



**Markt Pleinfeld**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit Grünordnungsplan  
für das allgemeine Wohngebiet  
„WOHNPARK AM FRÄNKISCHEN MEER“**

**Begründung zur Grünordnung  
und Umweltbericht**

- 5. 12. 2013 -

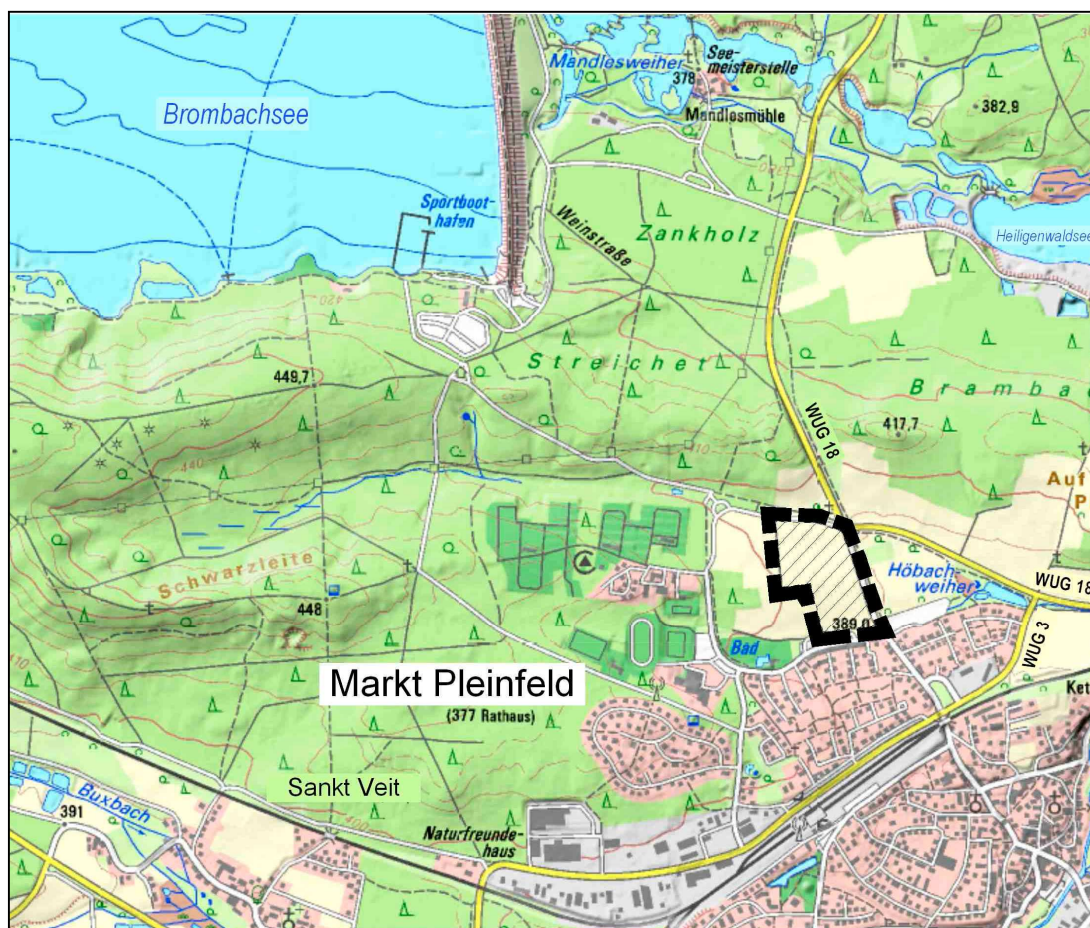
## Inhalt

1	Räumliche Lage	2
2.	Anlass und Zweck der Planung	2
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
4.	Umweltbericht	4
4.1	Landschaftliche Lage	4
4.2	Umweltrelevante Ziele in Fachplänen	4
4.2.1	Regionalplan	4
4.2.2	Arten- und Biotopschutzprogramm, Biotopkartierung	4
4.2.3	Schutzgebiete und Gebietsfunktionen	5
4.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
4.3.1	Schutzgut Boden	5
4.3.2	Schutzgut Wasser	6
4.3.3	Schutzgut Klima	8
4.3.4	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	8
4.3.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere, einschließlich der biologischen Vielfalt	8
4.3.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	9
4.3.7	Schutzgut Landschaft	11
4.3.8	Kultur- und Sachgüter	14
4.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
5.	Grünordnerische Maßnahmen im Baugebiet	15
6.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16
7.	Ausgleichsflächen	18

## 1. Räumliche Lage

Das geplante Wohngebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Pleinfeld und bildet damit eine Ortserweiterung zwischen der Kreisstraße WUG 18, der Badstraße und der nördlichen Zufahrt zum Campingplatz. Das 5,40 ha große Gebiet ist ca. 1 km vom Brombachsee entfernt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 462, 462/1, 463, 464, 465, 473, 474, 475, sowie 470/1, 479/1 (TF, Straße).



## 2. Anlass und Zweck der Planung

Anlass für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die geplante Errichtung des „Wohnparks am fränkischen Meer“. Mit diesem Konzept sollen überregional Interessenten für Wohneigentum am Brombachsee angesprochen werden. Bauträger für die Wohnanlage der privaten Investoren, ist die WOHN-PARK AM FRÄNKISCHEN MEER GmbH & Co.KG, mit Sitz in Pleinfeld.

