

---

# Gemeinde Ottensoos

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
Nr. 13

## An der Rübländener Straße - Bauhof und Feuerwehr



---

Begründung zum Entwurf vom

17.06.2020



© Bayerische Vermessungsverwaltung

### Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL  
Lisa Berner, B. Eng. Landschaftsplanung

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



**Gemeinde Ottensoos**  
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „An der Rüblandener Straße -**  
**Bauhof und Feuerwehr“**

---

---

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1. PLANUNGSERFORDERNIS</b>	<b>1</b>
<b>2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>1</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b>	<b>2</b>
<b>4. PLANUNGSZIELE</b>	<b>3</b>
<b>5. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>3</b>
<b>6. VERKEHRSFLÄCHEN</b>	<b>4</b>
<b>7. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>4</b>
<b>8. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>5</b>
<b>9. GRÜNORDNUNG</b>	<b>5</b>
9.1 Gestaltungsmaßnahmen	5
9.2 Eingriffsermittlung	6
9.3 Ausgleichsflächen	7

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>B UMWELTBERICHT</b>	<b>8</b>
<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>8</b>
1.1 Anlass und Aufgabe	8
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	8
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	8
<b>2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>8</b>
2.1 Untersuchungsraum	8
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	8
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	10
<b>3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE</b>	<b>10</b>
<b>4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>10</b>
4.1 Mensch	10
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	11
4.3 Boden	12
4.4 Wasser	13
4.5 Klima/Luft	13
4.6 Landschaft	14
4.7 Kultur- und Sachgüter	14
4.8 Fläche	14
4.9 Wechselwirkungen	15
4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	15
<b>5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB</b>	<b>15</b>
<b>6. ZUSAMMENFASSENDER PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN</b>	<b>15</b>
<b>7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>16</b>
<b>8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>17</b>
<b>9. MONITORING</b>	<b>17</b>
<b>10. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>17</b>

## **A Allgemeine Begründung**

### **1. Planungserfordernis**

Die in der Gemeinde Ottensoos befindlichen Einrichtungen für den gemeindlichen Bauhof und die Freiwillige Feuerwehr sind hinsichtlich ihres Zustands nicht mehr zeitgemäß. Mit der vorliegenden Planung soll ein Neubau eines Feuerwehrgebäudes, des Bauhofes und des Wertstoffhofes geschaffen werden, der den heutigen baulichen und energetischen Ansprüchen genügt.

Aus diesem Grund ist die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen mit der genannten Zweckbestimmung erforderlich.

### **2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation**

#### **Allgemeine Beschreibung**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ottensoos am östlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nr. 1653 und Teilflächen der Flurnummern 1638 und 1652, Gemarkung Ottensoos und hat eine Fläche von ca. 0,5 ha.

Der Geltungsbereich ist derzeit teils landwirtschaftlich, teils als Parkplatz genutzt. Er wird von einer 110 kV-Freileitung und einer 20 kV-Freileitung überspannt.

Südlich der Rüblandener Straße befindet sich eine gewerbliche Baufläche, im Westen Wohngebiete und im Norden bzw. Osten Wald.

#### **Naturräumliche Gegebenheiten**

Die Baufläche ist relativ eben. Sie befindet sich am Rand der Flussterrassen der Pegnitz, der Untergrund besteht aus Terrassensanden über den darunterliegenden Tonschichten des Lias. Sie ist derzeit landwirtschaftlich als Pferdekoppel genutzt und mit artenarmen Gras-Krautfluren bewachsen. Am östlichen Ende im Bereich des Waldrandes dringen Bestände des Japan-Knöterichs als invasive fremdländische Art in die Fläche ein. Auch nördlich der geplanten Parkplätze sind größere Knöterichbestände vorhanden.

Naturnahe Flächen oder kartierte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.



Luftbild des Geltungsbereichs

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

#### Regionalplan

Die Gemeinde Ottensoos ist im Regionalplan der Region Nürnberg Teil des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen.

