



BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Sondergebiet „Freizeitanlage SoccerGolf Pleinfeld“

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs
4. Bauliche Nutzung
5. Erschließung
6. Immissionen
7. Umweltbericht
8. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege
9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

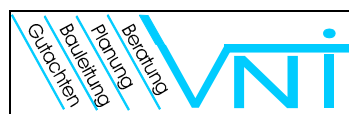
Anlage

Berechnung Ausgleichsbedarf
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Aufgestellt: Pleinfeld, den 09.06.2011

Ergänzt: Pleinfeld, den 04.08.2011

Ergänzt: Pleinfeld, den 10.11.2011



INGENIEURBÜRO FÜR TIEFBAU GMBH
NORDRING 4 91785 PLEINFELD
TEL.: 09144/94600 Fax: 09144/94602

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Vom Gemeinderat des Marktes Pleinfeld wurde in der öffentlichen Sitzung am 09.06.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Freizeitanlage Soccer Golf - Platz“ gemäß § 12 BauGB beschlossen. Mit der Aufstellung soll ein Teil des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gebietes für Fremdenverkehrsanlagen umgesetzt werden.

Der geplante Soccer Golf Platz dient der Stärkung und Verbesserung der regionalen Freizeiterholung im Fränkischen Seenland. Ferner ist beabsichtigt, durch die Errichtung dieser Anlage die neue Sportart in Altmühlfranken einzuführen und so die Attraktivität des Erholungsraumes Brombachsee für Touristen die in und um Pleinfeld Urlaub machen zu steigern.

Regionale Identität soll hierbei gefördert und Neues vorangetrieben werden.

2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten

Der Markt Pleinfeld liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Weißenburg - Gunzenhausen. Pleinfeld ist derzeit über die Abfahrten Pleinfeld - Nord und Pleinfeld - Süd an die am östlichen Ortsrand verlaufende Bundesstraße B 2 angeschlossen. Die Staatsstraße St 2222 (Pleinfeld - Gunzenhausen) verläuft am südlichen Ortsrand und mündet an der Abfahrt Pleinfeld - Süd in die B 2. Nach Norden in Richtung Spalt führt die WUG 18. Die WUG 18 in Richtung Fiegenstall wurde aus dem Ortsbereich nach Süden verlegt und bindet an die B 2 und die Staatsstraße St 2222 an. Die Kreisstraße WUG 15 führt nach Osten in Richtung Walting, Thalmässing, BA Nürnberg - München. Durch den Markt Pleinfeld verlaufen die Eisenbahnstrecken Nürnberg - München und Pleinfeld - Nördlingen.

Der Markt Pleinfeld ist im Regionalplan 8 als Unterzentrum zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs festgelegt. Pleinfeld soll zur Sicherung und Herstellung einer gleichwertigen und flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung innerhalb der aufgabenbezogenen zentralörtlichen Ausstattung bevorzugt entwickelt werden. Die Einzelhandelszentralität ist möglichst dauerhaft zu sichern. Die Arbeitsplatzzentralität ist möglichst dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln. Die Versorgungszentralität ist durch die Ausstattung mit den Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs möglichst dauerhaft zu sichern.

Das Gemeindegebiet ist der naturräumlichen Einheit "Fränkisches Keuper - Lias - Land" und deren Untereinheit Mittelfränkisches Becken (Rezat-Brombach-Sande" Naturraum 113 D.) zuzuordnen. Die Schwäbische Rezat teilt das Mittelfränkische Becken in das "Südliche Spalter Hügelland" und die "Rother Sandplatten". Auf dem Gemeindegebiet sind überwiegend arme Verwitterungsböden des anstehenden sandigen Keupers sowie pleistozäne Aufschüttungssande der Schwäbischen Rezat vorzufinden. Der Planungsbereich liegt am östlichen Rand des Rezattaales im Übergang zum Anstieg an die Albhochfläche im Bereich des mittleren Bursandsteines.