Da es sich um ein konkretes Projekt eines Vorhabensträgers handelt, wird als Rechtsgrundlage für die Bebauung, ein mit der Gemeinde abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB erstellt. Damit werden Elemente des Bebauungsplans mit einem Erschließungs- und Durchführungsvertrag verbunden.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die geplanten Bauparzellen werden bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Grundlage für die Planung bildet der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Pleinfeld, in der das Planungsgebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Fremdenverkehr‘ dargestellt ist. Im betreffenden Bereich ist daneben eine Eingrünung bzw. Gestaltung des Übergangs in die freie Landschaft festgelegt, sowie die Aufstellung eines Grünordnungsplans (GOP).

Die Siedlungsbereiche im Süden sind als Wohnbaufläche ausgewiesen, südwestlich davon befindet sich das Freibad. Im Osten schließen ebenfalls Wohnbauflächen an.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auch der Flächennutzungsplan geändert. Anstelle der Sonderbaufläche wird im Bereich des Vorhabens eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden Bedarf und Alternativen dargestellt. Zur Kompensation werden an anderer Stelle, in den Ortsteilen Ramsberg und Stirn ausgewiesene Wohnbauflächen im Umfang von ca. 4,3 ha zurückgenommen bzw. in landwirtschaftliche Flächen umgewidmet.



Flächennutzungsplan und Landschaftsplan Markt Pleinfeld.  
Die eingefügte Abgrenzung zeigt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.



## **4. Umweltbericht**

### **4.1 Landschaftliche Lage**

Hinsichtlich des Naturraums liegt der Planungsbereich im südlichen Vorland des Spalter Hügelland, einem walddreichen, teils ebenen Gürtel. Der betreffende Ostteil der Einheit ist durch ein stärkeres Gefälle und die Taleinschnitte geprägt, die zum Brombach und zur Schwäbischen Rezat entwässern. Natürliche und künstliche Gewässer betonen den Landschaftstyp der Keuperplatte, die von isolierten Tafelbergen der Liasplatte überragt wird. Sandsteine und eingeschaltete Lettenlagen bringen einen häufigen Wechsel in Böden, Vegetation und Bodennutzung mit sich. Anstelle des natürlichen Hainsimsen-Buchenwaldes sind heute Kiefernforste mit Zwergsträuchern verbreitet.

Das geplante Baugebiet liegt im unteren Teil, der zur Schwäbischen Rezat hin flach auslaufenden ‚Schwarzleite‘, in einer Höhenlage zwischen 390 und 400 m über NN (Schwäbische Rezat 370 m üNN). Durch das Relief der beiden Seitentälchen am südlichen und nördlichen Rand des Planungsgebietes ist das Gelände nach Nordosten bis Südosten geneigt. Die Hangneigung beträgt überwiegend 2-4 (-6) %.

### **4.2 Umweltrelevante Ziele in Fachplänen**

#### **4.2.1 Regionalplan**

Pleinfeld liegt an der überregionalen Entwicklungsachse Nürnberg-Weißenburg-Donauwörth und wurde im Regionalplan als Unterzentrum festgelegt. Das Unterzentrum soll zur Sicherung und Herstellung einer gleichwertigen und flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung innerhalb der aufgabenbezogenen zentralörtlichen Ausstattung bevorzugt entwickelt werden.

Pleinfeld zählt zu den Gebieten mit besonderer Bedeutung für die Erholung, mit dem Erholungsschwerpunkt Brombachsee.

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

In der (großräumigen) ökologisch-funktionellen Raumgliederung liegt das Planungsgebiet im Übergangsbereich zwischen den Gebieten mit ‚intensiver Landnutzung‘ und den Gebieten mit ‚kleinräumigen und vielfältigen Nutzungen‘.

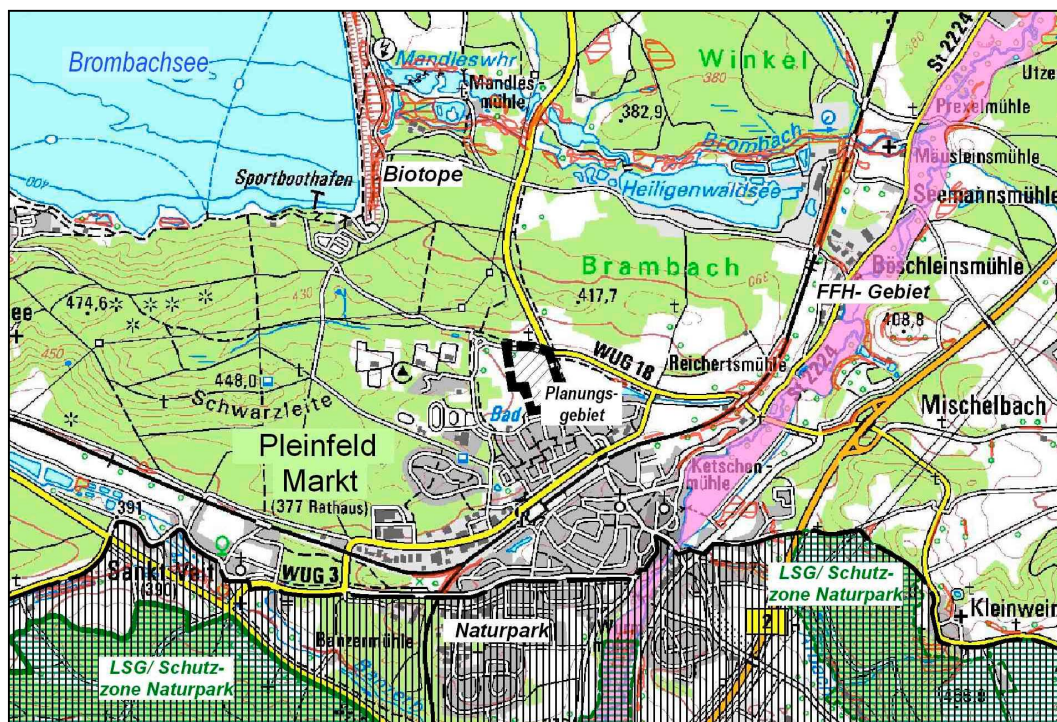
#### **4.2.2 Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung, Biotopkartierung**

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

Fundorte von Pflanzen und Tieren, die im Rahmen der Artenschutzkartierung des Landesamtes für Umweltschutz erfasst wurden, sind innerhalb des Gebietes nicht vorhanden.