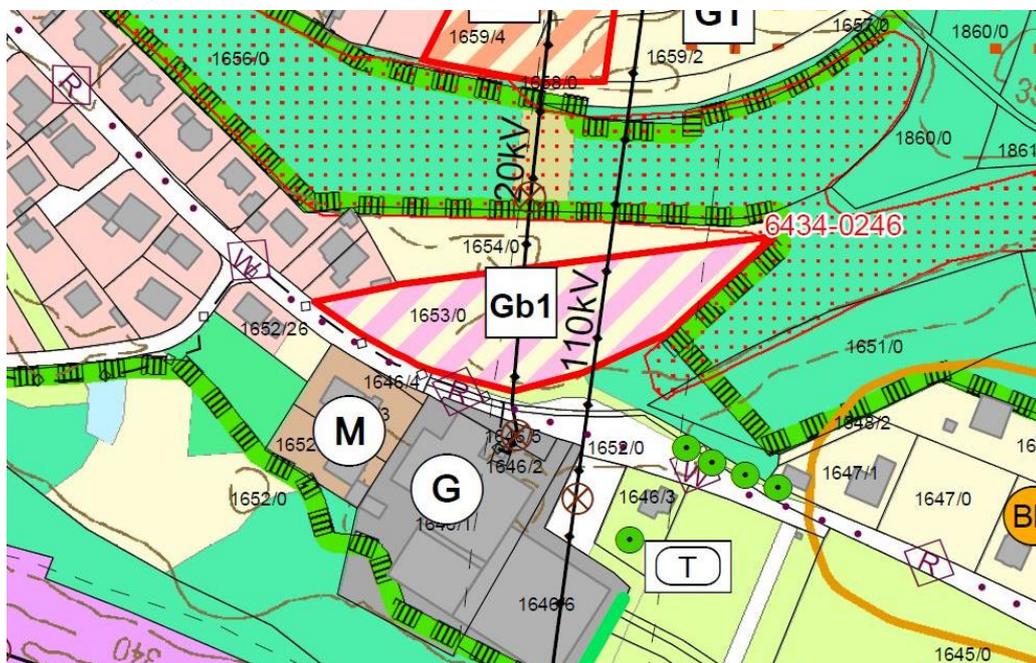
## Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wird deshalb gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in einer Gesamtfortschreibung. Die vorgesehene Fläche ist auch in der Gesamtbetrachtung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die aus städtebaulicher Sicht am besten geeignete Fläche für einen Bauhof.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes, dessen Entwurf bereits beschlossen ist, ist die Fläche bereits als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Abb.: Ausschnitt Vorentwurf Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan



## 4. Planungsziele

Ziel der Planung ist es, mit einem möglichst geringen Erschließungsaufwand die geplanten baulichen Anlagen anzuordnen. Dabei sind insbesondere zum einen die Einfügung in die Nachbarschaft, die Belange des Immissionsschutzes sowie die über den Geltungsbereich verlaufende 110 kV-Freileitung zu beachten. Die Auflagen des Betreibers sind in der Detailplanung zu berücksichtigen. Die Freiflächengestaltung soll vorbildlich in naturnaher Weise erfolgen.

## 5. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Der größte Teil des Geltungsbereiches wird als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird „Bauhof, Feuerwehr und Wertstoffhof“ konkretisiert. Damit wird die im Geltungsbereich zulässige Art der Nutzung genau festgelegt.

Die festgesetzten Nutzungen sind nur mit Einschränkungen zulässig, erforderlich sind Einschränkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes. Das Baugebiet wird hinsichtlich

der zulässigen Immissionen in zwei Teilflächen gegliedert, für jede der beiden Teilflächen werden Emissionskontingente für die tags bzw. nächtliche Nutzung festgesetzt. Die festgesetzten Emissionskontingente schränken vor allem den nächtlichen Betrieb erheblich ein. Die Emissionskontingente werden durch Zusatzkontingente ergänzt, die je nach Betroffenheit und Abständen schutzwürdiger Nutzungen unterschiedliche Zusatzkontingente erlauben. Die Emissionskontingente und Zusatzkontingente sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt, ihre Einhaltung muss im Bauantrag im Zusammenhang mit der erforderlichen Vorhabensbeschreibung nachgewiesen werden.