Durch den im Jahr 2000 eingeweihten Brombachsee wurden große Flächen des Gemeindegebietes geflutet. Auswirkungen der Seenbaumaßnahme sind die Verlagerung von Verkehrsströmen und strukturelle Änderungen des Raumes zum Erholungsgebiet. Maßgebliche Impulse sind hiervon in der Gastronomie, bei Beherbergungs-, Freizeit- und Unterhaltungseinrichtungen entstanden, die Entwicklung jedoch noch nicht befriedigend.

Der Planungsbereich liegt im Geltungsbereich des mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 28.05.2001 Az 20-603.17-19/77 genehmigten Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine Teilfläche des im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Fremdenverkehr ausgewiesenen Areal nördlich der Ortslage.

Eine Rodungserlaubnis für den Bereich der Waldfläche liegt mit Bescheid vom 13.07.2011 vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gewerbegebiets

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt im Norden des Marktes Pleinfeld und erstreckt sich auf die Flur-Nummern 467 und 470. Der Geltungsbereich schließt im Süden und Westen an bestehende Freizeitanlagen wie Freibad, Sportplätze, Campingplatz an. Im Norden befindet sich ein Waldgebiet und im Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die Zufahrt erfolgt von der Kreisstraße WUG 18

Der Geltungsbereich ist leicht nach Osten geneigt und hat eine Bruttofläche von 5,2 ha.

Bei ca. 1,4 ha des Geltungsbereiches handelt es sich um eine bereits gerodete Waldfläche, auf der sich mittlerweile durch Sukzession ein Baum- und Strauchbestand sowie Gras- und Krautstrukturen im Randbereich entwickelt haben. Das restliche Areal wird intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet Fremdenverkehr gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhabens- und Erschließungsplan vom 31.05.2011 wird Teil des Bebauungsplans gemäß § 12 (3) BauGB.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In der mit einer Baugrenze umfassten Fläche wird als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 innerhalb des Baufensters festgesetzt. Vorgesehen ist ein Gebäude, in dem der Kartenverkauf, der Betrieb eines Kioskes sowie Sanitäranlagen untergebracht sind. Im Gebäudeumgriff sind ein Biergarten mit Kiesbefestigung, Spielbereiche für Kinder und Aufenthaltsbereiche für Erwachsene geplant. Speisen, die über den Imbissbereich hinausgehen, werden von der umliegenden Hotelgastronomie geliefert.

Außerhalb des mit einer Baugrenze versehenen Bereiches sind alle Einrichtungen zulässig, die für den Betrieb eines Soccer Golf – Platzes erforderlich sind, insbesondere Spielbahnen mit Hindernissen und Gestaltungselementen, unbefestigte Querwege, Beregnungseinrichtungen und Umzäunungen. Zur Herstellung der Bahnen ist auch eine Modellierung des Geländes erforderlich.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der WUG 18 bzw. über die bestehende Ortsstraße „Sportpark“. Im Geltungsbereich ist eine befestigte Zufahrtstraße und die Anlage von Parkplätzen mit Schotterbefestigung geplant. Im Verlauf der Zufahrt von der WUG 18 sowie im Bereich der Sport- und Schulanlagen des Marktes Pleinfeld stehen weitere Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeindewerke Pleinfeld. Das bestehende Netz ist in der Lage, die zusätzliche Wassermenge bereitzustellen. Die Wasserversorgung besteht bereits in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Abwassernetz des Marktes Pleinfeld. Unverschmutztes Niederschlagswasser der Zufahrt wird auf dem Grundstück versickert. Dachflächen werden an den geplanten Teich angeschlossen bzw. zur Bewässerung verwendet. Die Einleitung in den Untergrund erfolgt erlaubnisfrei gemäß den Vorgaben der Verordnung über das schadhlose Einleiten von Niederschlagswasser (NWFreiV), da die geplante befestigte Fläche unter 1.000 m² beträgt.

5.4 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt durch ein vom Landkreis Weißenburg – Gunzenhausen beauftragtes Unternehmen. Sammelstellen für Wertstoffe sowie ein Wertstoffhof sind im Gemeindegebiet vorhanden.