### 4.2.3 Schutzgebiete und Gebietsfunktionen

Der Markt Pleinfeld liegt zum Teil noch im Naturpark Altmühltal. Der nördliche Ortsbereich und damit das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des Naturparks. Andere Schutzgebiete, wie Landschaftsschutzgebiet, Natura 2000 Gebiete (FFH- und SPA-Gebiete) sind vom Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.



Natur- und Landschaftsschutz

## 4.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 4.3.1 Schutzgut Boden

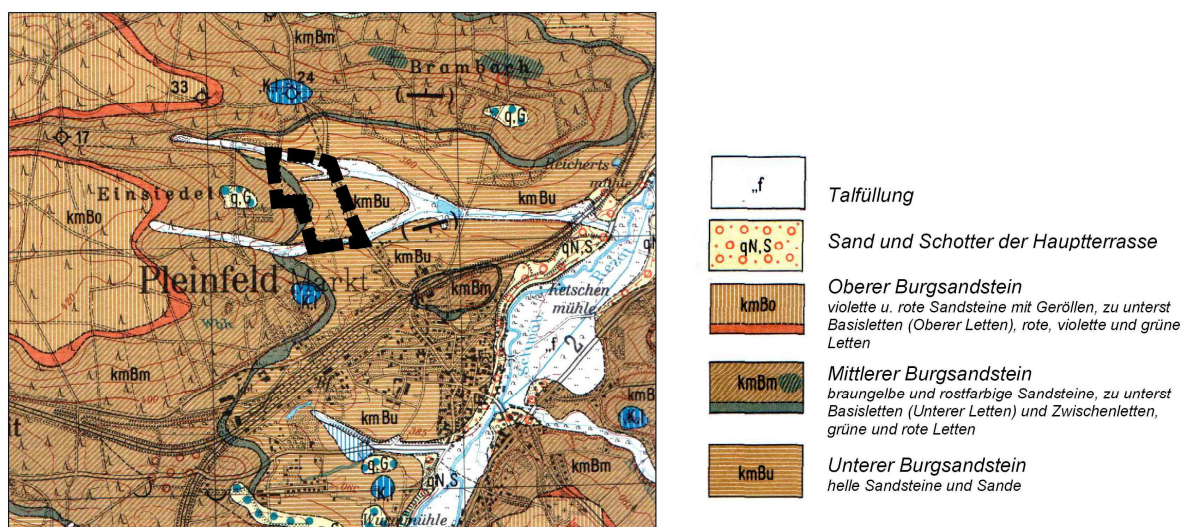
Durch Flächenbeanspruchung und Versiegelung haben die geplanten Baumaßnahmen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und damit auch auf die anderen Elemente des Naturhaushaltes.

Bei Pleinfeld und auch im Planungsbereich, werden die unteren Hanglagen, die zur Schwäbischen Rezat austreichen, von Schichten des unteren Burgsandsteins (Keuper) gebildet. Darüber liegt der Ausstrich des mittleren Burgsandsteins mit dem Basisletten, der noch geringfügig betroffen ist. Im Nordosten erfasst nach der geologischen Karte, das geplante Wohngebiet daneben noch geringfügig Ränder des nördlichen Seitentälchens, mit quartären Talfüllungen. Im Zuge der Erschließung des Campingplatzes und der südlichen Wohngebiete wurde das Relief bereits verändert, so dass im beplanten Bereich keine Senken mehr erkennbar sind. Der Grabenverlauf ist im südlichen Baugebiet verrohrt, im Norden verläuft der Graben außerhalb des Planungsgebietes in der Senke und entlang der Straße, Richtung Schwäbische Rezat.

Bei den in erster Linie betroffenen Schichten des Unteren Burgsandsteins bilden fein- bis grobkörnige bindemittelarme Sandsteine und tonig gebundene Sandsteine das Ausgangsmaterial. Die Böden sind aus umgelagerten Verwitterungsprodukten entstanden. Die lehmig-sandigen Hangfuß-Deckschichtböden sind landwirtschaftlich vielseitig als Acker nutzbar.

Nach der Bodenschätzungskarte sind die beplanten Flächen überwiegend mit IS 4 V bezeichnet (Ackerstandort, lehmiger Sand Zustandsstufe 4, Verwitterungsboden). Im Süden ist ein geringer Anteil an sandigen Lehmböden vorhanden. Die Bodenzahlen liegen größtenteils im Bereich um 40, im südlichen Teil bei 53.

Die Planungen berücksichtigen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Es erfolgt eine Anpassung an den Geländeverlauf und es werden größere Erdmassenbewegungen vermieden. Seltene Bodentypen sind nicht betroffen.



