompensationsmaßnahmen verwendet werden kann. Die Lage der Fläche südlich von Langenaltheim ist in einem Übersichtslageplan in Abbildung 8 dargestellt.



Abbildung 8: Lage der externen Ausgleichsfläche südlich von Langenaltheim

Die Naturschutzbehörde und der Landschaftspflegeverband wurden im Zuge der ersten Planung, bei der Bewertung der Fläche beteiligt und haben die Eignung festgestellt. Danach sind hier für Ausgleichsmaßnahmen 2,26 ha anerkennungsfähig. Die Fläche wird derzeit als Mähwiese genutzt, zum Teil auch mit Schafen beweidet. Sie ist insgesamt durch Feldgehölze, Hecken und junge Obstbäume strukturiert.

Der Ausgleich wird erbracht auf

Flurstück Nr. 2624 (TF), Am Krauthaus, Gemarkung Langenaltheim

(Ausgleichsfläche 0,63 ha / anrechenbarer Anteil 0,43 ha)

Durch die Änderung des Bebauungsplans ist eine um 250 m² vergrößerte Fläche erforderlich. Die genaue Abgrenzung der Ausgleichsfläche ist dem Maßnahmenplan in Anhang 3 zu entnehmen.

Eine Aufwertung der abgegrenzten Teilfläche ist durch weitere Extensivierungs- und Pflegemaßnahmen möglich:

- Die sich ausbreitenden Gehölze, besonders Schlehen werden zurückgenommen. Dazu ist in den Folgejahren eine Nachentbuschung notwendig.
- Östlich des Feldgehölzes ist zum Teil ein nährstoffreicher Randsaum vorhanden, zum Teil auch ein wiesenartiger Bereich. Diese Fläche wird ebenfalls durch Mahd und Entfernen der sich ausbreitenden Schlehe, offen gehalten.
- Es erfolgt eine Beweidung der Flächen (ohne Pferchen) oder eine Mahd mit Beseitigung des Mähguts, sowie ein Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz.

7 Aufstellungsvermerk

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Dornäcker“ wurde bearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 20.01.2015

geändert: 17.03.2015

19.05.2015



Manfred Klos, Dipl.-Ing.

Der integrierte Grünordnungsplan mit Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie der Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Dornäcker“ wurden bearbeitet vom

Planungsbüro Dunz
Freie Landschaftsarchitekten, Dipl.-Ing.e
Brunnengasse 1
91781 Weißenburg

aufgestellt: 20.01.2015

geändert: 17.03.2015

19.05.2015



Karl Dunz, Dipl.-Ing.

Anhang

- Anhang 1: Bestandsplan M 1 : 1.000**
- Anhang 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs**
- Anhang 3: Maßnahmenplan externe Ausgleichsfläche M 1 : 1.500**

Anhang 2 – Ermittlung des Kompensationsbedarfs

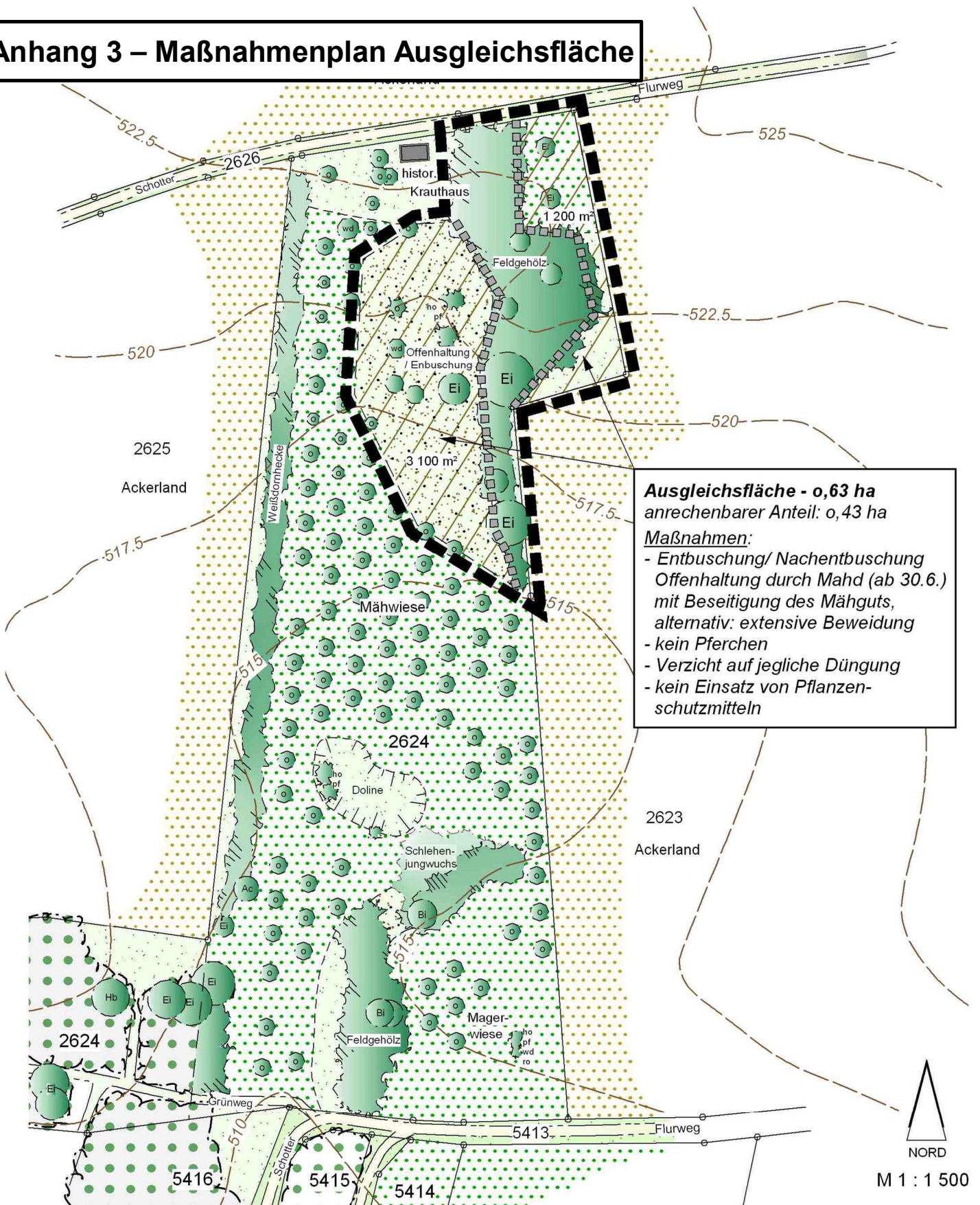
Bearbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