Für die Fläche für Gemeinbedarf ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies ist für die vorgesehene Nutzung ausreichend und minimiert die Versiegelung. Weiterhin ist eine abweichende Bebauung mit Gebäudelängen über 50 m zulässig. Dies ist aufgrund des Nutzungszwecks und Grundstückszuschnitts sinnvoll.

Die überbaubaren Grundflächen sind durch Baugrenze festgesetzt. Diese bilden ein größeres zusammenhängendes Baufeld und ermöglichen die Anordnung länglicher Gebäude. Größere Abstände der Baugrenze sind östlich der Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt, um Pufferzonen zum hier vorhandenen Biotop einzuhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die zulässige maximale Gebäudehöhe bestimmt. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,0 m, die maximal zulässige Gebäudehöhe 8,5 m. Damit ist sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung in die angrenzende Bebauung und das Ortsbild einfügt.

Als Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig, die maximale Dachneigung beträgt 0°-15°.

## **6. Verkehrsflächen**

Die Erschließung erfolgt von der Rüblandener Straße aus. Die Zufahrt ist im Bebauungsplan festgelegt, sie befindet sich gegenüber einem rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbegebiet und hält ausreichende Abstände zum westlich angrenzenden Wohngebiet ein.

### **Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Rüblandener Straße vorhanden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser soll in den vorhandenen Kanal in der Rüblandener Straße eingeleitet werden. Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf der Fläche zu versickern, hierfür sind östlich der Baugrenze Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser festgesetzt.

Die hydrogeologischen Gegebenheiten sind allerdings schwierig. Wesentliche Voraussetzungen für das Versickern von Niederschlagswasser sind die ausreichende Durchlässigkeit des Bodens sowie ein ausreichender Grundwasserflurabstand (mind. 1 m ab UK Versickerungsanlage zum mittleren höchsten Grundwasserstand).

Bei der geplanten Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer sind die qualitativen und quantitativen Anforderungen i. S. des Merkblattes DWA-M 153 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten. Eine unterirdische Versickerungsanlage in Form von Rigolen (linienhafte Versickerung) sollte nur zur Ausführung kommen, wenn eine Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht

werden kann. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte darf nur in begründeten Einzelfällen in Erwägung gezogen werden.

Weiterhin wird geprüft, ob eine oberflächliche Versickerung in das Waldgebiet östlich des Geltungsbereichs möglich ist. Die Erschließungsplanung ist bereits eingeleitet.

## **7. Immissionsschutz**

Westlich des Geltungsbereiches befinden sich schutzwürdige Wohnnutzungen. Aus dem genannten Grund sind im Bebauungsplan Einschränkungen aus Gründen des Immissionsschutzes festgesetzt (Emissionskontingente mit Zusatzsektoren). Die zulässigen Immissionen wurden in einem Schallgutachten ermittelt (Bericht IBAS, Bayreuth). Sie stellen sicher, dass die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte in den schutzwürdigen angrenzenden Wohnnutzungen eingehalten werden. Insbesondere die nächtlichen Immissionen sind erheblich eingeschränkt.

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden.

## **8. Denkmalschutz**

Im Bereich der Baufläche sind keine Bodendenkmäler bekannt und auch im unmittelbaren Umfeld keine Baudenkmäler vorhanden.