#### 4.3.2 Schutzgut Wasser

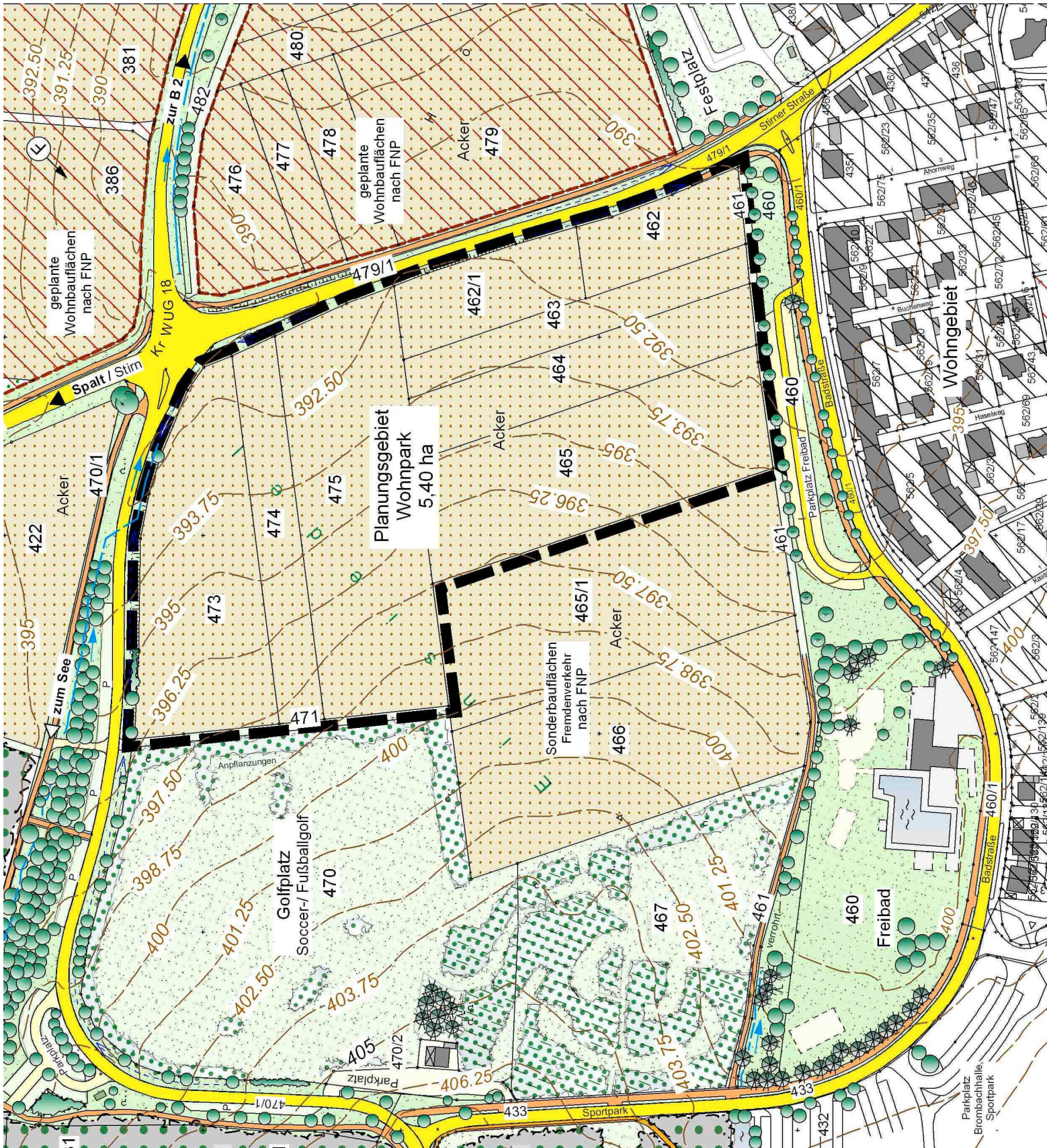
Das Gelände entwässert über den nördlichen und südlichen Graben zur Schwäbischen Rezat. Deren Aufschüttungen bildet einen weitflächigen Grundwasserleiter. Der Keuper ist nicht durch niveaubeständige Letten- oder Tonschichten von den quartären Talfüllungen getrennt, so dass großräumig gesehen zwischen dem Grundwasserstockwerk des Sandsteinkeupers und der grundwasserführenden Hauptterrasse ein hydrogeologischer Zusammenhang – besteht (Geologische Karte von Bayern, Blatt 6831).

Als Eingriff in den Wasserhaushalt ist die Verminderung der Versickerungsfähigkeit aufgrund der zu erwartenden Versiegelung zu sehen. Dadurch wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Verbesserungen entstehen durch die entfallenden Dünger- und Pestizidbelastungen.









Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem, mit Einleitung des Oberflächenwassers in den angrenzenden, nördlichen und den (z.T. verrohrten) südlichen Vorflutgraben.

Durch Wasserrückhaltung, in Form flacher Entwässerungsmulden, durch begrünte Flächen und wasserdurchlässige Beläge wird dem Schutz des Wassers zusätzlich Rechnung getragen werden.





### Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  -  Höhenverlauf
  -  Ackerflächen, intensiv genutzt
  -  Gehölzbestände im Umfeld, O = Obst, Kiefer
  -  Waldflächen, Kiefer
  -  Laubholzbestände, flächig / z.T. neue Anpflanzungen
  -  Geh- und Radweg
  -  Fotostandort, Foto im Text
- M 1 : 2 500



### **4.3.3 Schutzgut Klima**

Die geplante Maßnahme hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Luftaustauschprozesse.

Im direkten Umfeld der geplanten Gebäude und der versiegelten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas und der Ausbildung einer Wärmeinsel. Die Versiegelung großer Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftstehungsgebieten, die für den bodennahen Luftaustausch in den Siedlungen wichtig sind. Aufgrund der Siedlungsstruktur, der verbleibenden Randflächen und der Gebietsgröße wird die Maßnahme hier jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Ortsklima bleiben.

### **4.3.4 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Durch den nahen Brombachsee, die vorhandenen Einrichtungen im Siedlungsbereich und die Wander- und Radwege, besitzt die Landschaft eine hohe Bedeutung für Freizeit und Erholung.