5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Gemeindewerke Pleinfeld durch Erweiterung des in unmittelbarer Nähe vorhandenen Netzes.

6. Immissionen

Der Spielbetrieb findet nur tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) statt. Immissionskonflikte zu umliegenden Nutzungen sind nicht gegeben, die nicht bereits durch höher gelegene Nutzungen vorhanden sind.

Zur nächsten Wohnbebauung besteht ein Abstand von ca. 140 m.

Zum Campingplatz besteht ein Abstand von ca. 80 m.

Zum Hotel Sonnenhof besteht ein Abstand von ca. 190 m.

7. Umweltbericht

7.1 **Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

7.1.1 **Schutzgut Boden**

Der Naturraum 113 ist in seinem Gesamtbereich durch die sog. Sandstein-Keuper-Landschaft geprägt, die die erste Stufe im für den Landkreis typischen 3-Schichtstufenaufbau darstellt. Der Burgsandstein des Keupers, der über dem Blasensandstein des Keupers liegt, zeichnet sich hier mit seinen Böden oft durch Bodensäure und Nährstoffarmut aus. Nadelhölzer - hier Kiefernwälder - auf besseren Standorten mit Eiche und Buche beigemischt, bestimmen das Waldbild in dieser geologischen Formation.

Ackerbauliche Nutzung findet auf den besseren, flach talwärts geneigten Böden statt.

Durch Flächenbeanspruchung greift das Sondergebiet in das Schutzgut Boden ein, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist.

Das Sondergebiet hat eine Fläche von 5,2 ha, auf der die natürlichen Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Speicher-, Produktions- und Lebensraumfunktion) insbesondere im Teilbereich mit zulässiger Bebauung teilweise verloren gehen. Im Bereich der entstehenden extensiv genutzten Flächen und der geplanten Ausgleichsflächen wird ein im Vergleich zum derzeitigen Zustand verbesserter Zustand erreicht.

7.1.2 **Schutzgut Wasser**

Die Schwäbische Rezat ganz im Westen und der Brombach mit Brombachsee hinter der Höhenkuppe der sog. Schwarzleite, sind die natürlichen Gewässer im unmittelbaren Umfeld des Freizeit- und Erholungsraumes. Im Geltungsbereich und seiner Umgebung besteht keine Wasserschutzgebietsausweisung.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist auf Grund der geologischen Verhältnisse als gut einzustufen. Durch die geplante Nutzung wird im Teilbereich der landwirtschaftlich intensiven Nutzung der Oberflächenabfluss verringert sowie das Rückhaltevolumen des Bodens vergrößert. Die Grundwasserneubildungsrate wird in diesem Bereich erhöht. Eine Beeinflussung von Fließrichtung und Grundwasserständen ist nicht anzunehmen. Einen Eintrag von Schadstoffen durch Düngung und Spritzmittel wird es in Zukunft nicht mehr geben.

7.1.3 Schutzgut Klima/ Luft

Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen +8 und +10 °C. Niederschläge sind in einer Höhe von ca. 650 mm im Jahr zu erwarten.

Die offenen landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld des Planungsgebietes zählen hier zu den Kaltluftabflußflächen im weiteren Einzugsbereich der Schwäbischen Rezat. Kleinklimatisch günstige Situationen können sich in an den gebuchteten Waldrändern zur Schwarzleite bilden, da hier durch den lichtereren Kiefernwald Warmluft, die sich tagsüber gebildet hat, gehalten wird und abends langsamer abfließen kann.

Ein Einfluss auf die Luftaustauschprozesse, die nicht durch die bestehende Nutzung bereits gegeben sind, ist durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

7.1.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat sich zum Ziel gesetzt, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten - Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie, der europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL und darüber hinaus nur nach nationalem Recht "streng geschützte Arten" (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG) -, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Biotische Umweltfaktoren

Flora

Die derzeitige Ursprungsvegetation ist nahezu überall in Mitteleuropa vom Menschen mehr oder weniger stark beeinflusst. Um den Zustand und potentielle Entwicklungsmöglichkeiten von Lebensräumen richtig zu beurteilen, sollte das Ausmaß der menschlichen Einflussnahme auf die Vegetation - und somit auch auf die gesamte darin vorkommende Tierwelt - bekannt und quantifizierbar sein. Ein Vergleich der realen mit der natürlichen Vegetation, wie sie vor dem Einfluss des Menschen bestanden hat, ist vor dem Hintergrund einer seit Jahrtausenden praktizierten Veränderung der Landschaft und somit auch der Lebensräume heutzutage nicht mehr zielführend.