## **9. Grünordnung**

### **9.1 Gestaltungsmaßnahmen**

Innerhalb des Baugebietes sind größere Teilflächen als Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche festgesetzt. Diese Flächen sind naturnah zu gestalten und teilweise mit standortheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzgebote für Bäume und Sträucher sind insbesondere an den Rändern der Baufläche vorgesehen, die Verwendung heimischer Arten ist aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes erforderlich. Aus diesem Grund sind auch Kies- und Schotterbeete über 10 qm und mit weniger als 70 % Bepflanzung unzulässig. Nicht bepflanzte Teilflächen sind als naturnahe Gras-Krautfluren zu entwickeln, dies gilt insbesondere für die festgesetzten Flächen mit Rückhaltefunktion östlich der überbaubaren Grundstücksflächen.

Für die Baumpflanzungen sind mindestens 10 qm große Baumscheiben von Befestigungen freizuhalten. Mindestqualität Stammumfang 14 bis 16. Geeignete Arten sind u.a.

- Spitzahorn      *Acer platanoides*
- Feldahorn      *Acer campestre*
- Linde            *Tilia cordata*
- Hainbuche      *Carpinus betulus*

Geeignete heimische Straucharten sind im Anhang dargestellt.

## 9.2 Eingriffsermittlung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

### Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung von Pflanzgeboten zur Begrünung des Baugebietes
- Verwendung heimischer Gehölze für die Pflanzgebote
- Festsetzung einer naturnahen Freiflächengestaltung
- Durchführung der Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit
- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe und -kubatur sowie zur Dachform
- Festsetzung von Flächen zur Rückhaltung/Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser

### Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben (vgl. Anhang und Teil B) und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt ca. 0,46 ha.

### Bewertung der Eingriffsfläche

<b>Schutzgut</b>	<b>Einstufung lt. Leitfaden StMLU</b>
Arten und Lebensräume	intensiv genutztes Grünland (Pferdekoppel) bzw. durch invasive Arten geprägte Gras-Krautfluren, Kategorie I
Boden	Sandboden, mäßig naturnah, hohes Biotopentwicklungspotenzial, Kategorie I-II
Wasser	Flächen mit mittlerem Grundwasserflurabstand, keine gewässerzeugende Vegetation, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	stark durch Bebauung und Stromleitungen geprägte innerörtliche Freifläche, Kategorie I
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I</b> Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### Ermittlung Eingriffsschwere

Hinsichtlich der Eingriffsschwere wird das Plangebiet dem Typ A (hoher Versiegelungsgrad) zugeordnet (Grundflächenzahl > 0,35).

### Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung (Grundflächenzahl) und den Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.

Im Bebauungsplan sind zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, andererseits liegt die zulässige Versiegelung relativ hoch. Deshalb wird ein mittlerer Faktor ange-  
setzt.

Wahl des Faktors: 0,5 (Spanne 0,3 – 0,6)

### Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs (siehe Plan im Anhang)

	Eingriffs- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
Teilfläche 1	4.595 qm	x 0,5	2.298 qm
Summe			2.298 qm

## 9.3 Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche ist eine Teilfläche von 2.298 qm der Fl.Nr. 555, Gemarkung Ottensoos, als Ausgleichsfläche geplant. Die Fläche wurde 2015 als Fläche für das Ökokonto vorgesehen und fachlich geprüft.

Bestand:	intensiv genutztes Grünland
Entwicklungsziel:	artenreiche Feucht- und Nasswiese
Maßnahmen:	Schaffung von mähbaren Flachmulden durch Bodenabtrag bis ca. 30 cm, Mahd ab 01.07. ohne Düngung und Pflanzenschutz und mit Mähgutabfuhr

Mit dem festgesetzten Flächenumfang von 2.298 qm ist der mit dem Bebauungsplan verbundene Eingriff ausgeglichen.

## **B Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Aufgabe**

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung)

#### **1.2 Inhalt und Ziele des Plans**

Die Gemeinde Ottensoos plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Fläche für Gemeinbedarf im Osten des Ortes mit der Zweckbestimmung Bauhof, Feuerwehr, Wertstoffhof (ca. 0,5 ha Baufläche).

Details siehe Teil A der Begründung.