Die Kreisstraße WUG 18 bildet für den überörtlichen Verkehr die Verbindung zur Bundesstraße. Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt von der Stirner Straße im Westen und von der zum Campingplatz führenden Straße, im Norden.

Auf das geplante Gebiet wirken zum Teil Geräuschemissionen der Kreisstraße, der Ortszufahrt und der Erschließungsstraßen, mit den Einrichtungen Freibad, Sportpark, Campingplatz, Soccergolf-Anlage und Festplatz.

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für das Allgemeine Wohngebiet zu gewährleisten, wurde vom Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Wolfgang Sorge, Nürnberg, ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Im Gutachten wurden die einwirkenden Geräuschemissionen der benachbarten Straßen, des Freibades, der Soccergolf-Anlage und des Festplatzes betrachtet. Nach Darstellung des Gutachtens sind aufgrund der Verkehrsgerauschemissionen sowie der Sport- und Freizeitgeräuschemissionen aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Bezüglich des Kirchweihbetriebes können im südöstlichen Teil des Baugebietes zwischen 22.00 und 6.00 Uhr gegebenenfalls Überschreitungen des Immissionsschutzrichtwertes für seltene Ereignisse auftreten (s. Gutachten).

### **4.3.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere, einschließlich der biologischen Vielfalt**

Die als Wohngebiet geplanten Bereiche sind hinsichtlich der Flora und Fauna von geringer Bedeutung. Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten kommen nicht vor.

Die beplanten Flurstücke (5,40 ha) sind Teil der intensiv genutzten Ackergeranne.

#### **4.3.6 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, Nrm. 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.

Das geplante Wohngebiet ist auf derzeit genutzten Ackerflächen vorgesehen (Getreideanbau, einige Parzellen noch unbestellt). Die einzelnen Äcker werden intensiv genutzt, wobei Ackerrandstreifen völlig fehlen.

Als einziger Vertreter der bodenbrütenden Wiesen- und Ackervögel trat die Feldlerche (*Alauda arvensis*) auf (ein singendes Männchen über den Flächen). Ein Brutvorkommen ist auf den Flächen zwar möglich, besonders nutzt die Art aber Sommergetreide als Brutort, wenn die Vegetation am Beginn der Brutzeit niedrig und lückenhaft ist. Schon ab April/Mai werden von der Feldlerche Raps-schläge gemieden, während Hackfrucht und Maisäcker bevorzugt ab Juli genutzt werden.

Da die Baumaßnahme erst nach der Ernte der Feldfrüchte bzw. außerhalb der Vegetationsperiode anzusetzen ist, 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 Nordseite des Bebauungsgebietes grenzt an einen breiten Straßenrandbereich aus Grünland mit einem z.Z. wasserfreien Graben. Eine Kastanie und zwei Stiel-Eichen mittlerer Größe (bis 10 m hoch) weisen keine Höhlungen oder Niststrukturen auf. In der ca. 15 m langen und drei m breiten relativ durchlässigen Schlehenhecke (mit Spitzahorn und Hasel) fanden sich ebenfalls keine Vogelneester.

Am südlichen Rand stocken neben den Parkplätzen an der Badstraße zwölf Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche) mittlerer Größe, die keine Höhlungen aufweisen.

Das einheitliche Straßenrandgrün an der WUG 18 dürfte entsprechendem Düngereintrag von den angrenzenden Äckern ausgesetzt sein und weist keinerlei andere Strukturen auf. (Begutachtung am 02.05.2013 durch Dr. KARL-HEINZ WICKL).

Das aus intensiven landwirtschaftlichen Flächen bestehende Gebiet hat daher 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, 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.

Es zeigt sich, dass für alle hier zu betrachtenden Arten eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

### **4.3.7 Schutzgut Landschaft**

Die geplante Bebauung an der Stirner Straße schließt an das Wohngebiet im Bereich der Badstraße an und erstreckt sich von dort isoliert ca. 350 m nach Norden. Allerdings sehen die Planungen der Gemeinde Pleinfeld im Flächennutzungsplan auch östlich der Straße Wohnbauflächen vor, die sich noch weiter in nördliche Richtung entwickeln sollen. Insgesamt handelt sich hier um Ortsrandlagen, die hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes als empfindlich einzustufen sind.

Auf der 5,40 ha großen Fläche des Planungsgebietes sind 46 Wohnhäuser geplant, daneben ein kleines Versorgungszentrum mit Verwaltung. Die Wohngebäude werden in Holzbauweise auf niedrigen Stahlbetonstützen errichtet und mit einem Flachdach versehen. Es variieren bestimmte Gebäude-Grundtypen hinsichtlich Grundriss und Höhe (ein- bis zweigeschossig, eingeschossig mit Staffelgeschoss).



Durch die Gebäudegestaltung und –anordnung setzt sich das geplante Wohngebiet deutlich von der bestehenden Bebauung am Ortsrand ab. An der Badstraße prägt derzeit die dichte, meist viergeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise mit Satteldach, den Ortsrand. Der kleine Grünzug mit Freibad, begrünten Parkplätzen und Festplatz bildet den Übergang zur freien Landschaft. Optische Bezüge zu ortstypischen Baustrukturen der alten Ortslage bestehen nicht. Die geplante Bebauung beeinträchtigt aber zum Teil Blickbeziehungen von der vorhandenen Wohnbebauung zur freien Landschaft.

Das geplante Gebiet bildet eine eigene Gestaltungseinheit, was in dieser Sonder-situation, im Übergangsbereich zum See und der nahen Sport- und Freizeitarchitektur vertretbar erscheint.