gemäß Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU)

Fl.-Nr.	Vegetationsbestand	Bebauungstyp	Flächenkategorie	Beeinträchtigungsin- tensität	Kompen- sations- faktor	Begründung des Kompensati- onsfaktors (Listen 1a bis 1c)	Flächengröße [m ²]	Flächenbedarf für Ausgleichs- maßnahmen [m ²]
482 483 583 616	Intensiv genutztes Ackerland	Bebauungstyp B: Niedriger bis mittlerer Versie- gelungs- und Nutzungsgrad	Kategorie I: Flächen geringer Be- deutung für den Na- turhaushalt; keine Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen betrof- fen	B I	0,4	Liste 1a: - geringe Versiegelung - viele Grün- und Versicke- rungsflächen - geplante Eingrünung und Ortsrandgestaltung	9 700 m ²	3 880 m ²
580 616	Gras- und Krautflu- ren, intensiv ge- nutzt/gepflegt	Bebauungstyp B: Niedriger bis mittlerer Versie- gelungs- und Nutzungsgrad	Kategorie I: Flächen geringer Be- deutung für den Na- turhaushalt; keine Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen betrof- fen	B I	0,4	Liste 1a: - geringe Versiegelung - viele Grün- und Versicke- rungsflächen - geplante Eingrünung und Ortsrandgestaltung	280 m ²	110 m ²

Fl.-Nr.	Vegetationsbestand	Bebauungstyp	Flächenkategorie	Beeinträchtigungsin- tensität	Kompen- sations- faktor	Begründung des Kompensati- onsfaktors (Listen 1a bis 1c)	Flächengröße [m ²]	Flächenbedarf für Ausgleichs- maßnahmen [m ²]
580 616	Schlehenhecken am Ortsrand, z.T. Nut- zungsbeeinträchti- gungen im Randbe- reich	Bebauungstyp B: Niedriger Versie- gelungs- und Nutzungsgrad	Kategorie II: Flächen mittlerer Be- deutung für den Na- turhaushalt	B II	1,0	Liste 1b: - Eingriffe auf Teilflächen beschränkt, z.T. Erhaltung und Einbeziehung der He- cken	310 m ²	310 m ²
Gesamtbedarf an Fläche für Ausgleichsmaßnahmen								4 300 m²







Anhang 3 – Maßnahmenplan Ausgleichsfläche



Ausgleichsfläche - 0,63 ha
 anrechenbarer Anteil: 0,43 ha




Maßnahmen:

- Entbuschung/ Nachentbuschung
- Offenhaltung durch Mahd (ab 30.6.) mit Beseitigung des Mähguts, alternativ: extensive Beweidung
- kein Pferchen
- Verzicht auf jegliche Düngung
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

-  Abgrenzung der Ausgleichsfläche
-  Mähwiese / Weide
-  Gras- u. Krautfluren
-  Entbuschungsflächen
-  Ackerland
-  Wald u. waldartige Bestockung

Bebauungsplan Büttelbronn 'Dornäcker' Ausgleichsfläche

Flurstück 2624 (TF), Gemarkung Langenaltheim
 28. 1. 2015

-  Laubbäume: O = Obst, Ei = Eiche, Bi = Birke, Ac = Feldahorn, Hb = Hainbuche
-  Feldgehölze, Hecken, Schlehe, Feldahorn, Weißdorn (wd), Holunder (ho), Pfaffenhütchen (pf), H.-rose ...
-  Höhenverlauf