Die potentielle natürliche Vegetation hingegen zeigt auf, wie sich die gegenwärtige Vegetation unter momentanen Umweltbedingungen ausbilden würde, ohne Eingreifen des Menschen. Es würde sich in einer gewissen Sukzessionszeit ein Endzustand (Klimaxgesellschaften im dynamischen Gleichgewicht) entwickeln. (vgl. Ellenberg 1978)

Auf dem bestehenden Planungsgrundstück würde sich somit über unterschiedliche Sukzessionsstadien ein Eichen-Hainbuchen-Mischwald mit Kieferbeimischung einstellen.

Die derzeitige reale Vegetation auf dem Grundstück besteht aus einem 15jährigen Naturaufwuchs mit Eiche (*Quercus robur*), Buche (*Fagus sylvatica*), Feldulme (*Ulmus campestris*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestris*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) sowie Kiefer (*Pinus sylvestris*) und vereinzelt Fichten (*Picea abies*) auf ca. 1,3 ha und Ackerflächen auf ca. 3,8 ha.

An den sich natürlich gebildeten Waldrandsituationen findet man neben Ginster (*Cytisus scoparia*) und Heidekraut (*Calluna vulgaris*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*) und Schlehe (*Prunus spinosa*).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro Moos, 92281 Königstein eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.

7.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

Anlagenbezogene Immissionen aus dem Sondergebiet, die angrenzende Nutzungen unzulässig beeinträchtigen, sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf die Erholung sind nur im positiven Sinn gegeben.

7.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet liegt im Ferneinzugsbereich Rezattalau und ist durch die Schwarzleiten vom Brombachtal bzw. Brombachsee getrennt. Das sanft ansteigende Gelände von Ost nach West erscheint durch den 15jährigen Naturwaldaufwuchs gegliedert und Heckenstrukturen entlang der Zufahrtsstraße Champingplatz Pleinfeld ergänzen das Bild. Beginnend bei ca. 395 m NN am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches, geht der Höhenanstieg bis ca. 408 m NN am höchsten Punkt der Zufahrtsstraße zum Campingplatz Pleinfeld. Der Geltungsbereich ist von Osten bedingt einsehbar. Die geplante Nutzung ergibt jedoch keine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

7.1.7 Kultur- und Sachgüter

Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter sind durch die Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen zu erwarten. In näherer Umgebung befindet sich keine siedlungsgeschichtlich bedeutende Bausubstanz. Bau- und Bodendenkmäler, bauliche Ensembles oder markante Einzelbäume sind nicht vorhanden.

7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter als Gehölzfläche bzw. als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe
Klima/ Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm-Immissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

8. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege Ausarbeitung durch das Planungsbüro Michael Gerstner, Wülzburger Weg 4, 91781 Weißenburg

Nach § 18 Abs.1 BNatSchG ist, wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen.

Erforderliche Maßnahmen sind nach Art. 3 BayNatSchG zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen als Bestandteil der Bebauungspläne festzusetzen.

8.1 Konfliktanalyse und Eingriffsintensität

Vom Bau des Soccer-Golf-Parks gehen eine Reihe von Wirkungen auf das Umfeld aus, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Nutzungsfähigkeit der schützenswerten Naturgüter beeinträchtigen können. Hierbei ist zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen zu unterscheiden.

Mögliche Auswirkungen sind nachfolgend stichpunktartig genannt.