Bei der Ausgestaltung ist besonders auch ein hoher Anteil an Grünflächen und eine wirkungsvolle Durchgrünung mit Laubgehölzen wichtig (‚Wohnpark‘). In Verbindung mit der Holzbauweise der Gebäude können so Siedlungsbilder entstehen, die zur Landschaft hin vermitteln und eine Vernetzung mit den umgebenden Strukturen bewirken.

Im Zuge der Bauausführung werden daher insgesamt auch die Freiflächen gestaltet. Da keine Privatgärten angelegt werden, ist ein geschlossen wirkender Grünrahmen, mit Bäumen und Sträuchern, Extensivflächen mit Versickerungsmulden und wiesenartigen Beständen möglich.

Im Zuge der Kompensationsmaßnahmen wird zusätzlich eine externe Fläche einbezogen und extensiviert.

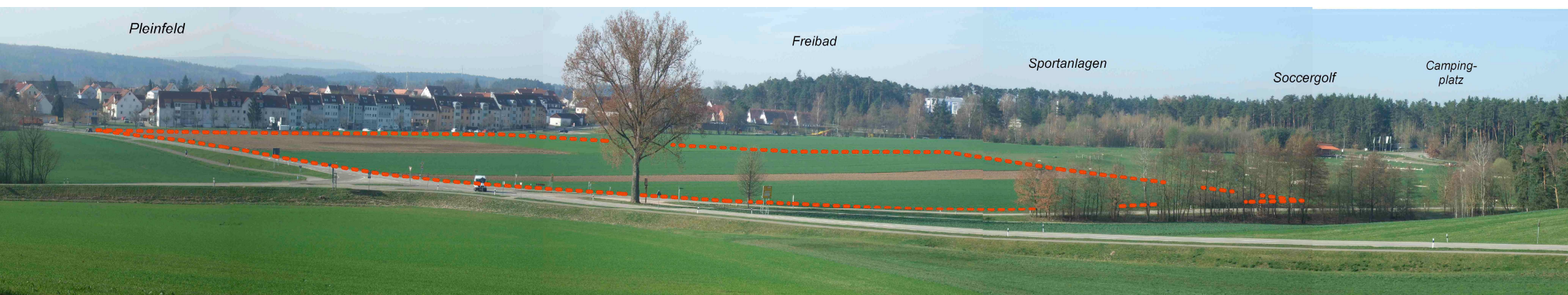
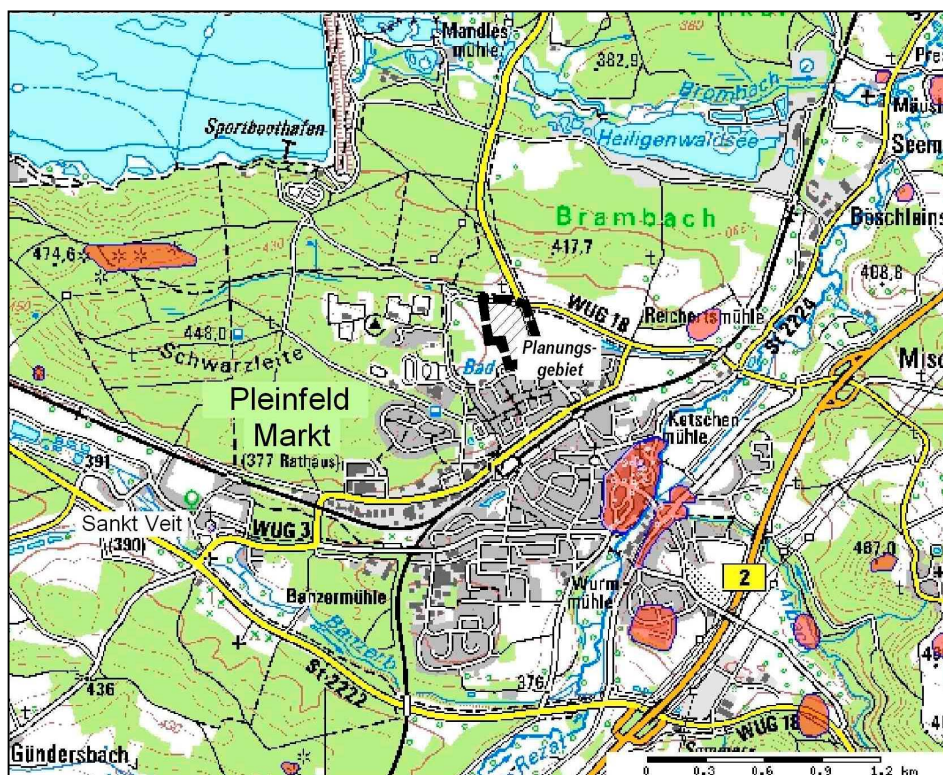


Foto 1: Blick aus nordöstlicher Richtung auf den Bereich des geplanten Baugebietes.

### 4.3.8 Kultur- und Sachgüter

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

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



Bodendenkmäler

### 4.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Flächennutzungsplan ist im betreffenden Bereich bereits seit längerem eine bauliche Nutzung vorgesehen (Sonderbauflächen, Zweckbestimmung ‚Fremdenverkehr‘). Das geplante Projekt und die Bebauungskonzepte wurden ausführlich diskutiert. Der Gemeinderat Pleinfeld hat dem Vorhaben zugestimmt. Das Projekt erfordert relativ seenahe Grundstücke. Alternativflächen, auf denen die Bebauung wesentlich geringere Auswirkungen zur Folge hätte, sind im Norden von Pleinfeld nicht vorhanden. Mit Einschränkungen könnte der Wohnpark auch nördlich des Festplatzes, im Bereich der ausgewiesenen Wohnbauflächen entstehen. Am gewählten Standort betreffen die Planungsalternativen die Gebäudeanordnung und -gestaltung. Das Vorhaben wurde für eine bestimmte Zielgruppe konzipiert und ausgestaltet, dabei wurden Gebäude in Holzbauweise mit Flachdächern gewählt. Grundsätzlich wären auch andere Gestaltungsfor-

men denkbar. Die geschlossene Bebauung an der Badstraße bildet einen gewissen Abschluss nach Norden und orientiert sich in Richtung des Erholungsschwerpunktes. Der geplante Wohnpark nutzt einen Zwischenbereich und setzt sich mit der Bauweise deutlich von der Siedlung ab. Er verzichtet auf verbindende Gestaltungsmerkmale und vermittelt statt dessen - zusammen mit einer starken Durchgrünung - zur Landschaft.