#### **1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Baufläche befindet sich verkehrlich gut erschlossen und innerhalb der Ortslage am östlichen Ortsrand benachbart zu gewerblichen Bauflächen. Der Gemeinde Ottensoos steht keine besser geeignete Fläche zur Verfügung.

Hinsichtlich der Anordnung der Bauflächen und zu begrünenden Flächen ergibt sich ebenfalls keine sinnvolle Alternative. Die vorgesehene Zufahrt von Süden her ist insbesondere im Hinblick auf den Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung die günstigste Alternative.

### **2. Vorgehen bei der Umweltprüfung**

#### **2.1 Untersuchungsraum**

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Auswirkungen auf Biotopverbund etc.).

#### **2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden**

Geprüft werden gem. BauGB

##### **§ 1 Abs. 6 Nr. 7:**

- a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

**§ 1 a:**

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung). Als Grundlage für die Umweltprüfung wurde folgendes Gutachten erarbeitet:

- Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung, IBAS, Bayreuth, Bericht Nr. 13.7093-b03 vom 09.09.2019.

Dieses Gutachten ist als Anhang Teil der Begründung.

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenüber gestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf

- möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

## 2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

## 3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz wurde durch Festsetzung von Emissionskontingenten berücksichtigt.

Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch getrennte Abführung des Niederschlagswassers und Rückhaltung bei Versickerung vor Ort berücksichtigt.

## 4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

### 4.1 Mensch

#### Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnaher Freifläche). Im direkten Umfeld des Geltungsbereichs befindet sich westlich ein Wohngebiet.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht im Wohngebiet eine hohe Empfindlichkeit.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Er ist als Pferdekoppel nicht zugänglich und auch nicht mit Erholungseinrichtungen erschlossen.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung

**Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die vorliegende Planung sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten. Die festgesetzten Emissionskontingente sichern die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in der Nachbarschaft.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Durch die Festsetzung von Pflanzgebots werden die Auswirkungen auf das Ortsbild verringert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:  
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

**4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität**

**Beschreibung und Bewertung**

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Bei der Baufläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Pferdekoppel mit einer relativ mageren, aber artenarmen Gras-Krautflur. Am östlichen Rand dringen an mehreren Stellen Bestände des Japan-Knöterichs (invasive fremdländische Art) in die Fläche ein. Auch entlang der Rüblandener Straße sind größere Knöterich-Bestände vorhanden.

Seltene oder besonders gefährdete Pflanzen und Tierarten sind innerhalb der Baufläche nicht vorhanden. Auch Vorkommen bodenbrütender Vogelarten sind aufgrund der angrenzenden Waldbestände bzw. Verkehrswege und Bebauung nicht zu erwarten.

Insgesamt hat die Baufläche geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 0,5 ha Pferdekoppel mit Gras-Krautfluren verloren.

Aufgrund des derzeitigen Zustands sind durch die geplante Bebauung erhebliche Auswirkungen auf lokale Populationen streng geschützter Arten nicht zu erwarten. Aufgrund des Zustandes der Fläche und den angrenzenden Nutzungen sind Vorkommen bodenbrütender Vogelarten äußerst unwahrscheinlich.

Durch die festgesetzten Bepflanzungen und die naturnahe Gestaltung der Freiflächen werden neue Lebensräume für Pflanzen- und Tierarten entstehen.

***Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

## **4.3 Boden**

### **Beschreibung und Bewertung**

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen magere Sandböden. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine mittlere Seltenheit aber ein hohes Biotopentwicklungspotential.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Aufgrund der hohen Grundflächenzahl ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 0,4 ha zu rechnen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten. Als Vermeidungsmaßnahme sind Pflanzgebote und die naturnahe Gestaltung der Freiflächen festgesetzt. Damit kann das Bio-

topentwicklungspotenzial auf den nicht überbauten Teilflächen des Geltungsbereiches ausgenutzt werden.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:  
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

#### 4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

##### Beschreibung und Bewertung

Der Grundwasserhaushalt wird von durchlässigen Sandböden über Tongestein geprägt.