Baubedingte Auswirkungen:

- Bodenverdichtung im Arbeitsbereich
- Zeitlich begrenzte Störungen durch den Baubetrieb
- Gefährdung des offenen Bodens und des Grundwassers durch Maschinenbetriebsstoffe

Anlagebedingte Auswirkungen:

- Flächenentzug durch Nutzungsumwandlung
- Veränderung des Landschaftsbildes

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Einwirkungen aus Spielbetrieb, Unterhalts- und Pflegemaßnahmen

8.1.1 Bauliche Einrichtung

Der Soccer-Golf-Park bietet Platz für 18 unbefestigte Spielbahnen, die über leichte Modellierungen in das Ursprungsgelände eingebunden sind. Das Betriebsgebäude mit Sanitäreinrichtungen ist südwestlich ausgerichtet und hat eine überbaute Fläche von 112 m². Der sich unmittelbar anschließende und in offener Bauweise gestaltete Biergarten hat ebenfalls eine Fläche von 112 m². Im Zuge einer idealen Bewirtschaftung sind nur um das Betriebsgebäude und im Zufahrtsbereich Schwarzdecken bzw. Betonpflaster auf einer Fläche von rund 600 m² eingebaut. Nicht intensiv genutzte Bewegungsflächen - ca. 316 m² Parkplätze - sind wasserdurchlässig und atmungsaktiv mit Schotter befestigt.

Oberflächenwasser der Zufahrtstraße werden breitflächig über belebtem Oberboden versickert. Regenwasser der Dachflächen wird in den geplanten Teich eingeleitet.

8.2 Auswirkung der Maßnahme auf die Schutzgüter

8.2.1 Flora

Wie dargestellt, gehen durch den Neubau der Soccer-Golf-Anlage Wald- und Ackerflächen von 1.134 m² durch Versiegelung verloren. Teilweise umgewandelt von Wald- in Offenlandflächen werden ca. 4.042 m². Intensiv ackerbaulich genutzte Flächen von 13.612 m² werden ebenfalls durch Anlage von Bahnen in beispielbare Grasflächen überführt. Dargestellt im Plan Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Flächenbilanzierung. Auf dem Baugelände sind keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung verzeichnet.

8.2.2 Fauna

Im Zuge der stattfindenden Baumaßnahmen sind Rodungsarbeiten im Waldbereich nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungen bei Vögeln und Kleinsäugetern durchzuführen. Beeinträchtigungen von Tieren können so minimiert werden.

8.2.3 Boden

Wie bereits dargestellt, gehen durch den Neubau der Soccer-Golf-Anlage Wald- und Ackerflächen von 1.134 m² durch Versiegelung dauerhaft verloren.

8.2.4 Wasserhaushalt

Eine Grundwasserveränderung durch die Baumaßnahme ist nicht zu erwarten, da Oberflächen- und Regenwasser von Dachflächen und Abflüsse von versiegelten Flächen - Schwarzdecke - in dem Teich gereinigt und über einen periodisch wasserführenden Graben durch ein Biotop versickert werden.

8.3 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Erholungs- und Tourismusgebietes Brombachsee und ist aufgrund der umliegenden Freizeitanlagen - Freibad, Campinplatz - des Naturwaldaufwuchses und der Heckenstrukturen an der Zufahrtsstraße entlang gut in die Landschaft eingebettet.

Der Soccer-Golf-Platz befindet sich nicht in einem sensiblen Landschaftsteil und wirkt nicht störend zur bestehenden Nutzung der Landschaft. Man kann hier sogar von einer Aufwertung des Umfeldes durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sprechen.

Die Veränderung des Landschaftsbildes ist im Wesentlichen nur im Nahbereich wirksam, denn durch die Anordnung des Gebäudes parallel zu den Höhenschichtlinien ist eine Eingliederung baulicherseits gut gelöst.

8.4 Eingriffsminimierung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

8.4.1 Konfliktminimierung - Flächenalternativen

Der Gebäudestandort auf dem Soccer-Golf-Platz ist durch die hier vonstattengehende optimale Zu- und Abfahrtsituation vorgegeben und daher alternativlos.