## **5. Grünordnerische Maßnahmen im Baugebiet**

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 Festsetzungen verbindlich geregelt.

Die Verkehrsflächen, Parkplätze und Carportbereiche werden mit Bäumen und Sträuchern eingebunden und gestaltet. Zwischen den Häusergruppen erfolgt eine leichte Modellierung des Geländes und zum Teil eine relativ dichte Bepflanzung mit einem hohen Anteil verschiedener Baumarten. Hier sind auch Extensivrasen und kleine wiesenartige Flächen vorgesehen.

In den gebäudenahen Bereichen ist ein lockerer Gehölzbewuchs geplant.

Die Zufahrts- und Wegeflächen sowie die Stellplätze werden zum Großteil mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt (Pflasterbeläge mit breiten Rasen- o. Splittfugen, Rasengittersteine, Rasenwaben, Schotter, Schotterrasen) und in angrenzende Grünflächen bzw. Versickerungsmulden entwässert.

Durch das Einbringen höherwüchsiger Gehölzarten sollen die Baukörper und Freiflächen gegliedert und eingebunden werden, um einen parkartigen Charakter zu erhalten und 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.

An der Ortszufahrt und im Kreuzungsbereich mit der Kreisstraße sind an den Gebietsrändern zum Teil dichte Baum- und Strauchhecken geplant, evtl. in Verbindung mit notwendigen Lärmschutzmaßnahmen.

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

Im Bereich der Gehölzränder 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.



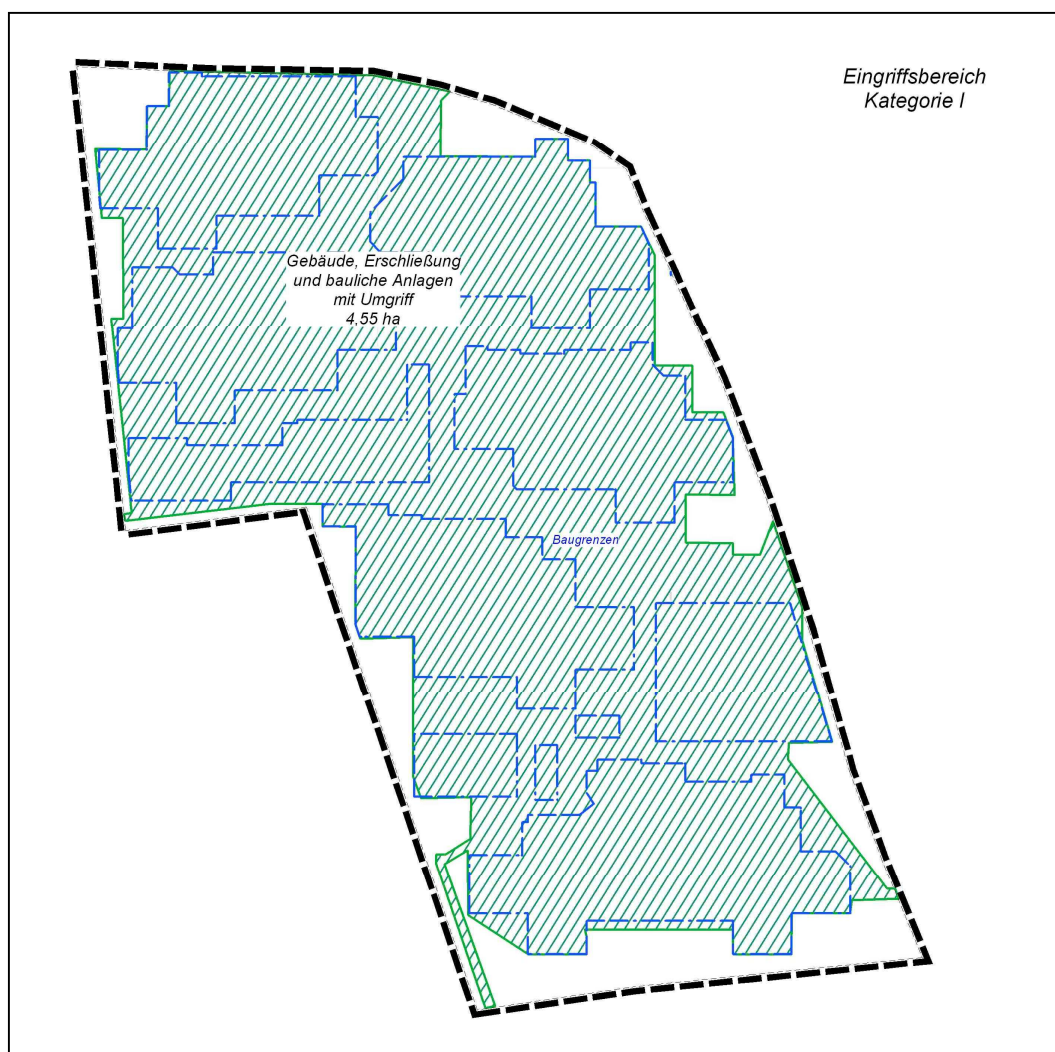
## 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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.