Durch den tonigen Untergrund besteht ein hoher Geschütztheitsgrad des tiefer liegenden Grundwassers. Wasserschutzzone sind nicht vorhanden.

##### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,4 ha Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Die Auswirkungen durch den erhöhten Oberflächenabfluss werden durch die Festsetzung zur Rückhaltung Versickerung vermindert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:  
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

#### 4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

##### Beschreibung und Bewertung

Der Ort Ottensoos ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftent-

stehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

**Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren. Die Frischluftversorgung von Ottensoos ist weiterhin gewährleistet. Als Vermeidungsmaßnahme sind umfassende Pflanzgebote festgesetzt.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:  
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

**4.6 Landschaft**

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Geltungsbereich ist als innerörtliche stark durch Freileitungen und gewerbliche Bauten geprägte Freifläche nur von geringer bis mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild.

**Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude. Pflanzmaßnahmen mindern die Auswirkungen auf das Ortsbild.

**Gesamtbewertung Landschaft:  
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

**4.7 Kultur- und Sachgüter**

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

**4.8 Fläche**

Die geplante Baufläche hat mit ca. 0,5 ha einen sehr geringen Umfang.

**Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Die Siedlungsfläche im Gemeindegebiet erhöht sich geringfügig.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

#### **4.9 Wechselwirkungen**

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### **4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete**

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

### **5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB**

#### Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises gesichert.

#### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren oder Holzhackschnitzel ist möglich.

#### Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden nur in geringem Umfang landwirtschaftlichen Flächen oder Waldflächen beansprucht.

#### Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan (Vorentwurf) der Gemeinde Ottensoos stellt für den Geltungsbereich keine besonderen Ziele dar.

### **6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen**

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Buchstabe b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

#### Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da Bauarbeiten nur während der Tagzeiten stattfinden.

#### Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der Lage des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Vorbelastungen durch das bestehende Gewerbegebiet wurden in den schalltechnischen Untersuchungen berücksichtigt.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage und Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 5 des Teils A der Begründung.

Es sind etwa 0,3 ha Ausgleichsflächen erforderlich. Die Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereiches durch eine Extensivierung von Grünland nachgewiesen.

## 8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einer weiteren Nutzung als Pferdekoppel zu rechnen. Der Baulandbedarf könnte nicht gedeckt werden, es müssten andere Flächen ausgewiesen werden.

## 9. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Ausgleichsflächen durch stichprobenartige Begehung vorgeschlagen. Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

## 10. Zusammenfassung

### 1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

### 2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; erhebliche Immissionen in angrenzende Wohngebiete sind nicht zu erwarten	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von etwa 0,5 ha Pferdekoppel, Eingriff ist gut ausgleichbar	geringe Erheblichkeit
Boden	Versiegelung auf ca. 0,4 ha, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung auf ca. 0,4 ha, Rückhaltung festgesetzt	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, stark vorbelastete Flächen	geringe Erheblichkeit

Wechselwirkungen und Wirkungsfüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter.



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

#### **ANHANG**

1. Artenliste standortheimischer Gehölze
2. Bestandsplan mit Eingriffsbewertung
3. Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung, IBAS, Bayreuth, Bericht Nr. 13.7093-b03 vom 09.09.2019.
4. Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten/geotechnischer Bericht, Geotechnik Prof. Gründer GmbH vom 24.3.2020

**Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung**

## a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde

## b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

## c) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder

### Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (verkleinert)



#### Legende

 Geltungsbereich

#### Bestand

 Wassergebundene Wegedecke

 Erdweg

 Gras-Kraut-Flur, nährstoffreich

 Intensiv genutztes Grünland (Pferdekoppel)

#### Eingriffsbewertung

 Eingriffsfläche Kategorie I (4.595 qm)



## Gemeinde Ottensoos

### Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Bauhof und Feuerwehr"

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb / lb

datum: 06.09.2019

ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