Einen Beitrag zur Eingriffsminimierung leisten folgende Punkte:

- Der vorhandene Waldsaum bleibt überwiegend unangetastet.
- Ein am östlichen Waldsaum bestehender Krautsaum bleibt erhalten.
- Der anstehende belebte Oberboden wird vor Beginn der Bauarbeiten im Bereich des Kiosk, Biergarten, Parken und der Zufahrt abgeschoben und getrennt gelagert. Die Bearbeitungsgrenzen DIN 18915 werden beachtet.
- Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bleibt aufgrund der geringen Flächenversiegelung erhalten bzw. wird im Bereich der Ackerfläche verbessert.
- Der Schutz des Bodens vor Erosion wird im Bereich der Ackerfläche durch Begrünung und Bepflanzung verbessert.
- Die Luftaustauschfunktion bleibt unverändert erhalten.
- Kleinklimatisch wirkende Flächen entstehen oder werden erhalten.
- Eine Flächenversiegelung erfolgt nur auf ca. 2% des Geltungsbereiches.
- Ca. 70 % des bestehenden Waldes werden erhalten.
- Die Durchlässigkeit zur freien Landschaft bleibt bestehen.
- Es entstehen keine tiergruppenschädigenden Anlagen.
- spezifische Artenschutzmaßnahmen in Form von Steinhaufen und Totholzeinbringung sind in der Maßnahme vorgesehen.
- Der Schadstoff-, Pestizid- und Nährstoffeintrag wird im Bereich der Ackerfläche verringert
- Die Nutzung wird in großen Bereichen der Ackerfläche extensiviert.

- Zum Schutz für gehölbewohnende Tierarten erfolgt die Beseitigung von Gehölzbeständen nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September eines Jahres), also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.
- Schmier- und Hydrauliköle müssen der Wasserschutzklasse 0 entsprechen.

8.4.2 Bilanzierung der erforderlichen Maßnahmen

Um der gesetzlichen Erfordernis, die sich aus Art. 6 BayNatSchG ergibt, genüge zu tun, stehen drei Gruppen von Maßnahmen zu Verfügung, die nachfolgend kurz erläutert werden sollen.

An erster Stelle steht prinzipiell die Vermeidung oder Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Ausgleich ist der gleichwertige Ersatz einer Struktur oder Funktion am Ort des Eingriffs. Ist der Ausgleich nicht möglich, wird versucht, den Eingriff durch einen annähernd gleichwertigen Ersatz an anderer Stelle zu kompensieren.

8.5 Ermittlung der notwendigen Ausgleichsflächen

Mit der Errichtung des Soccer-Golf-Platzes ist ein Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG verbunden. Dieser Eingriff wird ermittelt und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Grundlage für die Ausgleichsflächenberechnung ist die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in der ergänzten und erweiterten Fassung vom Januar 2003.

Zur Anwendung kommt hier Punkt 3.2 Vorgehen nach dem Regelverfahren in vier Arbeitsschritten.

Im ersten Schritt ist der Natur- und Landschaftsraum in seinem Bestand zu erfassen.

Siehe hierzu die Angaben im Umweltbericht.

Nach Aussage von - Dipl. Biologe Moos - sind im Planungsgebiet keinerlei saP - Arten vorhanden.

Im zweiten Schritt steht das Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch die Errichtung der Soccer-Golf-Anlage entsteht nur ein geringer Versiegelungsgrad in Bezug zur Gesamtfläche. Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten und Lebensraum, Wasser, Boden, Klima/Luft und Landschaftsbild fallen kaum ins Gewicht. Entsprechend wurden die Kompensationsfaktoren gewählt. Diese rechtfertigen sich zusätzlich durch die intensiven Durchgrünungsmaßnahmen der Soccer-Golf-Platzfläche mit Bäumen (Obst-) und Heckengehölzen.

Der dritte Schritt ermittelt den Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen. Die Ermittlung erfolgt in der Anlage 1 zur Begründung.

Der Gesamtbedarf an Flächen für Ausgleichsmaßnahmen beträgt 8.092 m².

Im vierten Schritt werden geeignete Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches durch Herstellung von 7.500 m² Heckenstrukturen und 1.331 m² der Hecke vorgelagerten Gras- und Krautzone (Säume).