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

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

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



Berechnung der relevanten Eingriffsfläche

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
der Gemeinde Markt Pleinfeld für das allgemeine Wohngebiet „Wohnpark am fränkischen Meer“,**

**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	Beeinträchtigungsintensität	Kompensationsfaktor	Begründung des Kompensationsfaktors (Listen 1a bis 1c)	Flächengröße ha	Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen m <sup>2</sup>
462, 462/1, 463, 464, 465, 473, 474, 475	Intensiv genutztes Ackerland,	Bebauungstyp B: Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad	Kategorie I: Flächen geringer Bedeutung für den Naturhaushalt - keine Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen betroffen	B I	0,3	Liste 1a: - geringe Versiegelung - viele Grün und Versickerungsflächen - geplante Eingrünung und Ortsrandgestaltung	4,54 ha	1,36 ha
Gesamtbedarf an Fläche für Ausgleichsmaßnahmen								1,36 ha

## 7. Ausgleichsflächen

Für die Ausgleichsmaßnahmen sind naturschutzfachlich geeignete Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgesehen.

Da sich die Eingriffe damit nur teilweise kompensieren lassen, wird zusätzlich eine Fläche außerhalb des Baugebietes einbezogen (A 2).

**A 1** - Zur Kompensation der Eingriffe ist eine ökologische Aufwertung und Gestaltung im Randbereich der Siedlung geplant. Diese umfasst die Bepflanzung mit Landschaftsgehölzen, die Entwicklung von naturnahen Krautsäumen und Kleinstrukturen.

Die im Bebauungsplan dargestellte Ausgleichsfläche hat eine Größe von 8 550 m<sup>2</sup> und kann mit dem Faktor 0,7 berücksichtigt werden, so dass eine Fläche von 0,60 ha als Ausgleich anzurechnen ist.

Der Faktor 0,7 errechnet sich aus dem Flächenanteil der aus grünordnerischen Erfordernissen notwendigen Eingrünung am Siedlungsrand (bis 5 m Breite an allen Rändern, die noch keinen Gehölzbewuchs aufweisen (= 2 550 m<sup>2</sup>) im Verhältnis zur Gesamtfläche der vorgesehenen Randbegrünung (8 550 m<sup>2</sup>).

Die Grünflächen zwischen den Gebäuden können aus naturschutzfachlicher Sicht nicht als Ausgleichsflächen anerkannt werden.



**A 2 - Ausgleichsfläche Flur-Nr. 650 (TF), Gemarkung Sankt Veit, 0,76 ha**  
 Abseits des Baugebietes wird in der Gemarkung Sankt Veit, eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 650, durch spezielle Maßnahmen aufgewertet.



Die Teilfläche von Flurstück Nr. 650, Gemarkung Sankt Veit, bildet eine kleine Einbuchtung am Waldrand. Die wechselfeuchte Fläche ist wenig genutzt, mit Altgrasbeständen, sowie Gehölzen und Obstbäumen am Rand und einigen Kiefern, Fichten und (kleineren) Eichen in den inneren Bereichen bewachsen. Verbreitet sind überständige Gräser, harte Horste der Rasenschmiele, Disteln, jüngere Brombeeren und Horstbinsen. An trockeneren Stellen kommen Schafgarbe, Johanniskraut und Thymian vor; Brennessel und Ampfer deuten auf Nährstoffanreicherungen hin.



Foto 2: Die Ausgleichsfläche aus östlicher Richtung

Durch Pflegemaßnahmen soll dauerhaft eine Offenhaltung und ökologische Aufwertung erfolgen. Möglich ist eine extensive Beweidung in Verbindung mit einem stellenweisen Pflegeschnitt im Spätsommer. Daneben umfasst die Extensivierung den Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz. Falls eine Beweidung auf Dauer nicht in Frage kommt, kann alternativ auch eine Mahd mit einem späten Schnittzeitpunkt und einer Entfernung des Schnittguts, durchgeführt werden. Zusätzlich ist geplant, den Gehölzbestand auf der Fläche etwas aufzulichten, insbesondere durch die Entnahme von einigen Fichten. Am Rand werden Obstbäume nachgepflanzt und es wird am (Fichten-)Waldrand ein Waldmantel aus Laubgehölzen entwickelt.





**A 2 - Ausgleichsfläche - 0,76 ha**  
 - Offenhaltung und Aufwertung durch Pflegemaßnahmen  
 - in Randbereichen Erhaltung und Nachpflanzung der Obstbäume (Hochstämme)  
 - Waldmantel-Pflanzung aus Laubgehölzen (Sträucher, Heister)  
 - extensive Beweidung  
 alternativ: Mahd nach dem 1. Juli, mit Beseitigung des Mähguts,  
 - keine Düngung und kein chem. Pflanzenschutz

**Kiefernforst**  
 mit etwas Fichte.

- Abgrenzung der Ausgleichsfläche
- Gras- und Krautflur
- Ackerland
- Wald/ Forst
- Höhenverlauf
- Foto-Standort

- Laubbäume, Bestand: Ei = Eiche, Ac = Feldahorn
- O = Obst
- Nadelbäume, Bestand: Fi = Fichte, Ki = Kiefer
- Sträucher und Hecken, Bestand: Feldahorn, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Tr.-holunder, H.-rose
- Beseitigung
- Anpflanzung von Laubgehölzen



M 1 : 1 000

Bebauungsplan  
 'Wohnpark am fränkischen Meer'  
**Ausgleichsfläche A 2**  
 Flurstück 650 (TF), Gemarkung Sankt Veit,  
 Markt Pleinfeld