Zur optimalen Gestaltung der Hecke als Lebensraum für Vogelarten und Reptilien wird eine Pflanzung mit innerer Strukturierung vorgenommen. Es gibt Zonen mit lückiger Bepflanzung, Bereiche die nur Schlehen und niedrige Sträucher umfassen und solche mit hauptsächlich höheren Gehölzarten. In der Hecke werden Steinhäufen sowie einzelne Baumstämme und Wurzelstockhäufen (Totholzstrukturen) ausgebracht. Die Außenlinie der Hecke ist unregelmäßig mit Buchten und Vorsprüngen.

Neben der Hecke wird eine randliche Krautzone mit ca. 1.300 m² geschaffen. Zur Optimierung der Randzonen des Areals für die Zauneidechse werden in der Krautzone mehrere Steinhäufen sowie einzelne Baumstämme und Wurzelstockhäufen (Totholzstrukturen) ausgebracht. Innerhalb der Krautzone und der Hecke wird an etwa 20 Stellen auf einer Fläche von jeweils ca. 20 m² der Oberboden entfernt (Rohbodenfläche), damit vegetationsarme Bereiche entstehen, die die Ansiedlung der Zauneidechse fördern.

Nicht in die Ausgleichsberechnung einbezogen wurde die zwischen den Bahnen verbleibende weniger intensiv genutzte Grünlandfläche von ca. 25.000 m², sowie zwischen den Bahnen geplante Feuchtbereiche Hecken- und Blühackerflächen. Für Ansaaten ist eine kräuter- und artenreiche Saatmischung zu verwenden. Alternativ kann

auch eine Begrünung durch Sukzession erfolgen. Bei der Mahd werden jährlich wechselnde, zahlreiche aber kleinere Bereiche ausgespart (ca. 10 bis 20 % der Wiesenfläche), die dann wieder mit der ersten Mahd im Folgejahr gemäht werden, während dafür neue Zonen von der Mahd ausgespart werden. Eine Düngung erfolgt nicht.

Zur Stützung des Bestands von Fledermaus- und höhlenbrütenden Vogelarten sollen 10 handelsübliche Fledermaus- und 5 Vogelnisthilfen in den Gehölzbeständen angebracht werden. Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen verringert werden.

Der naturschutzrechtliche Eingriff wird durch Maßnahmen auf dem Grundstück vollständig kompensiert.

8.6 Maßnahmenumsetzung

8.6.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Schwerpunkt der Maßnahmen liegt im Sinne des Minimierungsgebotes, das sich aus § 8 BNatSchG ergibt, bei der Eingriffsvermeidung, die vor allem den sorgfältigen Umgang mit belebtem Oberboden umfasst.

Darüber hinaus wurde eigens eine Eingrünungsmaßnahme der Gebäudesituation vorgenommen, die nicht in die Bilanzierung der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen mit eingerechnet ist.

Das Landschaftsbild wird durch strukturierte Hecken und Baumpflanzungen aufgewertet.

Zur optimalen Eingrünung der Gesamtanlage werden zwischen den Spielbahnen noch 15 Großbäume I. Ordnung oder Obstbaumhochstämme gepflanzt.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bauen die Eingrünungsmaßnahmen weiter aus und ergänzen diese noch mit Obstbäume, heimischen Wildhecken und Bäume I. Ordnung.

Die ausgewählten Strauchgehölze lassen sich bei Bedarf auch auf den Stock setzen und können so in üblicher Weise durch den Besitzer selbst gepflegt werden.

Nachfolgende Pflanzenlisten enthalten Gehölze und Sträucher, die im Planungsgebiet Verwendung finden. Die Arten- und Sortenauswahl richtet sich zum einen nach den Vorgaben des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Weißenburg - Gunzenhausen und nach der jeweiligen PNV (potentielle natürliche Vegetation) im Bereich der Planung.

Die Pflanzenqualität der Wildhecken aus heimischen Wildsträuchern wurde im Hinblick auf spätere Pflegemaßnahmen so gewählt, dass Entwicklungs- und Unterhaltungspflegemaßnahmen nicht nötig werden.

8.6.2 Pflanzenlisten – Gehölzstrukturen

Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern in der heimischen Wildhecke soll hier max. 2 m betragen. Die Anlage erfolgt 3 bis 4reihig oder als "Heckengehölz" mit den Strukturen wie in 8.5 beschrieben.

8.6.2.1 Bäume I. Ordnung

Solitärbäume in der Soccer-Golf-Anlage, Parkplätze und Gebäudeeingrünung

15 Stück <i>Qercus robur</i>	H 3xv DB (Pflanzung im Bereich Bahnen)
5 Stück <i>Tilia platyphyllos</i>	H 3xv DB (Parken)
4 Stück <i>Pinus sylvestris</i>	Sol. 4xv DB 125 - 150, 200 – 225 (soweit nicht Erhalt bestehender Bäume)

8.6.2.2 Wildhecke aus heimischen Wildsträuchern und Bäumen II. und III. Ordnung

(7.552 m² / 2.500 Stück)

200 Stück <i>Carpinus betulus</i>	Hei 2xv. 175 - 200
80 Stück <i>Sorbus aucuparia</i>	Hei 2xv. 150 – 200
100 Stück <i>Betula pendula</i>	Hei 2xv. 150 - 200

40	Stück Acer campestre	Hei 2xv. mB. 150 – 175
30	Stück Sorbus domestica	Hei 2xv. 125 – 150
30	Stück Sorbus torminalis	Hei 2xv. 125 – 150
150	Stück Cornus mas	v. Str. 5 Tr 100 - 150
480	Stück Cornus sanguinea	v. Str. 5 Tr 100 - 150
330	Stück Corylus avellana	v. Str. 4 Tr 100 – 150
800	Stück Prunus spinosa	v. Str. 3 Tr 60 - 100
50	Stück Rhamnus frangula	v. Str. 4 Tr 100 - 150
60	Stück Rosa canina	v. Str. 4 Tr 100 - 150
150	Stück Viburnum lantana	v. Str. 5 Tr 100 - 150

8.6.2.3 Obstsortenliste

Bereich in Soccer-Golf-Anlage alternativ zu Laubbäumen I. Ordnung

Äpfel: H

- 2 Stück Roter Eiserapfel
- 5 Stück Rheinischer Bohnapfel
- 1 Stück Goldparmäne
- 2 Stück Berner Rosenapfel
- 2 Stück Rote Sternrenette
- 1 Stück Jakob Fischer
- 2 Stück Jakob Lebel
- 1 Stück Geheimrat Oldenburg
- 2 Stück Kaiser Wilhelm
- 1 Stück Landsberger Renette
- 1 Stück Weißer Klarapfel

Birne, Zwetschge: H

- 2 Stück Gräfin v. Paris
- 1 Stück Clapps Liebling
- 1 Stück Williams Christ Birne
- 1 Stück Gellerts Butterbirne
- 2 Stück Hauszwetschge
- 1 Stück Wangenheimer Frühzwetschge
- 1 Stück Katinka

8.6.2.4 Ausführungshinweise

Bei der Gehölzpflanzung ist auf Artengruppen zu achten, die untereinander abwechseln sollen. Die Sträucher sind bei der Pflanzung nicht zurückzuschneiden, sondern bei der geforderten Einzellochpflanzung tief einzupflanzen. Ebenso Bäume II. und III. Ordnung.

Obsthochstämme und Bäume II. und III. Ordnung sind an jeweils einem Pfahl zu befestigen, der vor der Pflanzung einzuschlagen ist. Es sind Pfähle 200 cm lang, weißgeschält mit 8er Zopf zu verwenden. Wildverbisschutz ist an den Obsthochstämmen anzubringen.

Für Bäume I. Ordnung ist eine Dreibockverankerung vorzunehmen.

Zur Befestigung sollen handelsübliche Kokosfaserstricke benutzt werden.

9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

- 9.1 Nachteile durch die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten.
- 9.2 Im Aufstellungsverfahren erfolgte die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.